Bolsa Institucional de Valores BIVA

Información Financiera Trimestral

[105000] Comentarios y Análisis de la Administración 2
[110000] Información general sobre estados financieros 34
[210000] Estado de situación financiera, circulante/no circulante 36
[310000] Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto 38
[410000] Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos....46
[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto....49
[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Actual....52
[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Anterior....55
[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera....58
[700002] Datos informativos del estado de resultados 59
[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses....60
[800001] Anexo - Desglose de créditos 61
[800003] Anexo - Posición monetaria en moneda extranjera 63
[800005] Anexo - Distribución de ingresos por producto 65
[800007] Anexo - Instrumentos financieros derivados 66
[800100] Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable....85
[800200] Notas - Análisis de ingresos y gasto 90
[800500] Notas - Lista de notas 91
[800600] Notas - Lista de políticas contables 208
[813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34....286

[105000] Comentarios y Análisis de la Administración

Comentarios de la gerencia [bloque de texto]

RLH incrementa 20% sus ingresos hoteleros en el 3T26 con el regreso al mercado de su portafolio reposicionado

RLH Properties (BMV: RLH A) ("RLH" o "la Compañía") es propietaria de un portafolio de 1,610 habitaciones en 9 hoteles de lujo y ultralujo, ubicados en algunos de los destinos más emblemáticos de México: Mayakoba (Riviera Maya), Mandarina (Riviera Nayarit), Cabo del Sol (Los Cabos) y la Ciudad de México. Sus hoteles son operados por algunas de las marcas hoteleras líderes a nivel mundial, entre ellas Four Seasons, One&Only, Rosewood, Fairmont, Banyan Tree, Park Hyatt y Alila. Asimismo, la Compañía es propietaria y operadora de 4 de los campos de golf más reconocidos de México, entre ellos El Camaleón en Mayakoba, lo que complementa las experiencias de primer nivel que ofrece a sus huéspedes. RLH es, además, desarrollador residencial en sus destinos, un negocio que la Compañía prevé que se convierta, con el tiempo, en un motor de crecimiento, al diversificar su plataforma hacia el segmento inmobiliario de alta gama. Para más información, visite **www.rlhproperties.com**

RESULTADOS DEL TERCER TRIMESTRE DE 2026

Ciudad de México, 30 de octubre de 2026 - RLH anunció sus resultados consolidados correspondientes al tercer trimestre ("3T26") concluido el 30 de septiembre de 2026. Las cifras están expresadas en pesos mexicanos, no han sido auditadas, se presentan de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF") y pueden variar por redondeo. A partir de este trimestre, RLH adoptó un nuevo formato para su reporte de resultados; las conciliaciones a nivel hotel y los estados financieros completos se encuentran disponibles en el reporte trimestral presentado a la BMV.

DESTACADOS

El reposicionamiento de RLH continuó reflejándose en el crecimiento de los ingresos durante el tercer trimestre. Los ingresos por habitaciones y por alimentos y bebidas crecieron 20% en comparación anual, para alcanzar MXN 899 millones. El crecimiento vino de las propiedades que no estaban en operación en el 3T25 y del avance de los activos reposicionados en su curva de maduración. En el acumulado del año, la tarifa promedio diaria ("ADR", por sus siglas en inglés) alcanzó USD 853, 3.4% por encima del mismo periodo de 2025. En un año retador para el turismo de lujo en México, la mayoría de los hoteles estabilizados de la Compañía generan más ingreso por habitación disponible que su set competitivo, principalmente por su posicionamiento tarifario. Esto refleja tanto la calidad del portafolio como el modelo de gestión activa de RLH, que complementa la labor de los operadores con iniciativas comerciales propias.

Los ingresos totales alcanzaron MXN 1,184 millones en el trimestre, 2.9% por encima del 3T25, ya que el crecimiento de la operación hotelera compensó con creces la menor contribución residencial, que sigue el ciclo de desarrollo y comercialización de cada proyecto. Por estacionalidad, el tercer trimestre históricamente registra un EBITDA negativo; aun así, el EBITDA mejoró MXN 23 millones frente al 3T25. A la fecha de este reporte, las reservaciones para el cuarto trimestre se ubican por encima de las registradas en la misma fecha del año anterior.

	Tercer trimestre				Acumulado enero-septiembre			
	2026	2025	Var.	%	2026	2025	Var.	%
Ocupación %	37.4%	37.3%	0.1 pp	0.2%	44.8%	58.4%	(13.6 pp)	(23.3%)
ADR[1] USD	613	662	(48)	(7.3%)	853	825	28	3.4%
RevPAR[2] USD	229	247	(18)	(7.2%)	382	482	(100)	(20.7%)
Ingresos MXN M	1,183.6	1,150.0	33.6	2.9%	5,256.8	5,759.5	(502.7)	(8.7%)
EBITDA MXN M	(177.1)	(200.5)	23.3	11.6%	169.9	876.0	(706.2)	(80.6%)

[1] ADR: ingreso por habitaciones por cuarto ocupado. [2]RevPAR: ingreso por habitaciones por cuarto disponible. Presentados en USD, moneda de las tarifas.

PANORAMA DEL TURISMO EN MÉXICO

Durante el tercer trimestre de 2026, los destinos de playa de México orientados al turismo internacional continuaron enfrentando retos importantes, ya que la demanda proveniente de Estados Unidos, la principal fuente de turistas extranjeros del país, se mantuvo débil. Diversos factores incidieron en las decisiones de viaje, entre ellos un entorno macroeconómico menos favorable en Estados Unidos; un peso más fuerte, que se apreció en promedio 7.5% frente al dólar en comparación anual y redujo el poder adquisitivo de los viajeros internacionales en México; los conflictos geopolíticos en curso; la incertidumbre en torno a las elecciones intermedias en Estados Unidos; y las persistentes preocupaciones en materia de seguridad. En conjunto, estos factores llevaron a muchos viajeros internacionales a posponer o reconsiderar sus viajes al país. De acuerdo con publicaciones gubernamentales, la llegada de turistas internacionales por vía aérea disminuyó cerca de 5% entre enero y agosto. La desaceleración se profundizó durante el trimestre: según los reportes de los grupos aeroportuarios, el tráfico de pasajeros internacionales cayó alrededor de 13% en el aeropuerto de Cancún, cerca de 16% en Los Cabos y más de 20% en Puerto Vallarta, en comparación con el tercer trimestre de 2025. Asimismo, la Riviera Maya atravesó lo que las autoridades federales calificaron como la temporada de sargazo más severa de la que se tenga registro. Al mismo tiempo, la nueva oferta hotelera, en un contexto de demanda moderada, llevó a los competidores a reducir tarifas para proteger la ocupación. Adicionalmente, a finales de septiembre, el huracán Polo afectó parcialmente las operaciones de los aeropuertos de Puerto Vallarta y Los Cabos.

PRINCIPALES INDICADORES OPERATIVOS

	Tercer trimestre				Acumulado enero-septiembre			
	2026	2025	Var.	%	2026	2025	Var.	%
Ocupación %	37.4%	37.3%	0.1 pp	0.2%	44.8%	58.4%	(13.6 pp)	(23.3%)
ADR USD	613	662	(48)	(7.3%)	853	825	28	3.4%
RevPAR USD	229	247	(18)	(7.2%)	382	482	(100)	(20.7%)

La ocupación del portafolio se mantuvo estable en comparación anual, en 37.4% durante el tercer trimestre. Este periodo es la temporada baja del segmento de lujo y ultralujo en México, y este año coincidió con un menor tráfico internacional hacia los principales destinos de playa del país. El ADR disminuyó 7.3% a USD 613, reflejo de una mayor proporción de propiedades en maduración y de una estrategia deliberada de captación del viajero nacional. Ese mercado ha sido históricamente pequeño para el portafolio, pero está menos expuesto a los factores que afectaron la demanda internacional. Con ello, el RevPAR disminuyó 7.2% a USD 229.

Además de la gestión de los operadores, RLH ejecuta iniciativas comerciales propias que han generado una parte relevante de los ingresos adicionales del año. Entre ellas están la captación de grupos y eventos corporativos y deportivos, con contratos que ya se extienden a 2027, alianzas con agencias de viaje en línea, paquetes de valor agregado y campañas directas a sus bases de datos. Este modelo de gestión activa es un diferenciador de la Compañía. En el acumulado del año, Rosewood Mayakoba y Banyan Tree Mayakoba destacaron frente a su set competitivo, Fairmont Mayakoba se ubicó entre los activos con mayor crecimiento anual y ambos Four Seasons mantuvieron tarifas significativamente por encima de su mercado.

Los resultados también reflejan el amplio reposicionamiento del portafolio. Alila Mayakoba abrió con una marca de categoría superior tras una renovación integral, Banyan Tree Mayakoba concluyó su renovación a principios de año y Four Seasons Mexico City se encuentra en la fase final de la suya. Tres propiedades están en maduración: Alila Mayakoba y Park Hyatt Cabo del Sol, que no operaban en el 3T25, y Rosewood Mandarina, que abrió en mayo de 2025. Estos hoteles aún construyen su base de huéspedes recurrentes y de grupos, lo que explica la disminución de 13.6 puntos porcentuales en la ocupación acumulada. Aun así, el ADR acumulado aumentó 3.4% a USD 853, reflejo del posicionamiento superior de las propiedades renovadas y nuevas. Una vez estabilizados estos activos, la Compañía espera que el portafolio ofrezca una propuesta de valor sustancialmente más sólida.

Información a revelar sobre la naturaleza del negocio [bloque de texto]

PORTAFOLIO DE ACTIVOS

Hoteles	# Habs	% Propiedad	Desarrollo	Ubicación	Categoría	Consolida resultados
Four Seasons Mexico City	240	100%	-	CDMX	Ultralujo	✓
One&Only Mandarina	105	100%	Mandarina	Riviera Nayarit	Ultralujo	✓
Rosewood Mandarina	134	100%	Mandarina	Riviera Nayarit	Ultralujo	✓
Fairmont Mayakoba	401	100%	Mayakoba	Riviera Maya	Lujo	✓
Rosewood Mayakoba	129	100%	Mayakoba	Riviera Maya	Ultralujo	✓
Banyan Tree Mayakoba	159	100%	Mayakoba	Riviera Maya	Ultralujo	✓
Alila Mayakoba	183	60%	Mayakoba	Riviera Maya	Lujo	✓
Park Hyatt Cabo del Sol	163	100%	Cabo del Sol	Los Cabos	Ultralujo	✓
Four Seasons Cabo del Sol	96	51%	Cabo del Sol	Los Cabos	Ultralujo	-
Total	**1,610**					

Campos de Golf y Club de Polo	# Hoyos	% Propiedad	Desarrollo	Ubicación	Diseñador	Consolida resultados
Mandarina Golf Club	10	100%	Mandarina	Riviera Nayarit	Greg Norman	✓
El Camaleón Mayakoba	18	100%	Mayakoba	Riviera Maya	Greg Norman	✓
Cove Club Golf Course	18	51%	Cabo del Sol	Los Cabos	Jack Nicklaus	-
Cabo del Sol Golf Course	18	51%	Cabo del Sol	Los Cabos	Tom Weiskopf	-
Mandarina Polo & Equestrian Club	-	100%	Mandarina	Riviera Nayarit	-	✓
Total	**64**					

Residencias	Unidades totales	Inventario disponible	Desarrollo	Ubicación	Producto	Consolida resultados
One&Only Private Homes	50	23	Mandarina	Riviera Nayarit	Propiedad total	✓
Fairmont Heritage Residences	53	10	Mayakoba	Riviera Maya	Propiedad total	✓
Fairmont Heritage Residences	204	28	Mayakoba	Riviera Maya	Propiedad fraccional	✓
Rosewood Residences	33	2	Mayakoba	Riviera Maya	Propiedad total	✓
Cabo del Sol Residences	190	15	Cabo del Sol	Los Cabos	Propiedad total	-
Total	**530**	**78**				

PLATAFORMA RESIDENCIAL

El desarrollo residencial continúa representando una parte relativamente pequeña del negocio de RLH; sin embargo, la Compañía lo considera un motor de crecimiento de largo plazo, aprovechando los terrenos, las marcas y las amenidades con que ya cuenta en sus destinos.

Mayakoba: El programa residencial está próximo a concluir, con un inventario remanente limitado en Fairmont Heritage Residences y Rosewood Residences.

Cabo del Sol: Presenta una oportunidad significativa para nuevo producto residencial, y la Compañía tiene la intención de continuar ampliando su oferta en el destino.

Mandarina: La mayor oportunidad residencial del portafolio. Con base en One&Only Private Homes y en las amenidades del destino, incluidos Mandarina Golf Club y el Polo & Equestrian Club, la Compañía se encuentra evaluando la estrategia óptima para el desarrollo residencial futuro.

Conforme estos proyectos avancen, el negocio residencial está posicionado para aportar, con el tiempo, de manera cada vez más relevante a los resultados de la Compañía.

Información a revelar sobre los objetivos de la gerencia y sus estrategias para alcanzar esos objetivos [bloque de texto]

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

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

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

I. Identifica los terrenos que sean atractivos para el desarrollo de hoteles y activos residenciales asociados en el segmento de lujo y ultra lujo.
II. Selecciona y acuerda los términos con el operador de marca de hotel de prestigio internacional acorde a las características de la demanda actual y potencial para alcanzar el éxito del hotel.
III. Adquiere el terreno una vez que se encuentre en la última fase de desarrollo.
IV. Se involucra activamente en el diseño, construcción y desarrollo del hotel en conjunto con el operador.

V. Gestiona los contratos con los operadores con los incentivos y características adecuadas que permitan enfocarse en la rentabilidad del hotel.

Adicionalmente a la adquisición de activos hoteleros, el plan de negocio contempla el desarrollo de propiedades a través de la compra de terrenos con ubicaciones privilegiadas y que se encuentren en la última etapa de desarrollo, es decir, que cuenten con todos los permisos ambientales e infraestructura a pie de lote y/o que puedan empezar a operar en un plazo de 18 a 30 meses con marcas de prestigio internacional bajo el régimen de administración o arrendamiento.

Información a revelar sobre los recursos, riesgos y relaciones más significativos de la entidad [bloque de texto]

Factores de riesgo

Previo a invertir en las acciones de RLH, se deben considerar los siguientes factores de riesgo. Estos no representan la totalidad de los riesgos a los que la empresa podría enfrentarse, ya sea porque aún no se conocen, no son actualmente significativos o no han sido identificados como riesgos potenciales.

Se recomienda que los inversionistas o posibles inversionistas lleven a cabo un análisis detallado de la información disponible, incluyendo tanto las ventajas de invertir como los riesgos asociados. El contenido de este reporte no debe interpretarse como una recomendación para adquirir, mantener o vender acciones.

Riesgos relacionados con la industria hotelera

Los activos hoteleros y desarrollos, tanto actuales como futuros están expuestos a los siguientes riesgos relacionados con la industria hotelera:

1. Competencia por parte de otros hoteles o infraestructura de alojamiento del segmento alto en donde se encuentran ubicados nuestros activos hoteleros, así como la generada a través de plataformas electrónicas que prestan servicios de búsqueda y reservación de alojamiento.

2. Inseguridad y criminalidad. Aumentos drásticos en los índices de inseguridad y delincuencia organizada en las regiones donde se encuentran ubicados nuestros activos hoteleros que detonen alertas y restricción de viajes nivel 3 (elevado) “reconsiderar el viaje” o nivel 4 (máximo nivel de alerta) “no viajar”, así como alertas por región, alertas de seguridad global o por eventos específicos por parte de los Estados Unidos de América.
3. Cambios e impactos económicos y/o políticos en los Estados Unidos de América que impacten el turismo o viajes de negocio en Los Cabos, la Ciudad de México, Riviera Maya o Riviera Nayarit.
4. Fluctuación en los tipos de cambio que genere la apreciación de la moneda local y en consecuencia pérdida cambiaria (principalmente por los ingresos en dólares americanos de nuestros activos hoteleros).
5. El incremento de la oferta o la contracción de la demanda de hoteles y servicios de hospedaje del segmento alto en Los Cabos, la Ciudad de México, la Riviera Maya y a la Riviera Nayarit, lo cual afectaría en forma adversa los niveles de ocupación de nuestros desarrollos hoteleros y los ingresos generados por el mismo;
6. Aumentos en los costos y gastos de operación de nuestros desarrollos hoteleros, incluyendo, de manera enunciativa, mas no limitativa, los relacionados con el personal, energía, agua, seguros y otros gastos de operación, incluso como resultado de la inflación;
7. Limitación y restricción de agua potable como resultado del cambio climático necesaria para la operación de los activos hoteleros, como consecuencia de las sequías en las fuentes de abasto como presas, pozos y la sobreexplotación.
8. Dependencia en los viajeros comerciales, de negocios y turistas, así como de sus patrones de viaje y preferencias.
9. Riesgos externos fuera del control de la empresa tales como, atentados terroristas, pandemias, epidemias, existencia de hostilidades, delincuencia organizada, accidentes durante el traslado a nuestros activos, desastres naturales (terremotos, huracanes, tormentas tropicales, deslaves, inundaciones, fumarolas y/o erupciones volcánicas, crecimiento desmedido de macroalgas -sargazo-, alteraciones de la playa), así como impactos relacionados con el cambio climático, fenómeno del niño (a).
10. Retrasos y sobre costos en los proyectos de desarrollo hotelero y residencial.
11. Los costos y riesgos relacionados con las remodelaciones, adecuaciones, y adaptaciones de nuestros hoteles.
12. Reformas a las legislaciones aplicables: bursátil, fiscal, administrativo, penal, ambiental, laboral y de uso de suelo y los costos implícitos para asegurar su cumplimiento.
13. Litigios actuales o iniciados por los clientes, empleados, socios de negocio, proveedores y autoridades (federales, estatales o locales) de las empresas integrantes del grupo empresarial.
14. Falta de disponibilidad de financiamiento que limite la disponibilidad de inversiones de la Empresa.

- Emergencias sanitarias que se lleven a cabo en alguno(s) de nuestros activos, de manera local, estatal, regional, nacional o global, así como restricciones al turismo derivadas de dichas emergencias o situaciones sanitarias.

Alta concentración geográfica de los activos actuales

Actualmente los principales ingresos dependen de la operación de los 9 activos actuales y los derechos de uso de marca de sus Operadores: el Hotel Four Seasons CDMX, los dos hoteles en Los Cabos (Four Seasons y Park Hyatt), los cuatro hoteles en Mayakoba (Andaz, Fairmont, Banyan Tree y Rosewood) y los dos hoteles en Mandarina (One&Only y Rosewood), los cuales se encuentran ubicados en la Ciudad de México, Cabo San Lucas, Riviera Maya y Riviera Nayarit, respectivamente. La situación financiera, estado de resultados y liquidez se podrían ver afectados en caso de la suspensión total o parcial de las operaciones por cualquier motivo, así como factores adversos y negativos en cualquiera de las ubicaciones mencionadas.

Contratos con operadores

La operación, crecimiento y expansión de nuestros hoteles dependen de los contratos celebrados con los operadores hoteleros, los cuales operan bajo las marcas Four Seasons, Banyan Tree, Fairmont (Accor), Alila y Park Hyatt (Hyatt), Rosewood y One&Only (Kerzner). La capacidad de prestar servicios depende de la capacidad para mantener los contratos celebrados con los operadores y del cumplimiento de sus obligaciones bajo dichos contratos. En caso de terminación o renovación, los resultados de operación, situación financiera o liquidez podría verse afectada de manera adversa o significativa.

Competencia de la industria hotelera en el segmento alto

Nuestros hoteles están enfocados al turismo internacional (principalmente) y nacional del segmento alto, competimos con diversas cadenas hoteleras nacionales e internacionales, así como renta de departamentos, habitaciones y residencias privadas del segmento alto y nuevos competidores que cuenten con recursos financieros, comerciales y de otro tipo superiores a nuestra empresa. Nuestros competidores podrían ofrecer tarifas competitivas, así como servicios y amenidades adicionales o mejores instalaciones más atractivas para los huéspedes de nuestro segmento.

Riesgo Relacionado con la Expansión y Adquisición de Nuevos Activos

La ejecución de nuestra estrategia de crecimiento depende de nuestra capacidad para identificar, negociar, concretar e integrar de manera eficiente nuevos activos a nuestro portafolio. Dicha estrategia contempla la adquisición y el desarrollo de hoteles dentro del segmento alto. No obstante, la materialización de estas iniciativas podría verse limitada por restricciones regulatorias en materia de competencia económica impuestas por la Comisión Federal de Competencia Económica, así como por la disponibilidad y obtención del financiamiento requerido para llevarlas a cabo.

Adicionalmente, algunos de nuestros competidores podrían tener acceso a fuentes de capital y financiamiento en condiciones más ventajosas, lo que podría otorgarles una posición competitiva superior en la adquisición de activos estratégicos o en el desarrollo de nuevos proyectos.

Dependencia de los ingresos por ventas respecto de las estrategias comerciales, la reputación y el posicionamiento de las marcas operadas por terceros

Nuestros ingresos por ventas dependen, en parte, de las estrategias de mercadotecnia, la reputación y el prestigio de las marcas administradas por los Operadores hoteleros con los que mantenemos contratos vigentes. En este sentido, el desempeño y posicionamiento de dichos Operadores influye directamente en la rentabilidad de nuestros activos.

Si los Operadores enfrentan dificultades derivadas de factores ajenos a nuestro control —incluyendo cambios en las condiciones del mercado, afectaciones reputacionales, estrategias de mercadotecnia que no generen los resultados esperados o un incremento en la competencia—, el desempeño operativo de nuestros hoteles podría verse afectado negativamente. Como consecuencia, podría ser necesario revisar, ajustar o incluso terminar anticipadamente los contratos de operación correspondientes.

Cualquier deterioro en la situación financiera o en la capacidad operativa de nuestros Operadores, actuales o potenciales, podría incidir de manera adversa en nuestros ingresos, debilitar nuestra posición financiera y afectar negativamente nuestros resultados de operación.

Riesgo Relacionado con la Gestión y Control de Costos Operativos

Podríamos enfrentar dificultades para gestionar y controlar ciertos costos operativos, los cuales pueden mantenerse estables o incluso incrementarse, aun cuando nuestros ingresos no presenten un crecimiento proporcional. Esta situación podría impactar negativamente nuestros resultados operativos.

Diversos factores podrían limitar nuestra capacidad para controlar dichos costos, entre ellos: gastos de mantenimiento; primas de seguros; impuesto predial; inversiones relacionadas con renovaciones o mejoras periódicas en nuestros hoteles; cumplimiento de regulaciones y leyes aplicables; posibles multas por incumplimiento; costos asociados al financiamiento, incluyendo tasas de interés; disponibilidad de recursos financieros; y la necesidad de contratar personal adicional. Asimismo, en algunos casos estamos obligados a realizar inversiones de capital conforme a los contratos celebrados con los Operadores hoteleros.

En caso de que estos costos aumenten, nuestros resultados operativos podrían verse negativamente afectados de manera significativa. Adicionalmente, no todos los gastos operativos pueden reducirse en la misma proporción cuando se presenta una disminución en los ingresos causada por condiciones del mercado, menor ocupación o presiones competitivas. En consecuencia, si los ingresos de nuestros hoteles disminuyen, es posible que no podamos ajustar nuestros costos operativos en el mismo grado, lo que podría deteriorar nuestros márgenes y afectar desfavorablemente nuestro desempeño financiero.

Dependencia de la Emisora, en su carácter de sociedad controladora, de los dividendos y flujos generados por sus subsidiarias para financiar operaciones y distribución de dividendos

Somos una sociedad controladora y, en consecuencia, dependemos de los dividendos y demás recursos que generan nuestras subsidiarias para financiar nuestras operaciones y, en su caso, distribuir dividendos, conforme a lo que determinen nuestros accionistas (actualmente no se cuenta

con una política de distribución de dividendos). No contamos con activos operativos propios; nuestras actividades se realizan exclusivamente a través de nuestras subsidiarias, las cuales constituyen entidades jurídicas independientes.

La capacidad de la Emisora para contar con recursos suficientes dependerá de la generación de utilidades, la disponibilidad de efectivo y la capacidad de dichas subsidiarias para distribuir dividendos, aspectos que podrían verse restringidos por limitaciones legales, contractuales o regulatorias aplicables a cada una de ellas. Cualquier reducción en la capacidad de nuestras subsidiarias para generar o distribuir utilidades podría afectar adversamente nuestra situación financiera y operativa.

No somos parte de litigios relevantes, sin embargo, estamos expuestos a demandas y litigios que pudieran afectar adversamente nuestras operaciones, situación financiera y liquidez.

Si bien actualmente no somos parte de litigios relevantes, como parte de nuestras operaciones estamos expuestos a procedimientos civiles, mercantiles, administrativos, laborales, ambientales, reclamaciones de consumidores, daños personales y litigios comerciales, entre otros.

Cambios en los criterios judiciales, en los procesos legislativos o en la evolución de procedimientos en los que pudiéramos vernos involucrados podrían afectar negativamente nuestros resultados de operación, situación financiera y liquidez. Cualquier resolución adversa, así como los costos para atender litigios o reclamaciones, podría tener un impacto significativo en nuestra operación.

Riesgos derivados de huelgas, paros laborales y presiones salariales que podrían afectar adversamente nuestras operaciones

La mayoría de los empleados que laboran en nuestros activos hoteleros se encuentran sindicalizados. Aun cuando las condiciones laborales son, en general, similares a las del sector hotelero mexicano, no podemos asegurar que en el futuro no surjan disputas relacionadas con contratos individuales o colectivos de trabajo.

Eventuales paros laborales, huelgas, desaceleraciones o cierres operativos podrían afectar de forma adversa la continuidad de nuestras operaciones y generar incrementos en los costos laborales. La falta de acuerdos con los sindicatos incrementaría el riesgo de conflictos laborales, afectando las relaciones con nuestros clientes, nuestros costos operativos y nuestros resultados de operación, flujo de efectivo y situación financiera.

Podríamos llevar a cabo contratación de deuda adicional que podría impactar nuestra situación financiera y la capacidad para generar flujos suficientes para atender nuestras obligaciones

Podríamos incurrir en refinanciamientos o deuda adicional en el futuro, lo cual podría generar, entre otros, los siguientes efectos adversos:

•Limitar nuestra capacidad para cumplir con obligaciones de deuda existentes.

•Reducir nuestra capacidad para distribuir dividendos.

•Incrementar nuestra vulnerabilidad ante condiciones económicas o del sector.

•Destinar una parte significativa de nuestros flujos de efectivo al servicio de la deuda, reduciendo nuestra flexibilidad operativa.

•Limitar la obtención de financiamiento adicional debido a restricciones contractuales.

•Incrementar el costo de futuros financiamientos.

Nuestra capacidad para cubrir obligaciones presentes y futuras dependerá del desempeño operativo, de las condiciones económicas y de factores externos que escapan a nuestro control. De no ser capaces de cumplir con nuestras obligaciones, la Emisora podría verse obligada a vender activos, diferir inversiones, reestructurar deuda u obtener capital en condiciones desfavorables.

Además, si nuestras subsidiarias o la Emisora no cuentan con recursos suficientes para cubrir pagos de capital o intereses conforme a los contratos de crédito vigentes, podrían verse forzadas a vender activos de forma anticipada y en términos poco favorables, lo que podría modificar el perfil de la Emisora y afectar significativamente su situación financiera y liquidez.

La Emisora podría financiar la adquisición de activos futuros mediante endeudamiento, por lo que será indispensable contar con flujos de efectivo suficientes para cubrir puntualmente el servicio de dicha deuda.

En caso de que, en las fechas de pago de intereses o principal establecidas en los contratos de crédito celebrados por la Emisora o sus subsidiarias, no se cuente con los recursos necesarios para cubrir los montos exigibles, la Emisora o sus subsidiarias podrían verse obligadas a enajenar anticipadamente ciertos activos en condiciones desfavorables. Dichas enajenaciones podrían modificar la composición y el perfil del portafolio de activos de la Emisora o de sus subsidiarias.

El incumplimiento en el pago de la deuda podría facultar a los acreedores para ejecutar las garantías correspondientes, imponer penas convencionales o ejercer otros derechos previstos contractualmente, lo que podría resultar en la pérdida total o parcial del capital invertido en los activos afectos en garantía. Si el producto de la ejecución de dichas garantías fuese insuficiente para cubrir los saldos insolutos, la Emisora o sus subsidiarias podrían verse obligadas a destinar otros activos para cubrir dichas obligaciones.

La venta anticipada de activos en condiciones desfavorables, así como la eventual ejecución de garantías, podría tener un efecto adverso y significativo en los resultados de operación, situación financiera y liquidez de la Emisora.

Riesgos asociados a la falta de protección de información operativa, de huéspedes y de propietarios, y sus posibles efectos en la reputación y responsabilidades de la Emisora

La Emisora y sus subsidiarias manejan información interna, así como datos personales de huéspedes, propietarios de residencias, empleados y proveedores. Dicha información incluye datos sensibles como números de tarjetas de crédito y otros elementos protegidos por la legislación aplicable, incluyendo la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares. En términos de dicha ley, es obligatorio mantener la confidencialidad de la información personal.

Cualquier acceso no autorizado, robo, pérdida, destrucción o uso indebido de esta información podría perjudicar gravemente la reputación de la Emisora y exponerla a litigios, sanciones, multas y costos de

reparación, con un efecto adverso significativo en nuestra situación financiera, resultados de operación y liquidez.

La falta de renovación o cancelación de los contratos de gestión celebrados con operadores podría tener un efecto adverso en la situación financiera de la empresa

Contamos con contratos de administración hotelera (Hotel Management Agreement – HMA) con distintos operadores, adicionalmente esperamos continuar celebrando contratos similares con los operadores de otras inversiones hoteleras en las que participe la Compañía. La falta de renovación, terminación anticipada o cambios en las condiciones de dichos contratos podrían afectar la continuidad operativa de nuestros hoteles y tener un impacto negativo en nuestros resultados, situación financiera y flujos de efectivo.

Responsabilidad de la implementación, ejecución y supervisión del control interno

Los operadores hoteleros son responsables de implementar, ejecutar y supervisar el control interno de la operación de cada hotel, conforme a sus estándares, políticas y al HMA correspondiente. La Emisora supervisa estos procesos a través de sus áreas internas (Finanzas, Impuestos, Asset Management, Jurídico y Recursos Humanos), siguiendo metodologías internacionales de control y mejores prácticas de Gobierno Corporativo.

A pesar de estos mecanismos, la Emisora y cualquiera de sus subsidiarias está expuesta a riesgos inherentes ocasionados por factores internos o externos, o la materialización de un riesgo pudiendo causar una disrupción en la operación o de carácter financiero.

Posible limitación en la contratación y mantenimiento de coberturas de seguros adecuadas para nuestros activos

Condiciones económicas adversas a nivel global, regional o local podrían incrementar los costos de nuestras pólizas de seguro o limitar el acceso a coberturas adecuadas para proteger nuestros activos. Entre estos factores se incluyen desastres naturales asociados al cambio climático, deterioro en la solvencia de aseguradoras o procedimientos de concurso mercantil, bancarrota que afecten su capacidad de pago.

Nuestros hoteles cuentan con pólizas de seguro que amparan responsabilidad civil, daños y accidentes. Asimismo, tenemos contratadas pólizas de seguro para el resto de nuestros desarrollos hoteleros. Existen algunos tipos de pérdidas que no son asegurables o su costo de aseguramiento es

muy alto. En el supuesto de que la Emisora y los activos hoteleros, o sus demás inversiones hoteleras futuras sufran pérdidas que no estén aseguradas, podrían perder no sólo su inversión en dichos activos sino también los ingresos y flujos de efectivo proyectados en relación con los mismos.

Los acreedores de la Emisora o de sus subsidiarias podrían exigir que éstas adquieran dichos seguros y la falta de obtención de estos, podría constituir un incumplimiento del contrato respectivo. A pesar de que los daños puedan estar asegurados, éstos pudieran interrumpir, de forma significativa, la operación de los hoteles durante el periodo de reparación o reconstrucción, lo que podría afectar de forma significativa la operación y flujos de efectivo de la Compañía.

En caso de pérdidas no aseguradas, no asegurables o que excedan los límites contratados, la Emisora podría verse obligada a absorber dichos costos, lo que afectaría significativamente su situación financiera y flujos de efectivo.

Aun cuando una pérdida esté asegurada, el pago de deducibles elevados y las interrupciones operativas durante los periodos de reparación podrían impactar negativamente nuestras operaciones.

Realizamos operaciones con partes relacionadas que terceros podrían considerar no estar en condiciones de mercado.

La Emisora y sus subsidiarias celebran contratos de prestación de servicios administrativos, contables, financieros, de tesorería, legales y otros, con partes relacionadas. Dichas operaciones se realizan conforme a la legislación mexicana aplicable a emisoras listadas, a la Ley del Mercado de Valores, a la Ley del Impuesto sobre la Renta y a nuestras políticas internas, e incluyen revisiones del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias y la autorización del Consejo de Administración.

En el curso ordinario de nuestro negocio llevamos a cabo diversas operaciones con sociedades que son propiedad o están controladas, directa o indirectamente, por nosotros y ocasionalmente con algunos de nuestros accionistas y afiliadas. Hemos celebrado todas nuestras operaciones con partes relacionadas dentro del curso ordinario de nuestro negocio. Tenemos la intención de continuar celebrando operaciones con nuestras subsidiarias y afiliadas en el futuro, de conformidad con las disposiciones de la legislación aplicable. La celebración de esta clase de operaciones puede causar que se originen conflictos de interés, los cuales serán gestionados, controlando o eliminando cualquier riesgo potencial de acuerdo con nuestras políticas internas.

Riesgos asociados a la imposibilidad de completar, integrar u operar exitosamente desarrollos o adquisiciones, así como a contingencias no identificadas en proyectos en marcha

Nuestra estrategia de crecimiento contempla el desarrollo o adquisición de propiedades cuando se presentan oportunidades únicas. Sin embargo, dicha estrategia está sujeta a diversos riesgos, incluyendo:

•Adquisiciones o desarrollos que no generen los rendimientos esperados.

•Insuficiencia de flujos o falta de financiamiento para completar proyectos.

•Competencia de inversionistas con mayor capital.

•Incrementos en costos de construcción y mejoras.

•Incapacidad de integrar nuevas adquisiciones eficazmente.

•Vicios ocultos o contingencias no identificadas en desarrollos adquiridos.

•Terminar satisfactoriamente investigaciones de auditoría en contratos de adquisiciones, invirtiendo grandes cantidades de capital y tiempo

•Necesidad de autorización por parte de la Comisión Federal de Competencia Económica.

El bloqueo o condicionamiento de operaciones por parte de autoridades regulatorias podría afectar adversamente nuestro crecimiento y resultados.

El retorno de la inversión del Hotel One&Only Mandarina, del Hotel Rosewood Mandarina, del Hotel Park Hyatt Los Cabos, del Hotel Four Seasons Cabo San Lucas, así como de las residencias con marcas “One&Only” y “Rosewood” del desarrollo “Mandarina” y de los inmuebles que podamos desarrollar en un futuro puede ser menor a lo anticipado.

El retorno de inversiones en propiedades como One&Only Mandarina, Rosewood Mandarina, Park Hyatt Los Cabos y Four Seasons Resort Cabo San Lucas, así como en residencias asociadas a marcas “One&Only” y “Rosewood”, podría ser menor al anticipado debido a:

•ADR u ocupación por debajo de lo proyectado.

•Costos de desarrollo mayores a los estimados.

•Competencia creciente en los mercados donde operamos.

•Falta de formalización o que de los acuerdos de compraventa del negocio residencial

•Incumplimientos de pagos por parte de los compradores de residencias.

•Condiciones de mercado adversas.

Estos factores podrían generar efectos adversos materiales en nuestro negocio, situación financiera, resultados de operación y capacidad para realizar distribuciones a los accionistas.

El Hotel Park Hyatt Los Cabos y cualquier otro proyecto de desarrollo podría no completarse dentro del tiempo anticipado o por completo o dentro del presupuesto planteado.

El desarrollo del Hotel Park Hyatt Los Cabos y de cualquier otro proyecto en curso o futuro podría no completarse en los plazos originalmente previstos, dentro del presupuesto autorizado o, incluso, no concluirse en absoluto. La ejecución de proyectos de desarrollo expone a la Compañía y a sus subsidiarias a riesgos inherentes, entre ellos, incrementos en los costos y tiempos de construcción, así como contingencias no anticipadas fuera de nuestro control, incluyendo condiciones climáticas adversas, disponibilidad de mano de obra, escasez de materiales, nuevas disposiciones regulatorias, restricciones gubernamentales, sobrecostos de construcción o la suspensión del desarrollo por el hallazgo de vestigios arqueológicos que requieran protección especial o que no puedan ser removidos.

En consecuencia, no es posible asegurar que la Compañía podrá completar la totalidad del Hotel Park Hyatt Los Cabos o cualquier otro proyecto en los plazos contemplados o, incluso, concluirlos. La no conclusión de estos desarrollos limitaría nuestra capacidad de operar plenamente los componentes hoteleros previstos, lo cual podría tener un efecto adverso material en nuestros resultados de operación y, eventualmente, en la capacidad de realizar distribuciones a los tenedores de nuestras acciones.

El desarrollo de proyectos y la construcción de nueva infraestructura es un negocio caracterizado por un alto nivel de riesgo y por una elevada demanda de recursos financieros, ya sean propios, de inversionistas o de acreedores. Asimismo, la Compañía depende en gran medida de contratistas y terceros cuyos actos no se encuentran bajo nuestro control. La disponibilidad y precio de insumos y materiales esenciales para la construcción podría afectar negativamente nuestra capacidad para controlar costos y ejecutar el plan de desarrollo conforme a lo previsto.

Limitaciones en la generación de flujos, el acceso a capital y la gestión de liquidez, y su impacto en la ejecución de proyectos y oportunidades estratégicas de inversión

La Compañía enfrenta incertidumbre respecto del momento, uso y disponibilidad de sus recursos de efectivo y capital de trabajo. Dichas incertidumbres incluyen, entre otras, la capacidad para iniciar o completar desarrollos, obtener financiamiento en condiciones favorables o prever con exactitud los gastos de inversión y operación. En caso de obtener financiamiento, el mismo podría contener condiciones restrictivas o desfavorables.

Los desastres naturales y las condiciones climáticas severas pueden incrementar el costo o retrasar la terminación de nuestros desarrollos actuales y disminuir la demanda de nuestros activos hoteleros en las áreas afectadas.

Las zonas noroeste y sureste de México, así como diversos destinos en el Pacífico y el Caribe donde operamos, son regiones propensas a huracanes —especialmente durante el tercer y cuarto trimestre de cada año— y, en algunos casos, a actividad sísmica. La ocurrencia de huracanes, terremotos u otros desastres naturales podría ocasionar daños a nuestra infraestructura, afectar la operación de nuestros hoteles, disminuir la demanda en dichas regiones o limitar la afluencia de turistas.

Algunos especialistas estiman que el cambio climático podría incrementar la frecuencia e intensidad de estos fenómenos en el futuro. Aunque nuestras instalaciones cuentan con seguros para daños materiales, interrupción de negocio y otros riesgos relevantes, no podemos asegurar que las pérdidas potenciales no excederán los límites establecidos en nuestras pólizas.

Cumplimiento con indicadores Ambientales, Sociales y de Gobernanza (ASG)

La Emisora mide y monitorea de manera continua diversos indicadores Ambientales, Sociales y de Gobernanza (ASG), incluyendo, entre otros, emisiones, consumo de agua, generación de residuos, biodiversidad, brecha salarial de género, así como prácticas de ética corporativa y anticorrupción. Asimismo, para ciertos indicadores se han establecido metas internas y mecanismos de seguimiento.

A la fecha, la gestión de estos indicadores forma parte de los procesos internos de sostenibilidad y gobierno corporativo de la Emisora y no ha representado un riesgo material para el precio de la acción ni para la atracción del público inversionista.

No obstante, cambios en las expectativas del mercado, estándares regulatorios o requerimientos de inversionistas en materia ASG podrían requerir ajustes en los procesos de medición, gestión y divulgación de estos indicadores.

Impacto potencial de contingencias sanitarias, incluyendo pandemias y epidemias, en las operaciones de nuestro portafolio

Pandemias, epidemias u otras contingencias sanitarias podrían afectar adversamente la operación de nuestro portafolio hotelero. Dichas situaciones podrían ocasionar:

•Cierre total, parcial o temporal de hoteles.

•Modificación o imposición de nuevas regulaciones sanitarias.

•Restricciones de viaje a nivel local, nacional o internacional.

•Cancelación de reservaciones y disminución en los ingresos por hospedaje y alimentos y bebidas.

•Retrasos o cancelaciones en proyectos de inversión.

•Necesidad de disponer de activos para capitalización.

•Incremento de gastos operativos, administrativos y de capital.

•Reducción de tarifas para mantener competitividad.

•Limitaciones en el nivel de ocupación permitido.

•Renegociación de contratos de gestión hotelera.

•Reducción de flujos de efectivo, incremento del endeudamiento o reestructuración de créditos.

•Cancelación de líneas de crédito o dificultades para acceder a nuevas fuentes de financiamiento.

•Incumplimiento de obligaciones con terceros o colaboradores.

El modelo de negocios de la Emisora incluye la comercialización de productos residenciales, por lo que se encuentra sujeta al cumplimiento de la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita y su normativa reglamentaria aplicable.

Debido a que nuestro modelo de negocios incorpora el desarrollo y comercialización de productos residenciales, la Compañía y sus subsidiarias están sujetas a las disposiciones de la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita (LFPIORPI) y su regulación secundaria.

En cumplimiento de dicha normatividad, se debe proporcionar información a la Unidad de Inteligencia Financiera respecto de los adquirentes y de las operaciones de enajenación. Para ello contamos con procedimientos internos para la debida identificación de clientes y presentación de avisos. El incumplimiento de esta regulación podría dar lugar a sanciones por parte de la autoridad competente.

Incumplimiento de covenants

Los contratos de financiamiento de nuestros activos operativos establecen diversas razones financieras que deben cumplirse, entre ellas: (i) razón de cobertura del servicio de la deuda, (ii) razón loan-to-value y (iii) razón de flujo de caja excedente.

En caso de que la razón de cobertura del servicio de la deuda se sitúe por debajo del umbral contractual, la acreditada contará con un periodo para subsanar el incumplimiento mediante un “equity cure”. De no corregirse dentro del plazo correspondiente, dicho incumplimiento tendría los efectos previstos en los contratos de crédito, pudiendo generar restricciones operativas o eventos de incumplimiento.

La situación política económica de los Estados Unidos podría afectar la economía mexicana, el valor de mercado de las Acciones o nuestra situación financiera y estado de resultados.

Las condiciones económicas en México están estrechamente vinculadas al desempeño económico de los Estados Unidos. Una desaceleración o condiciones adversas en dicho país podrían afectar la economía mexicana y, en consecuencia, nuestro desempeño operativo, situación financiera y resultados.

El incremento de las tasas de interés de los créditos pactados en dólares podrían incrementar nuestros costos financieros.

Un incremento en las tasas de interés, particularmente en créditos pactados en dólares, podría elevar de manera significativa nuestros costos financieros. Decisiones de política monetaria del Banco de México también podrían encarecer el acceso a nuevos créditos o el refinanciamiento de la deuda existente. Estos factores podrían afectar negativamente nuestro crecimiento, flujos de efectivo y valor de mercado de nuestras acciones.

El precio de mercado de nuestras Acciones puede experimentar variaciones significativas, lo que podría resultar en que los inversionistas enfrenten pérdidas parciales o incluso totales de su inversión.

El precio y la liquidez de nuestras acciones pueden fluctuar significativamente debido a factores fuera de nuestro control, tales como:

•Volatilidad del sector o del mercado en general.

•Percepción de inversionistas sobre nuestras perspectivas.

•Variaciones en resultados operativos.

•Anuncios estratégicos propios o de competidores.

•Cambios regulatorios o fiscales.

•Condiciones económicas o geopolíticas nacionales o internacionales.

Asimismo, la BMV podría suspender la cotización de nuestras Acciones si su precio (calculado como porcentaje del precio inicial de oferta) varía sobre ciertos niveles o si ciertos requisitos mínimos señalados en la LMV o en la Circular Única de Emisoras no se cumplen, incluyendo niveles mínimos de accionistas y obligaciones de entrega de información, entre otros. En virtud de lo anterior, la capacidad de nuestros accionistas de vender sus acciones al precio deseado (o incluso su capacidad de venta) podría verse afectada.

El pago y monto de dividendos están sujetos a la determinación de nuestros accionistas.

El pago de dividendos está sujeto a la recomendación del Consejo de Administración y a la aprobación de la Asamblea de Accionistas. No existe garantía de que se decreten dividendos en un periodo determinado. La decisión dependerá, entre otros factores, de los resultados de operación, disponibilidad de flujos, necesidades de capital, obligaciones contractuales y políticas internas.

Cualquier incumplimiento de nuestra parte respecto de obligaciones de listado señaladas por la BMV podría resultar en la suspensión de dicho listado y, en ciertos casos, la cancelación de la cotización de nuestras acciones.

Debido a que somos una compañía con acciones listadas en la BMV, debemos cumplir con ciertos requisitos con la finalidad de mantener dicho listado.

No podemos asegurar que cumpliremos con todos los requisitos de listado de la BMV en el futuro y no podemos asegurar que nuestras acciones permanecerán listadas en la BMV. Cualquier incumplimiento de nuestra parte respecto de dichas obligaciones de listado podrá tener como resultado la suspensión o la terminación del registro de nuestras acciones y su cotización en la BMV.

Asimismo, de conformidad con la LMV, el registro de nuestras acciones en el RNV podría ser cancelado por la CNBV en caso de infracciones graves o reiteradas de la LMV. En dichos casos o en caso de cancelación del listado de nuestras acciones en la BMV, estaríamos obligados a realizar una oferta pública de adquisición de nuestras acciones dentro de un plazo máximo de 180 días (a petición de la CNBV) de conformidad con el Artículo 21 de la LMV.

Exposición a fraudes internos/externos

La Compañía cuenta con un sistema de control interno basado en estándares internacionales, con la intención de dar certeza y seguridad razonable sobre las actividades llevadas a cabo por la Emisora, así como un área de auditoría interna con un plan anual aprobado por el Comité de Auditoría. Sin embargo, no es posible garantizar que todos los riesgos sean identificados o mitigados completamente, por lo que la Compañía podría estar expuesta a fraudes internos o externos que pongan en riesgo la inversión de nuestros accionistas, ocasionando la pérdida parcial o significativa de la inversión.

Riesgos relacionados con Tecnología

Ataques Cibernéticos

RLH y sus subsidiarias están expuestos a riesgos relacionados con la ciberseguridad. Durante 2025 no se registró ningún ataque cibernético exitoso a RLH y sus subsidiarias. Aunque se efectúan acciones para prevenir, minimizar y contener un posible ataque cibernético, no se puede asegurar que el corporativo y sus subsidiarias no puedan sufrir un ataque exitoso a su infraestructura tecnológica.

RLH Properties cuenta con un área de tecnología de la información responsable de definir, implementar, gestionar y actualizar la red, los sistemas, plataformas, aplicaciones y controles de seguridad con el apoyo de un tercero/servicio administrado de “Network Operations Center” (NOC) y “Security Operations Center” (SOC) con un monitoreo 24/7 de la red.

El equipo de tecnología de la Información de la Emisora considera que la probabilidad de un ataque cibernético existe, pero que, esta ha disminuido con respecto a ejercicios anteriores, dado que se han implementado herramientas, software y controles de seguridad robustos que mitigan el riesgo.

Nuestros procesos y políticas se encuentran alineados al marco de trabajo “Control Objectives for Information and Related Technology” (COBIT), los cuales refuerzan los temas de ciberseguridad como concientización de usuarios, gestión de incidentes de ciberseguridad, gestión de vulnerabilidades técnicas, entre otras.

La Emisora realiza un análisis de vulnerabilidades y evaluación tecnológica de seguridad de la información cada año y los últimos hallazgos detectados están ligados a nuevas vulnerabilidades que no existían en el último reporte, los cuales fueron atendidos en tiempo y forma.

La Emisora realiza campañas constantes de concientización de ciberseguridad a usuarios internos.

Respecto a las subsidiarias, cada Operador conforme al contrato de gestión de los activos hoteleros, tiene la responsabilidad de implementar y proteger los sistemas de información de cada activo hotelero.

Cambios significativos a los derechos de valores inscritos en el Registro

Durante el 2025 no se dieron cambios significativos a los derechos de valores inscritos en el Registro.

Destino de los fondos

Con fecha 28 de abril de 2025 los accionistas de RLH mediante la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas aprobaron un aumento de capital por MXN $4,327,732,500 mediante la emisión de 262,286,818 acciones ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal, Serie “A”, representativas de la parte fija del capital social, a un precio de suscripción de $16.50 por acción. Dicho aumento se compone de MXN $1,749,453,077 de capital social y MXN $2,578,279,423 de prima en suscripción de acciones. Del precio de suscripción por acción, $6.67 corresponde al importe que incrementa el capital social (parte fija) por cada acción suscrita y pagada y $9.83 corresponde a prima por suscripción de acciones.

De dicho aumento de capital, los accionistas suscribieron y exhibieron 133,226,476 acciones, mismas que fueron pagadas el 12 de junio de 2025, por un importe total de $2,198,236,854. Asimismo, el remanente de 129,060,342 acciones suscritas no exhibidas ascienden a un importe total de MXN $2,129,495,646.

Conforme a las resoluciones de la Asamblea, mientras las Acciones Remanentes no sean pagadas, dichas acciones no podrán ser representadas ni votadas en asambleas, ni ejercerse respecto de ellas derecho alguno; por lo tanto, no se consideran en circulación.

Al 31 de diciembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023 no se realizaron movimientos dentro del capital social.

Bolsa Institucional de Valores BIVA

Resultados de las operaciones y perspectivas [bloque de texto]

ESTADO DE RESULTADOS

ESTADO DE RESULTADOS

Cifras en miles MXN	Tercer trimestre				Acumulado enero-septiembre			
Estado de resultados	2026	2025	Var.	%	2026	2025	Var.	%
Ingresos								
Habitaciones	542,232	454,102	88,130	19.4%	2,562,187	2,894,370	(332,183)	(11.5%)
Alimentos y bebidas	356,875	292,599	64,276	22.0%	1,589,557	1,612,092	(22,535)	(1.4%)
Ventas residenciales	126,288	240,630	(114,342)	(47.5%)	424,188	412,079	12,109	2.9%
Otros	158,201	162,689	(4,488)	(2.8%)	680,864	840,936	(160,072)	(19.0%)
Total ingresos	**1,183,596**	**1,150,020**	**33,576**	**2.9%**	**5,256,796**	**5,759,477**	**(502,681)**	**(8.7%)**
Costos y gastos								
Operativos	756,596	647,441	109,155	16.9%	2,784,307	2,681,396	102,911	3.8%
Administración y ventas	398,730	361,843	36,887	10.2%	1,369,973	1,289,146	80,827	6.3%
Residencias	153,546	218,953	(65,407)	(29.9%)	493,182	354,533	138,649	39.1%
Corporativos	54,585	52,103	2,482	4.8%	181,209	163,648	17,561	10.7%
A nivel propiedad	85,957	74,905	11,052	14.8%	364,905	414,929	(50,024)	(12.1%)
Total costos y gastos	**1,449,414**	**1,355,245**	**94,169**	**6.9%**	**5,193,576**	**4,903,652**	**289,924**	**5.9%**
Otros ingresos no recurrentes	88,669	4,772	83,897	NA	106,672	20,217	86,455	NA
EBITDA	**(177,149)**	**(200,453)**	**23,304**	**11.6%**	**169,892**	**876,042**	**(706,150)**	**(80.6%)**
Margen EBITDA (%)	*(15.0%)*	*(17.4%)*			*3.2%*	*15.2%*		
Depreciación y amortización	329,772	271,017	58,755	21.7%	921,820	603,640	318,180	52.7%
Utilidad operativa	**(506,921)**	**(471,470)**	**(35,451)**	**(7.5%)**	**(751,928)**	**272,402**	**(1,024,330)**	**NA**
Margen de utilidad operativa (%)	*(42.8%)*	*(41.0%)*			*(14.3%)*	*4.7%*		
Gasto por intereses, neto	(262,248)	(196,797)	(65,451)	(33.3%)	(714,378)	(636,075)	(78,303)	(12.3%)
Utilidad (pérdida) en cambios, neta	(20,294)	85,364	(105,658)	NA	2,844	427,801	(424,957)	(99.3%)
Resultado financiero, neto	**(282,542)**	**(111,433)**	**(171,109)**	**(153.6%)**	**(711,534)**	**(208,274)**	**(503,260)**	**(241.6%)**
Utilidad (pérdida) en empresas asociadas	(80,922)	(11,413)	(69,509)	(609.0%)	(41,706)	(11,413)	(30,293)	(265.4%)
Utilidad (pérdida) antes de impuestos a la utilidad	**(870,385)**	**(594,316)**	**(276,069)**	**(46.5%)**	**(1,505,168)**	**52,715**	**(1,557,883)**	**NA**
Impuestos a la utilidad	366,256	(201,489)	567,745	NA	506,119	54,681	451,438	NA
Utilidad neta	**(504,129)**	**(795,805)**	**291,676**	**36.7%**	**(999,049)**	**107,396**	**(1,106,445)**	**NA**
Margen de utilidad neta (%)	*(42.6%)*	*(69.2%)*			*(19.0%)*	*1.9%*		
Atribuible a:								
Participación controladora	(447,348)	(754,672)	307,324	40.7%	(879,891)	206,871	(1,086,762)	NA
Participación no controladora	(56,781)	(41,133)	(15,648)	(38.0%)	(119,158)	(99,475)	(19,683)	(19.8%)

Se incluye la utilidad operativa y utilidad neta; así mismo se podrán revisar el costo integral de financiamiento e impuestos a la utilidad en la sección "Situación financiera, liquidez y recursos de capital"

Ingresos totales

Los ingresos totales fueron de MXN 1,183.6 millones en el 3T26, en comparación con MXN 1,150.0 millones en el 3T25, un incremento de 2.9%. El incremento se debió a la contribución de Alila Mayakoba y Park Hyatt Cabo del Sol, que no estaban en operación en el 3T25, y al avance en la maduración del portafolio reposicionado. Este crecimiento se logró en un trimestre estacionalmente débil, en un contexto de menor tráfico aéreo internacional hacia los destinos de la Compañía y de una apreciación promedio de 7.5% del peso mexicano frente al dólar estadounidense, y fue parcialmente contrarrestado por menores ingresos residenciales durante el trimestre.

Los ingresos por habitaciones fueron de MXN 542.2 millones en el 3T26, en comparación con MXN 454.1 millones en el 3T25, un incremento de 19.4%, reflejo del inventario adicional en operación. La ocupación se mantuvo estable

en 37.4%, mientras que el ADR de USD 613 refleja una mayor proporción de propiedades en maduración e iniciativas dirigidas al mercado nacional, lo que resultó en un RevPAR de USD 229.

Los ingresos por alimentos y bebidas fueron de MXN 356.9 millones en el 3T26, en comparación con MXN 292.6 millones en el 3T25, un incremento de 22.0%, en línea con las propiedades adicionales en operación.

Las ventas residenciales fueron de MXN 126.3 millones en el 3T26, en comparación con MXN 240.6 millones en el 3T25, una disminución de 47.5%, que refleja el calendario de entregas de unidades, ya que el ingreso se reconoce al momento de la escrituración y entrega de cada residencia.

Los otros ingresos fueron de MXN 158.2 millones en el 3T26, en comparación con MXN 162.7 millones en el 3T25, una disminución de 2.8%.

Costos y gastos

Los costos y gastos totales fueron de MXN 1,449.4 millones en el 3T26, en comparación con MXN 1,355.2 millones en el 3T25, un incremento de 6.9%, que refleja principalmente el mayor portafolio en operación tras las aperturas de Alila Mayakoba y Park Hyatt Cabo del Sol, así como gastos preoperativos. Lo anterior fue parcialmente compensado por menores costos residenciales, en línea con un menor número de entregas de unidades durante el trimestre.

Los costos de operación aumentaron 16.9% a MXN 756.6 millones, mientras que los gastos de administración y ventas crecieron 10.2% a MXN 398.7 millones. Los costos residenciales disminuyeron 29.9% a MXN 153.5 millones. Los gastos corporativos fueron de MXN 54.6 millones, un incremento de 4.8%, y los gastos a nivel propiedad aumentaron 14.8% a MXN 86.0 millones.

EBITDA

El EBITDA fue de MXN (177.1) millones en el 3T26, en comparación con MXN (200.5) millones en el 3T25, una mejora de MXN 23.3 millones, con un margen EBITDA que mejoró a (15.0%) desde (17.4%). El tercer trimestre refleja la temporada baja en los destinos de playa de la Compañía e históricamente registra un EBITDA negativo. Los mayores ingresos de las propiedades que no estaban en operación en el 3T25 fueron más que compensados por los costos de operar un portafolio más amplio, con varias propiedades aún en maduración, así como por gastos preoperativos. Otros ingresos no recurrentes por MXN 88.7 millones, en comparación con MXN 4.8 millones en el 3T25, relacionados con la actualización por inflación de una devolución de impuestos recibida durante el trimestre, más que explican la mejora en comparación anual. Adicionalmente, la apreciación promedio de 7.5% del peso frente al dólar estadounidense, de 18.6469 MXN/USD en el 3T25 a 17.2506 MXN/USD en el 3T26, redujo los ingresos reportados en pesos.

Gastos corporativos

Durante el trimestre, los gastos corporativos recurrentes muestran un incremento del 5% en comparación con el mismo periodo de 2025, principalmente por el fortalecimiento de la estructura corporativa en función del crecimiento del portafolio y su desarrollo.

Resultado de operación

La pérdida de operación fue de MXN (506.9) millones en el 3T26, comparada con MXN (471.5) millones en el 3T25, con un margen de operación de (42.8%) frente a (41.0%) un año antes. La mejora de MXN 23.3 millones en el EBITDA fue compensada por un incremento de MXN 58.8 millones en depreciación y amortización, que alcanzó MXN 329.8 millones, reflejo de la incorporación a la base depreciable de activos recientemente abiertos y renovados, incluidos Alila Mayakoba y Park Hyatt Cabo del Sol.

Resultado financiero, neto

El resultado financiero fue un costo neto de MXN 282.5 millones en el 3T26, en comparación con MXN 111.4 millones en el 3T25, un incremento de 153.6%. El gasto neto por intereses fue de MXN 262.2 millones, 33.3% superior, reflejo de un mayor saldo de deuda tras los refinanciamientos y el nuevo financiamiento concretados

durante el último año. Adicionalmente, la Compañía registró una pérdida cambiaria neta de MXN 20.3 millones, en comparación con una utilidad cambiaria de MXN 85.4 millones en el 3T25, derivada de los movimientos del tipo de cambio sobre la posición neta en dólares estadounidenses de la Compañía.

Resultado integral de financiamiento

Cifras en miles MXN $ excepto cuando se indique lo contrario

	3T 2026	3T 2025	Var. a/a
Costos de Financiamiento			
Intereses y costos financieros	(273,248)	(235,965)	(37,283)
Intereses ganados	11,000	39,168	(28,168)
Utilidad (pérdida) cambiaria, neta	(20,294)	85,364	(105,658)
Costos de financiamiento	**(282,542)**	**(111,433)**	**(171,109)**

Resultado neto

La pérdida neta fue de MXN (504.1) millones en el 3T26, en comparación con MXN (795.8) millones en el 3T25, una mejora de 36.7%, con un margen neto de (42.6%) frente a (69.2%) en el mismo periodo del año anterior. La mejora se debió a un beneficio por impuestos a la utilidad de MXN 366.3 millones, en comparación con un gasto por impuestos a la utilidad de MXN 201.5 millones en el 3T25, principalmente por impuestos diferidos. Lo anterior fue parcialmente contrarrestado por la mayor depreciación y amortización y los mayores costos financieros netos antes descritos, así como por una participación en la pérdida de asociadas de MXN 80.9 millones, reflejo de la temporada baja en Cabo del Sol. La pérdida neta atribuible a la participación controladora fue de MXN (447.3) millones, en comparación con MXN (754.7) millones en el 3T25.

Flujo de efectivo

El flujo neto de efectivo al 30 de septiembre de 2026 generado en actividades de operación fue por 349.8M, principalmente por el EBITDA de 169.9M, un capital de trabajo positivo por 214.8M; compensados por partidas sin impacto en el efectivo por un importe negativo de 34.7M.

El flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión fue de 1,430.6M, derivado de inversiones en CAPEX por 1,050.7M e intangibles por 1.3M y al pago diferido en la inversión en asociadas por 409.2M, compensados por el cobro de intereses por 30.9M.

El flujo neto de efectivo generado por actividades de financiamiento fue de 186M derivado de la obtención de préstamos bancarios por 1,214.3M y del aumento de capital de la participación no controladora por 236.5M; estos efectos fueron compensados por el pago de intereses por 813.3M, el pago de préstamos bancarios por 377.6M y el pago de arrendamientos por 73.9M.

BALANCE GENERAL

BALANCE GENERAL

Cifras en miles MXN

Balance general	Sep-26	Dic-25	Var.	%
Efectivo y equivalentes de efectivo	1,126,580	2,021,343	(894,763)	(44.3%)
Cuentas por cobrar y partes relacionadas	1,884,035	1,936,676	(52,641)	(2.7%)
Inventarios inmobiliarios	1,101,294	1,384,920	(283,626)	(20.5%)
Otros activos circulantes	414,055	453,132	(39,077)	(8.6%)
Activos circulantes	**4,525,964**	**5,796,071**	**(1,270,107)**	**(21.9%)**
Activo fijo, intangibles y crédito mercantil	26,359,068	26,151,043	208,025	0.8%
Inversión en asociadas	4,461,665	4,510,013	(48,348)	(1.1%)
Inventarios inmobiliarios	1,151,957	1,088,437	63,520	5.8%
Impuestos diferidos	2,650,938	2,287,448	363,490	15.9%
Instrumentos financieros derivados	204,224	5,975	198,249	NA
Cuentas por cobrar a largo plazo	45,106	33,303	11,803	35.4%
Partes relacionadas a largo plazo	53,426	62,589	(9,163)	(14.6%)
Activos no circulantes	**34,926,384**	**34,138,808**	**787,576**	**2.3%**
Total activos	**39,452,348**	**39,934,879**	**(482,531)**	**(1.2%)**
Porción circulante de préstamos bancarios	960,741	428,057	532,684	NA
Anticipos de clientes	2,044,373	1,870,761	173,612	9.3%
Cuentas por pagar y gastos acumulados	2,390,725	3,035,670	(644,945)	(21.2%)
Pasivos circulantes	**5,395,839**	**5,334,488**	**61,351**	**1.2%**
Préstamos bancarios a largo plazo	16,064,918	15,871,736	193,182	1.2%
Impuestos diferidos	1,189,848	1,300,850	(111,002)	(8.5%)
Cuentas por pagar a largo plazo	239,294	276,467	(37,173)	(13.4%)
Partes relacionadas a largo plazo	595,003	555,863	39,140	7.0%
Otros pasivos a largo plazo	132,891	125,785	7,106	5.6%
Pasivos no circulantes	**18,221,954**	**18,130,701**	**91,253**	**0.5%**
Total pasivos	**23,617,793**	**23,465,189**	**152,604**	**0.7%**
Total capital contable	**15,834,555**	**16,469,690**	**(635,135)**	**(3.9%)**
Total pasivos y capital contable	**39,452,348**	**39,934,879**	**(482,531)**	**(1.2%)**

Situación financiera

Efectivo y equivalentes de efectivo

Al 30 de septiembre de 2026, el efectivo y equivalentes de efectivo de la Compañía ascendieron a MXN 1,126.6 millones, una disminución de MXN 894.8 millones (44.3%) en comparación con MXN 2,021.3 millones al cierre de 2025, que refleja principalmente el CAPEX destinado a la conclusión de los proyectos de desarrollo y renovación de la Compañía, así como el servicio de la deuda.

Cuentas por cobrar y partes relacionadas

Este rubro ascendió a MXN 1,884.0 millones al 30 de septiembre de 2026, una disminución de 2.7% en comparación con MXN 1,936.7 millones al cierre de 2025.

Inventarios inmobiliarios

Al 30 de septiembre de 2026 los inventarios inmobiliarios a corto plazo muestran un saldo de 1,101.3M y están integrados por obras en proceso por 720M y terrenos en desarrollo por 381.2M; este rubro presenta una disminución neta de 283.6M con respecto al 31 de diciembre de 2025 principalmente por la venta de residencias realizada durante el trimestre. Los

inventarios inmobiliarios a largo plazo corresponden a los terrenos para desarrollar por 1,152M, con un incremento de 63.6M con respecto al 31 de diciembre de 2025 derivado de una reclasificación de corto a largo plazo en este rubro.

Activo fijo, intangibles y crédito mercantil

Este rubro ascendió a MXN 26,359.1 millones al 30 de septiembre de 2026, un incremento de 0.8% en comparación con MXN 26,151.0 millones al cierre de 2025. El incremento es neto de la depreciación y del efecto de conversión de un peso más fuerte sobre los activos denominados en dólares estadounidenses.

Inversión en asociadas

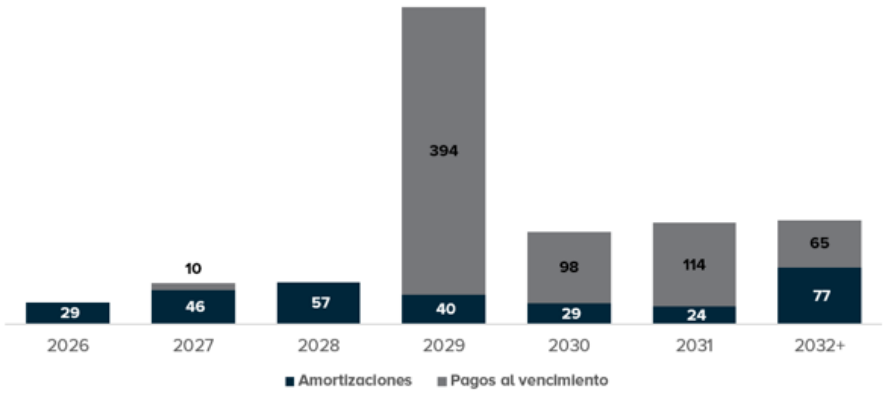
La inversión en asociadas por 4,461.7M tuvo una disminución de 48.3M por el reconocimiento de la participación en los resultados del ejercicio de Cabo del Sol (51%).

Anticipos de clientes

Al 30 de septiembre de 2026 el total de anticipos de clientes asciende a 2,044.4M, se integra por 1,082.7M de depósitos recibidos de los contratos de promesa de compraventa de residencias y 961.7M de anticipos de clientes hoteleros.

El incremento de 173.6M respecto del 31 de diciembre de 2025 es principalmente por el incremento de los anticipos por la venta de residencias por 101.8M y anticipos hoteleros por 71.7M.

PERFIL DE VENCIMIENTOS DE DEUDA (MILLONES DE USD)



Al 30 de septiembre de 2026, la deuda total de RLH ascendió a aproximadamente USD 960 millones, de la cual el 94.2% está denominada en dólares estadounidenses, con un costo promedio ponderado de 6.74%. La deuda de la Compañía es predominantemente de largo plazo: el 86% vence en 2029 o en años posteriores, y los vencimientos hasta 2028 suman USD 142 millones, compuestos casi en su totalidad por amortizaciones programadas. Los vencimientos de 2029 corresponden principalmente al financiamiento de los activos más consolidados de la Compañía: Four Seasons Mexico City, Fairmont Mayakoba, Rosewood Mayakoba y Banyan Tree Mayakoba. Esta estructura de vencimientos otorga a la Compañía cierta flexibilidad financiera mientras sus activos recientemente abiertos y renovados avanzan hacia su estabilización.

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

Componente	2026	Moneda	Tasa de interés	Vencimiento
Cifras en miles USD$ excepto cuando se denote lo contrario				
Four Seasons Ciudad de México	95,500	USD	SOFR 3M + 267.5 pb	2029
Fairmont Mayakoba	96,784	USD	SOFR 3M + 247.5 pb	2029
Rosewood Mayakoba	127,662	USD	SOFR 3M + 247.5 pb	2029
Banyan Tree Mayakoba	125,819	USD	SOFR 3M + 247.5 pb	2029
Alila Mayakoba	95,000	USD	SOFR 3M + 315 pb	2037
Alila Mayakoba	39,857	MXN	TIIE 28 + 225 pb	2028
RLH Properties	500,000	MXN	TIIE 91 + 200 pb	2029
RLH Properties	500,000	MXN	TIIE 91 + 200 pb	2031
One & Only Mandarina	122,880	USD	SOFR 3M + 275 pb	2030
Rosewood Mandarina	100,000	USD	SOFR 3M + 310 pb	2032
Koen Properties	130,000	USD	SOFR 3M + 335 pb	2031
Golf de Mayakoba	10,000	USD	SOFR 3M + 220 pb	2027
Posición de deuda total (1) *	**17,162,059**			

(1) T.C aplicado de USD de Banxico al cierre del 30/09/2026

* Cifras expresadas en valor nominal

Instrumentos financieros derivados

Al 30 de septiembre 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. La valuación de los instrumentos refleja un importe positivo de 206.9M debido a la cobertura frente al comportamiento de las tasas en el mercado y un efecto cambiario positivo por 0.9M, 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	Nocional Pesos	Fecha de Contratación	Vencimiento	Tasa fija	Tasa de cobertura	Tasa variable 30 de septiembre 2026	Valor razonable al 30 de septiembre 2026	Valor razonable al 31 diciembre de 2025
Four Seasons Ciudad de México	851,922	30-Sep-24	31-Jul-29	3.28%	50%	3.73%	$ 29,504	$ 1,152
Rosewood Mayakoba	1,138,831	30-Sep-24	31-Jul-29	3.28%	50%	3.73%	$ 39,795	$ 1,594
Banyan Tree Mayakoba	1,122,386	30-Sep-24	31-Jul-29	3.28%	50%	3.73%	$ 39,221	$ 1,571
Fairmont Mayakoba	863,374	30-Sep-24	31-Jul-29	3.28%	50%	3.73%	$ 30,169	$ 1,208
One & Only Mandarina	1,644,254	15-Sep-25	17-Sep-30	3.56%	76%	3.86%	$ 63,351	$ (9,526)
Instrumentos financieros SWAPS netos							$ 202,040	$ (4,001)

Compañía	Nocional Pesos	Fecha de Contratación	Vencimiento	Strike	Tasa de cobertura	Valor razonable al 30 de septiembre 2026	Valor razonable al 31 diciembre de 2025
Four Seasons Ciudad de México	425,961	30-Sep-24	31-Jul-29	8.50%	25%	$ 460	95
Rosewood Mayakoba	569,416	30-Sep-24	31-Jul-29	8.50%	25%	$ 628	129
Banyan Tree Mayakoba	561,193	30-Sep-24	31-Jul-29	8.50%	25%	$ 620	128
Fairmont Mayakoba	431,687	30-Sep-24	31-Jul-29	8.50%	25%	$ 476	98
Instrumentos financieros CAPS activos						$ 2,184	450
Instrumentos financieros Total						$ 204,224	$ (3,551)

Estado de Flujos de Efectivo

El estado de flujo de efectivo consolidado de RLH al 30 de septiembre de 2026 se muestran a continuación.

Estado de flujos de efectivo consolidado

Cifras en miles MXN $ excepto cuando se indique lo contrario

	30 de septiembre 2026	30 de septiembre 2025	Var. a/a anual	
Actividades de operación				
EBITDA	169,892	876,039	(706,147)	-81%
Flujos netos de efectivo proveniente de las actividades de operación	349,756	(131,335)	481,091	-366%
Flujo de efectivo utilizado en las actividades de inversión	(1,430,566)	(6,353,340)	4,922,774	-77%
Flujos netos de efectivo obtenidos de actividades de financiamiento	186,047	3,520,409	(3,334,362)	-95%
(Disminución) aumento en efectivo y equivalentes de efectivo	(894,763)	(2,964,266)	2,069,503	70%
(+) Efectivo al inicio del periodo	2,021,343	5,318,220	(3,296,877)	-62%
Efectivo y equivalente de efectivo al final del periodo	**1,126,580**	**2,353,954**	(1,227,374)	-52%

Situación financiera, liquidez y recursos de capital [bloque de texto]

Fuentes internas y externas

Hay incertidumbre relacionada con el momento y el uso de nuestros recursos de efectivo y capital de trabajo. Estas incertidumbres incluyen, entre otras cosas, nuestra capacidad para desarrollar inmuebles, nuestra capacidad para financiar nuestros proyectos y la diferencia entre nuestros costos de financiamiento y el rendimiento generado por la operación de hoteles. En la medida de lo posible, intentaremos limitar estos riesgos. Sin embargo, podremos no ser capaces de predecir con precisión nuestros gastos en efectivo o nuestra capacidad para obtener financiamiento de una manera oportuna o en caso de obtener dichos financiamientos, los mismos podrían contener condiciones poco o nada favorables.

Así mismo ver información en la sección de Situación financiera, liquidez y recursos de capital, Deuda bancaria total.

Política de tesorería

Los excedentes de efectivo se transfieren al departamento de Tesorería. El departamento de Tesorería invierte los excedentes de efectivo en cuentas corrientes que generan intereses, depósitos a plazos, depósitos en divisas y valores negociables, seleccionando instrumentos con vencimientos apropiados o de suficiente liquidez para proporcionar márgenes suficientes con base en las proyecciones.

Créditos fiscales

RLH y sus subsidiarias no cuenta con créditos o adeudos fiscales relevantes durante el último ejercicio fiscal, se encuentra al corriente en el pago de estos.

Inversiones en capital, ver mayor detalle en la sección de Situación financiera, liquidez y recursos de capital "Capital contable"

Transacciones relevantes no registradas en el balance o estado de resultados

Durante el periodo reportado no existen transacciones relevantes no registradas en el balance o estado de resultados.

RESULTADOS DEL TERCER TRIMESTRE DE 2026

Ciudad de México, 30 de octubre de 2026 - RLH anunció sus resultados consolidados correspondientes al tercer trimestre (“3T26”) concluido el 30 de septiembre de 2026. Las cifras están expresadas en pesos mexicanos, no han sido auditadas, se presentan de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIF”) y pueden variar por redondeo. A partir de este trimestre, RLH adoptó un nuevo formato para su reporte de resultados; las conciliaciones a nivel hotel y los estados financieros completos se encuentran disponibles en el reporte trimestral presentado a la BMV.

ESTACADOS

El reposicionamiento de RLH continuó reflejándose en el crecimiento de los ingresos durante el tercer trimestre. Los ingresos por habitaciones y por alimentos y bebidas crecieron 20% en comparación anual, para alcanzar MXN 899 millones. El crecimiento vino de las propiedades que no estaban en operación en el 3T25 y del avance de los activos reposicionados en su curva de maduración. En el acumulado del año, la tarifa promedio diaria (“ADR”, por sus siglas en inglés) alcanzó USD 853, 3.4% por encima del mismo periodo de 2025. En un año retador para el turismo de lujo en México, la mayoría de los hoteles estabilizados de la Compañía generan más ingreso por habitación disponible que su set competitivo, principalmente por su posicionamiento tarifario. Esto refleja tanto la calidad del portafolio como el modelo de gestión activa de RLH, que complementa la labor de los operadores con iniciativas comerciales propias.

Los ingresos totales alcanzaron MXN 1,184 millones en el trimestre, 2.9% por encima del 3T25, ya que el crecimiento de la operación hotelera compensó con creces la menor contribución residencial, que sigue el ciclo de desarrollo y comercialización de cada proyecto. Por estacionalidad, el tercer trimestre históricamente registra un EBITDA negativo; aun así, el EBITDA mejoró MXN 23 millones frente al 3T25. A la fecha de este reporte, las reservaciones para el cuarto trimestre se ubican por encima de las registradas en la misma fecha del año anterior.

	Tercer trimestre				Acumulado enero-septiembre			
	2026	2025	Var.	%	2026	2025	Var.	%
Ocupación %	37.4%	37.3%	0.1 pp	0.2%	44.8%	58.4%	(13.6 pp)	(23.3%)
ADR[1] USD	613	662	(48)	(7.3%)	853	825	28	3.4%
RevPAR[2] USD	229	247	(18)	(7.2%)	382	482	(100)	(20.7%)
Ingresos MXN M	1,183.6	1,150.0	33.6	2.9%	5,256.8	5,759.5	(502.7)	(8.7%)
EBITDA MXN M	(177.1)	(200.5)	23.3	11.6%	169.9	876.0	(706.2)	(80.6%)

[1] ADR: ingreso por habitaciones por cuarto ocupado. [2] RevPAR: ingreso por habitaciones por cuarto disponible. Presentados en USD, moneda de las tarifas.

Ingresos totales

Los ingresos totales fueron de MXN 1,183.6 millones en el 3T26, en comparación con MXN 1,150.0 millones en el 3T25, un incremento de 2.9%. El incremento se debió a la contribución de Alila Mayakoba y Park Hyatt Cabo del Sol, que no estaban en operación en el 3T25, y al avance en la maduración del portafolio reposicionado. Este crecimiento se logró en un trimestre estacionalmente débil, en un contexto de menor tráfico aéreo internacional hacia los destinos de la Compañía y de una apreciación promedio de 7.5% del peso mexicano frente al dólar estadounidense, y fue parcialmente contrarrestado por menores ingresos residenciales durante el trimestre.

Los ingresos por habitaciones fueron de MXN 542.2 millones en el 3T26, en comparación con MXN 454.1 millones en el 3T25, un incremento de 19.4%, reflejo del inventario adicional en operación. La ocupación se mantuvo estable en 37.4%, mientras que el ADR de USD 613 refleja una mayor proporción de propiedades en maduración e iniciativas dirigidas al mercado nacional, lo que resultó en un RevPAR de USD 229.

Los ingresos por alimentos y bebidas fueron de MXN 356.9 millones en el 3T26, en comparación con MXN 292.6 millones en el 3T25, un incremento de 22.0%, en línea con las propiedades adicionales en operación.

Las ventas residenciales fueron de MXN 126.3 millones en el 3T26, en comparación con MXN 240.6 millones en el 3T25, una disminución de 47.5%, que refleja el calendario de entregas de unidades, ya que el ingreso se reconoce al momento de la escrituración y entrega de cada residencia.

Los otros ingresos fueron de MXN 158.2 millones en el 3T26, en comparación con MXN 162.7 millones en el 3T25, una disminución de 2.8%.

Costos y gastos

Los costos y gastos totales fueron de MXN 1,449.4 millones en el 3T26, en comparación con MXN 1,355.2 millones en el 3T25, un incremento de 6.9%, que refleja principalmente el mayor portafolio en operación tras las aperturas de Alila Mayakoba y Park Hyatt Cabo del Sol, así como gastos preoperativos. Lo anterior fue parcialmente compensado por menores costos residenciales, en línea con un menor número de entregas de unidades durante el trimestre.

Los costos de operación aumentaron 16.9% a MXN 756.6 millones, mientras que los gastos de administración y ventas crecieron 10.2% a MXN 398.7 millones. Los costos residenciales disminuyeron 29.9% a MXN 153.5 millones. Los gastos corporativos fueron de MXN 54.6 millones, un incremento de 4.8%, y los gastos a nivel propiedad aumentaron 14.8% a MXN 86.0 millones.

EBITDA

El EBITDA fue de MXN (177.1) millones en el 3T26, en comparación con MXN (200.5) millones en el 3T25, una mejora de MXN 23.3 millones, con un margen EBITDA que mejoró a (15.0%) desde (17.4%). El tercer trimestre refleja la temporada baja en los destinos de playa de la Compañía e históricamente registra un EBITDA negativo. Los mayores ingresos de las propiedades que no estaban en operación en el 3T25 fueron más que compensados por los costos de operar un portafolio más amplio, con varias propiedades aún en maduración, así como por gastos preoperativos. Otros ingresos no recurrentes por MXN 88.7 millones, en comparación con MXN 4.8 millones en el 3T25, relacionados con la actualización por inflación de una devolución de impuestos recibida durante el trimestre, más que explican la mejora en comparación anual. Adicionalmente, la apreciación promedio de 7.5% del peso frente al dólar estadounidense, de 18.6469 MXN/USD en el 3T25 a 17.2506 MXN/USD en el 3T26, redujo los ingresos reportados en pesos.

Resultado de operación

La pérdida de operación fue de MXN (506.9) millones en el 3T26, comparada con MXN (471.5) millones en el 3T25, con un margen de operación de (42.8%) frente a (41.0%) un año antes. La mejora de MXN 23.3 millones en el EBITDA fue compensada por un incremento de MXN 58.8 millones en depreciación y amortización, que alcanzó MXN 329.8 millones, reflejo de la incorporación a la base depreciable de activos recientemente abiertos y renovados, incluidos Alila Mayakoba y Park Hyatt Cabo del Sol.

Resultado financiero, neto

El resultado financiero fue un costo neto de MXN 282.5 millones en el 3T26, en comparación con MXN 111.4 millones en el 3T25, un incremento de 153.6%. El gasto neto por intereses fue de MXN 262.2 millones, 33.3% superior, reflejo de un mayor saldo de deuda tras los refinanciamientos y el nuevo financiamiento concretados durante el último año. Adicionalmente, la Compañía registró una pérdida cambiaria neta de MXN 20.3 millones, en comparación con una utilidad cambiaria de MXN 85.4 millones en el 3T25, derivada de los movimientos del tipo de cambio sobre la posición neta en dólares estadounidenses de la Compañía.

Resultado neto

La pérdida neta fue de MXN (504.1) millones en el 3T26, en comparación con MXN (795.8) millones en el 3T25, una mejora de 36.7%, con un margen neto de (42.6%) frente a (69.2%) en el mismo periodo del año anterior. La mejora se debió a un beneficio por impuestos a la utilidad de MXN 366.3 millones, en comparación con un gasto por impuestos a la utilidad de MXN 201.5 millones en el 3T25, principalmente por impuestos diferidos. Lo anterior fue parcialmente contrarrestado por la mayor depreciación y amortización y los mayores costos financieros netos antes descritos, así como por una participación en la pérdida de asociadas de MXN 80.9 millones, reflejo de la temporada baja en Cabo del Sol. La pérdida neta atribuible a la participación controladora fue de MXN (447.3) millones, en comparación con MXN (754.7) millones en el 3T25.

BALANCE GENERAL

Efectivo y equivalentes de efectivo

Al 30 de septiembre de 2026, el efectivo y equivalentes de efectivo de la Compañía ascendieron a MXN 1,126.6 millones, una disminución de MXN 894.8 millones (44.3%) en comparación con MXN 2,021.3 millones al cierre de 2025, que refleja principalmente el CAPEX destinado a la conclusión de los proyectos de desarrollo y renovación de la Compañía, así como el servicio de la deuda.

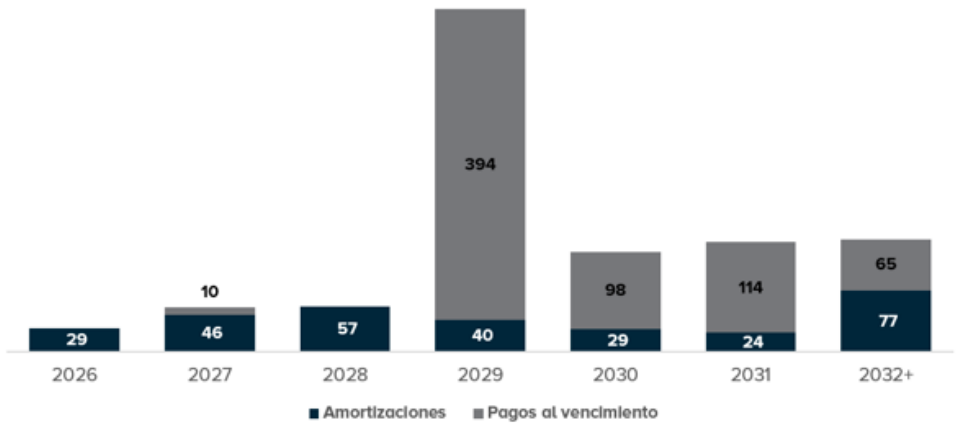
Cuentas por cobrar y partes relacionadas

Este rubro ascendió a MXN 1,884.0 millones al 30 de septiembre de 2026, una disminución de 2.7% en comparación con MXN 1,936.7 millones al cierre de 2025.

Activo fijo, intangibles y crédito mercantil

Este rubro ascendió a MXN 26,359.1 millones al 30 de septiembre de 2026, un incremento de 0.8% en comparación con MXN 26,151.0 millones al cierre de 2025. El incremento es neto de la depreciación y del efecto de conversión de un peso más fuerte sobre los activos denominados en dólares estadounidenses.

PERFIL DE VENCIMIENTOS DE DEUDA (MILLONES DE USD)



Al 30 de septiembre de 2026, la deuda total de RLH ascendió a aproximadamente USD 960 millones, de la cual el 94.2% está denominada en dólares estadounidenses, con un costo promedio ponderado de 6.74%. La deuda de la Compañía es predominantemente de largo plazo: el 86% vence en 2029 o en años posteriores, y los vencimientos hasta 2028 suman USD 142 millones, compuestos casi en su totalidad por amortizaciones programadas. Los vencimientos de 2029 corresponden principalmente al financiamiento de los activos más consolidados de la Compañía: Four Seasons Mexico City, Fairmont Mayakoba, Rosewood Mayakoba y Banyan Tree Mayakoba. Esta estructura de vencimientos otorga a la Compañía cierta flexibilidad financiera mientras sus activos recientemente abiertos y renovados avanzan hacia su estabilización.

Control interno [bloque de texto]

Control interno

Sistema de control interno

Contamos con políticas y procedimientos de control interno diseñados sobre el marco de referencia internacional del “Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission (COSO)” para proporcionar certidumbre razonable de que nuestras transacciones y otros aspectos de nuestras operaciones se llevan a cabo, son registradas y reportadas conforme a los lineamientos establecidos por nuestra administración y con base en la Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), las cuales son aplicadas conforme a los lineamientos interpretativos de las mismas. Es facultad del Director General proponer al Comité de Auditoría los lineamientos del sistema de control interno y del Comité de Auditoría proponer los lineamientos relativos a la auditoría interna de la Sociedad y personas morales que ésta controle. Por su parte, el Consejo de Administración aprueba los lineamientos en materia de control y auditoría interna que la Sociedad implemente y ejecute.

Las políticas y procedimientos de control interno regulan las transacciones diarias y otorgan una seguridad razonable de la salvaguarda de los activos, la observancia de prácticas operativas y administrativas sanas y la generación periódica de información confiable. La administración de la Emisora cuenta con un calendario de obligaciones y actividades, con formatos y reportes estandarizados y con especificaciones claras relativas a los ciclos de ingresos, gastos, impuestos y verificación de la correcta y valida presentación de la información financiera. Nuestras políticas de control interno se aplican en todos los procesos de la administración.

Las políticas y procedimientos de control que la administración ha implementado se dividen en los siguientes tipos:

I. Políticas y procedimientos de control preventivos y detectivos: son el conjunto de mecanismos y procedimientos que hemos establecido para (i) identificar los objetivos de nuestros procesos, (ii) identificar los riesgos para alcanzar los objetivos, (iii) identificar los controles para mitigar los riesgos previniendo y detectando errores o desviaciones en las operaciones de la Sociedad y se llevan a cabo antes y posteriormente a la ejecución de las transacciones respectivas.

II. Procedimientos de autoevaluación para asegurar que los controles implementados se mantienen vigentes, actualizados y mitigan los riesgos identificados por la Sociedad.

Información a revelar sobre las medidas de rendimiento fundamentales e indicadores que la gerencia utiliza para evaluar el rendimiento de la entidad con respecto a los objetivos establecidos [bloque de texto]

[110000] Información general sobre estados financieros

Clave de cotización:	RLH
Periodo cubierto por los estados financieros:	2026-01-01 al 2026-09-30
Fecha de cierre del periodo sobre el que se informa :	2026-09-30
Nombre de la entidad que informa u otras formas de identificación:	RLH
Descripción de la moneda de presentación :	MXN
Grado de redondeo utilizado en los estados financieros:	PESOS
Consolidado:	Sí
Número De Trimestre:	3
Tipo de emisora:	ICS
Explicación del cambio en el nombre de la entidad que informa u otras formas de identificación desde el final del periodo sobre el que se informa precedente:	
Descripción de la naturaleza de los estados financieros:	

Información a revelar sobre información general sobre los estados financieros [bloque de texto]

Bases de preparación:

Los estados financieros consolidados intermedios condensados al 30 de septiembre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025, y por los periodos de nueve meses del 1 de enero al 30 de septiembre de 2026 y 2025, han sido preparados de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad 34 “Información Financiera Intermedia”. Los estados financieros consolidados intermedios condensados deben ser leídos en conjunto con los estados financieros consolidados auditados por el año terminado el 31 de diciembre de 2025, los cuales han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (Normas de Contabilidad NIIF) emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB). Estas normas comprenden la siguiente literatura:

- Normas Internacionales de Información Financiera (Normas de Contabilidad NIIF).
- Normas Internacionales de Contabilidad (NIC).
- Las Interpretaciones emitidas por el Comité de Interpretaciones de las Normas de Contabilidad NIIF (CINIIF).

Las políticas contables de las inversiones contabilizadas bajo el método de participación han cambiado cuando ha sido necesario para asegurar la consistencia con las políticas adoptadas por la Emisora.

La Administración de la Entidad considera que a la fecha de emisión de estos estados financieros consolidados intermedios condensados, los activos continúan reflejando su valor apropiado conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera y no requiere reconocer ningún deterioro excepto por la situación mencionada en la Nota 23 que la Administración continúa evaluando.

Los estados financieros consolidados intermedios condensados han sido preparados al costo histórico, excepto por ciertas partidas incluidas a su valor razonable.

La preparación de los estados financieros consolidados intermedios condensados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. Además, requieren que la Administración ejerza un juicio en el proceso de aplicar las políticas contables de RLH. Las áreas que involucran un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas en las que los supuestos y estimaciones son significativos para los estados financieros consolidados se describen en la Nota 4.

Las políticas contables utilizadas en la elaboración de los estados financieros consolidados intermedios condensados son consistentes con las utilizadas en la elaboración de los estados financieros consolidados auditados por el año terminado el 31 de diciembre de 2025.

Seguimiento de análisis [bloque de texto]

[210000] Estado de situación financiera, circulante/no circulante

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2026-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2025-12-31
Estado de situación financiera [sinopsis]		
Activos [sinopsis]		
Activos circulantes[sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo	1,126,580,000	2,021,343,000
Clientes y otras cuentas por cobrar	2,153,647,000	2,256,435,000
Impuestos por recuperar	0	0
Otros activos financieros	0	0
Inventarios	1,245,737,000	1,518,293,000
Activos biológicos	0	0
Otros activos no financieros	0	0
Total activos circulantes distintos de los activos no circulantes o grupo de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	4,525,964,000	5,796,071,000
Activos mantenidos para la venta	0	0
Total de activos circulantes	4,525,964,000	5,796,071,000
Activos no circulantes [sinopsis]		
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	98,532,000	95,892,000
Impuestos por recuperar no circulantes	0	0
Inventarios no circulantes	1,151,957,000	1,088,437,000
Activos biológicos no circulantes	0	0
Otros activos financieros no circulantes	204,224,000	5,975,000
Inversiones registradas por método de participación	0	0
Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	4,461,665,000	4,510,013,000
Propiedades, planta y equipo	25,549,609,000	25,295,949,000
Propiedades de inversión	0	0
Activos por derechos de uso	160,801,000	205,038,000
Crédito mercantil	183,141,000	184,400,000
Activos intangibles distintos al crédito mercantil	465,517,000	465,656,000
Activos por impuestos diferidos	2,650,938,000	2,287,448,000
Otros activos no financieros no circulantes	0	0
Total de activos no circulantes	34,926,384,000	34,138,808,000
Total de activos	39,452,348,000	39,934,879,000
Capital Contable y Pasivos [sinopsis]		
Pasivos [sinopsis]		
Pasivos Circulantes [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	2,689,751,000	2,849,860,000
Impuestos por pagar a corto plazo	3,435,000	51,038,000

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2026-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2025-12-31
Otros pasivos financieros a corto plazo	960,741,000	428,057,000
Pasivos por arrendamientos a corto plazo	62,646,000	75,325,000
Otros pasivos no financieros a corto plazo	1,403,850,000	1,662,570,000
Provisiones circulantes [sinopsis]		
Provisiones por beneficios a los empleados a corto plazo	267,707,000	259,950,000
Otras provisiones a corto plazo	7,709,000	7,688,000
Total provisiones circulantes	275,416,000	267,638,000
Total de pasivos circulantes distintos de los pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	5,395,839,000	5,334,488,000
Pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	0	0
Total de pasivos circulantes	5,395,839,000	5,334,488,000
Pasivos a largo plazo [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	834,297,000	822,804,000
Impuestos por pagar a largo plazo	0	0
Otros pasivos financieros a largo plazo	16,064,918,000	15,871,736,000
Pasivos por arrendamientos a largo plazo	96,832,000	92,333,000
Otros pasivos no financieros a largo plazo	0	9,526,000
Provisiones a largo plazo [sinopsis]		
Provisiones por beneficios a los empleados a Largo plazo	36,059,000	33,452,000
Otras provisiones a largo plazo	0	0
Total provisiones a largo plazo	36,059,000	33,452,000
Pasivo por impuestos diferidos	1,189,848,000	1,300,850,000
Total de pasivos a Largo plazo	18,221,954,000	18,130,701,000
Total pasivos	23,617,793,000	23,465,189,000
Capital Contable [sinopsis]		
Capital social	8,331,796,000	8,331,796,000
Prima en emisión de acciones	8,742,674,000	8,742,674,000
Acciones en tesorería	0	0
Utilidades acumuladas	(1,757,345,000)	(877,454,000)
Otros resultados integrales acumulados	13,558,000	(108,644,000)
Total de la participación controladora	15,330,683,000	16,088,372,000
Participación no controladora	503,872,000	381,318,000
Total de capital contable	15,834,555,000	16,469,690,000
Total de capital contable y pasivos	39,452,348,000	39,934,879,000

[310000] Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto

Concepto	Acumulado Año Actual 2026-01-01 - 2026-09-30	Acumulado Año Anterior 2025-01-01 - 2025-09-30	Trimestre Año Actual 2026-07-01 - 2026-09-30	Trimestre Año Anterior 2025-07-01 - 2025-09-30
Resultado de periodo [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) [sinopsis]				
Ingresos	5,256,796,000	5,759,477,000	1,183,596,000	1,150,020,000
Costo de ventas	0	0	0	0
Utilidad bruta	5,256,796,000	5,759,477,000	1,183,596,000	1,150,020,000
Gastos de venta	2,655,883,000	2,545,260,000	708,330,000	714,261,000
Gastos de administración	3,459,513,000	2,962,032,000	1,070,856,000	912,001,000
Otros ingresos	106,672,000	20,217,000	88,669,000	4,772,000
Otros gastos	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) de operación	(751,928,000)	272,402,000	(506,921,000)	(471,470,000)
Ingresos	188,625,000	661,422,000	54,207,000	176,602,000

Concepto	Acumulado Año Actual 2026-01-01 - 2026-09-30	Acumulado Año Anterior 2025-01-01 - 2025-09-30	Trimestre Año Actual 2026-07-01 - 2026-09-30	Trimestre Año Anterior 2025-07-01 - 2025-09-30
financieros				
Gastos financieros	900,159,000	869,696,000	336,749,000	288,035,000
Participación en la utilidad (pérdida) de asociadas y negocios conjuntos	(41,706,000)	(11,413,000)	(80,922,000)	(11,413,000)
Utilidad (pérdida) antes de impuestos	(1,505,168,000)	52,715,000	(870,385,000)	(594,316,000)
Impuestos a la utilidad	(506,119,000)	(54,681,000)	(366,256,000)	201,489,000
Utilidad (pérdida) de operaciones continuas	(999,049,000)	107,396,000	(504,129,000)	(795,805,000)
Utilidad (pérdida) de operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) neta	(999,049,000)	107,396,000	(504,129,000)	(795,805,000)

Concepto	Acumulado Año Actual 2026-01-01 - 2026-09-30	Acumulado Año Anterior 2025-01-01 - 2025-09-30	Trimestre Año Actual 2026-07-01 - 2026-09-30	Trimestre Año Anterior 2025-07-01 - 2025-09-30
Utilidad (pérdida), atribuible a [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	(879,891,000)	206,871,000	(447,348,000)	(754,672,000)
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación no controladora	(119,158,000)	(99,475,000)	(56,781,000)	(41,133,000)
Utilidad por acción [bloque de texto]	Utilidad por acción: La utilidad básica por acción se calcula dividiendo la utilidad atribuible a los accionistas de la Entidad entre el promedio ponderado de acciones en circulación en el periodo contable, excluyendo las acciones comunes adquiridas por la Entidad y mantenidas como acciones en Tesorería. La utilidad (pérdida) por acción diluida se calcula ajustando el promedio ponderado del número de acciones ordinarias en circulación para asumir la conversión de todas las	Utilidad por acción: La utilidad básica por acción se calcula dividiendo la utilidad atribuible a los accionistas de la Entidad entre el promedio ponderado de acciones en circulación en el periodo contable, excluyendo las acciones comunes adquiridas por la Entidad y mantenidas como acciones en Tesorería. La utilidad (pérdida) por acción diluida se calcula ajustando el promedio ponderado del número de acciones ordinarias en circulación para asumir la conversión de todas las	Utilidad por acción: La utilidad básica por acción se calcula dividiendo la utilidad atribuible a los accionistas de la Entidad entre el promedio ponderado de acciones en circulación en el periodo contable, excluyendo las acciones comunes adquiridas por la Entidad y mantenidas como acciones en Tesorería. La utilidad (pérdida) por acción diluida se calcula ajustando el promedio ponderado del número de acciones ordinarias en circulación para asumir la conversión de todas las acciones ordinarias potencialmente dilutivas. *Acciones ordinarias exhibidas y no exhibidas*	Utilidad por acción: La utilidad básica por acción se calcula dividiendo la utilidad atribuible a los accionistas de la Entidad entre el promedio ponderado de acciones en circulación en el periodo contable, excluyendo las acciones comunes adquiridas por la Entidad y mantenidas como acciones en Tesorería. La utilidad (pérdida) por acción diluida se calcula ajustando el promedio ponderado del número de acciones ordinarias en circulación para asumir la conversión de todas las

Concepto	Acumulado Año Actual 2026-01-01 - 2026-09-30	Acumulado Año Anterior 2025-01-01 - 2025-09-30	Trimestre Año Actual 2026-07-01 - 2026-09-30	Trimestre Año Anterior 2025-07-01 - 2025-09-30
	acciones ordinarias potencialmente dilutivas. *Acciones ordinarias exhibidas y no exhibidas* Las acciones ordinarias suscritas pagadas tienen derecho a participar en dividendos en proporción al monto pagado en relación con el precio de emisión. En esa medida, se han reconocido como equivalentes de acciones ordinarias en la determinación de la utilidad por acción básica. Las acciones ordinarias suscritas no exhibidas que no confieren derechos patrimoniales/económicos no se consideran en circulación para efectos de la utilidad (pérdida) por acción básica hasta su exhibición. Para la utilidad (pérdida) por acción diluida, las acciones suscritas no exhibidas se tratan como el equivalente a opciones. En consecuencia, dichas acciones se incluyen únicamente cuando sean potencialmente dilutivas. En caso de que el precio promedio de mercado de la acción ordinaria de la Entidad durante el periodo exceda el precio de suscripción, se consideran dilutivas y se incluyen en el cálculo de la utilidad (pérdida) por acción diluida. En caso contrario, se consideran antidilutivas y no se incluyen.	acciones ordinarias potencialmente dilutivas. *Acciones ordinarias exhibidas y no exhibidas* Las acciones ordinarias suscritas pagadas tienen derecho a participar en dividendos en proporción al monto pagado en relación con el precio de emisión. En esa medida, se han reconocido como equivalentes de acciones ordinarias en la determinación de la utilidad por acción básica. Las acciones ordinarias suscritas no exhibidas que no confieren derechos patrimoniales/económicos no se consideran en circulación para efectos de la utilidad (pérdida) por acción básica hasta su exhibición. Para la utilidad (pérdida) por acción diluida, las acciones suscritas no exhibidas se tratan como el equivalente a opciones. En consecuencia, dichas acciones se incluyen únicamente cuando sean potencialmente dilutivas. En caso de que el precio promedio de mercado de la acción ordinaria de la Entidad durante el periodo exceda el precio de suscripción, se consideran dilutivas y se incluyen en el cálculo de la utilidad (pérdida) por acción diluida. En caso contrario, se consideran antidilutivas y no se incluyen.	Las acciones ordinarias suscritas pagadas tienen derecho a participar en dividendos en proporción al monto pagado en relación con el precio de emisión. En esa medida, se han reconocido como equivalentes de acciones ordinarias en la determinación de la utilidad por acción básica. Las acciones ordinarias suscritas no exhibidas que no confieren derechos patrimoniales/económicos no se consideran en circulación para efectos de la utilidad (pérdida) por acción básica hasta su exhibición. Para la utilidad (pérdida) por acción diluida, las acciones suscritas no exhibidas se tratan como el equivalente a opciones. En consecuencia, dichas acciones se incluyen únicamente cuando sean potencialmente dilutivas. En caso de que el precio promedio de mercado de la acción ordinaria de la Entidad durante el periodo exceda el precio de suscripción, se consideran dilutivas y se incluyen en el cálculo de la utilidad (pérdida) por acción diluida. En caso contrario, se consideran antidilutivas y no se incluyen. (Pérdida) utilidad por acción básica (Pérdida) utilidad neta del periodo controladora Promedio ponderado de las acciones (Pérdida) utilidad por acción básica Las 129,060,342 acciones suscritas no exhibidas el 12 de junio de 2025 mencionadas en la Nota 17 no confieren derechos patrimoniales ni económicos hasta que sean efectivamente exhibidas; por lo tanto, no se consideran acciones ordinarias en circulación para efectos de utilidad por acción básica. Para efectos de determinar la utilidad por acción diluida, las 129,060,342 acciones suscritas no exhibidas se evalúan como instrumentos potencialmente dilutivos. El precio	acciones ordinarias potencialmente dilutivas. *Acciones ordinarias exhibidas y no exhibidas* Las acciones ordinarias suscritas pagadas tienen derecho a participar en dividendos en proporción al monto pagado en relación con el precio de emisión. En esa medida, se han reconocido como equivalentes de acciones ordinarias en la determinación de la utilidad por acción básica. Las acciones ordinarias suscritas no exhibidas que no confieren derechos patrimoniales/económicos no se consideran en circulación para efectos de la utilidad (pérdida) por acción básica hasta su exhibición. Para la utilidad (pérdida) por acción diluida, las acciones suscritas no exhibidas se tratan como el equivalente a opciones. En consecuencia, dichas acciones se incluyen únicamente cuando sean potencialmente dilutivas. En caso de que el precio promedio de mercado de la acción ordinaria de la Entidad durante el periodo exceda el precio de suscripción, se consideran dilutivas y se incluyen en el cálculo de la utilidad (pérdida) por acción diluida. En caso contrario, se consideran antidilutivas y no se incluyen.

Concepto	Acumulado Año Actual 2026-01-01 - 2026-09-30	Acumulado Año Anterior 2025-01-01 - 2025-09-30	Trimestre Año Actual 2026-07-01 - 2026-09-30	Trimestre Año Anterior 2025-07-01 - 2025-09-30
	(Pérdida) utilidad por acción básica (Pérdida) utilidad neta del periodo controladora Promedio ponderado de las acciones (Pérdida) utilidad por acción básica Las 129,060,342 acciones suscritas no exhibidas el 12 de junio de 2025 mencionadas en la Nota 17 no confieren derechos patrimoniales ni económicos hasta que sean efectivamente exhibidas; por lo tanto, no se consideran acciones ordinarias en circulación para efectos de utilidad por acción básica. Para efectos de determinar la utilidad por acción diluida, las 129,060,342 acciones suscritas no exhibidas se evalúan como instrumentos potencialmente dilutivos. El precio pendiente de exhibición asciende a $16.50 por acción, mientras que los precios promedio de mercado determinados para los periodos de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2026 y 2025 fueron de $16.07 y $16.00, respectivamente. Debido a que dichos	(Pérdida) utilidad por acción básica (Pérdida) utilidad neta del periodo controladora Promedio ponderado de las acciones (Pérdida) utilidad por acción básica Las 129,060,342 acciones suscritas no exhibidas el 12 de junio de 2025 mencionadas en la Nota 17 no confieren derechos patrimoniales ni económicos hasta que sean efectivamente exhibidas; por lo tanto, no se consideran acciones ordinarias en circulación para efectos de utilidad por acción básica. Para efectos de determinar la utilidad por acción diluida, las 129,060,342 acciones suscritas no exhibidas se evalúan como instrumentos potencialmente dilutivos. El precio pendiente de exhibición asciende a $16.50 por acción, mientras que los precios promedio de mercado determinados para los periodos de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2026 y 2025 fueron de $16.07 y $16.00, respectivamente. Debido a que dichos	pendiente de exhibición asciende a $16.50 por acción, mientras que los precios promedio de mercado determinados para los periodos de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2026 y 2025 fueron de $16.07 y $16.00, respectivamente. Debido a que dichos precios son inferiores al precio pendiente de exhibición, las acciones no generan un efecto dilutivo bajo el método de opciones y fueron excluidas del cálculo de la utilidad por acción diluida.	(Pérdida) utilidad por acción básica (Pérdida) utilidad neta del periodo controladora Promedio ponderado de las acciones (Pérdida) utilidad por acción básica Las 129,060,342 acciones suscritas no exhibidas el 12 de junio de 2025 mencionadas en la Nota 17 no confieren derechos patrimoniales ni económicos hasta que sean efectivamente exhibidas; por lo tanto, no se consideran acciones ordinarias en circulación para efectos de utilidad por acción básica. Para efectos de determinar la utilidad por acción diluida, las 129,060,342 acciones suscritas no exhibidas se evalúan como instrumentos potencialmente dilutivos. El precio pendiente de exhibición asciende a $16.50 por acción, mientras que los precios promedio de mercado determinados para los periodos de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2026 y 2025 fueron de $16.07 y $16.00, respectivamente. Debido a que dichos

Concepto	Acumulado Año Actual 2026-01-01 - 2026-09-30	Acumulado Año Anterior 2025-01-01 - 2025-09-30	Trimestre Año Actual 2026-07-01 - 2026-09-30	Trimestre Año Anterior 2025-07-01 - 2025-09-30
	precios son inferiores al precio pendiente de exhibición, las acciones no generan un efecto dilutivo bajo el método de opciones y fueron excluidas del cálculo de la utilidad por acción diluida.	precios son inferiores al precio pendiente de exhibición, las acciones no generan un efecto dilutivo bajo el método de opciones y fueron excluidas del cálculo de la utilidad por acción diluida.		precios son inferiores al precio pendiente de exhibición, las acciones no generan un efecto dilutivo bajo el método de opciones y fueron excluidas del cálculo de la utilidad por acción diluida.
Utilidad por acción [sinopsis]				
Utilidad por acción [partidas]				
Utilidad por acción básica [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones continuas	(0.7)	0.17	(0.34)	(0.6)
Utilidad (pérdida) básica por acción en	0	0	0	0

Concepto	Acumulado Año Actual 2026-01-01 - 2026-09-30	Acumulado Año Anterior 2025-01-01 - 2025-09-30	Trimestre Año Actual 2026-07-01 - 2026-09-30	Trimestre Año Anterior 2025-07-01 - 2025-09-30
operaciones discontinuadas				
Total utilidad (pérdida) básica por acción	(0.7)	0.17	(0.34)	(0.6)
Utilidad por acción diluida [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones continuas	(0.7)	0.17	(0.34)	(0.6)
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Total utilidad (pérdida) básica	(0.7)	0.17	(0.34)	(0.6)

Concepto	Acumulado Año Actual 2026-01-01 - 2026-09-30	Acumulado Año Anterior 2025-01-01 - 2025-09-30	Trimestre Año Actual 2026-07-01 - 2026-09-30	Trimestre Año Anterior 2025-07-01 - 2025-09-30
por acción diluida				

[410000] Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos

Concepto	Acumulado Año Actual 2026-01-01 - 2026-09-30	Acumulado Año Anterior 2025-01-01 - 2025-09-30	Trimestre Año Actual 2026-07-01 - 2026-09-30	Trimestre Año Anterior 2025-07-01 - 2025-09-30
Estado del resultado integral [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) neta	(999,049,000)	107,396,000	(504,129,000)	(795,805,000)
Otro resultado integral [sinopsis]				
Componentes de otro resultado integral que no se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]				
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) de inversiones en instrumentos de capital	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por revaluación	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por nuevas mediciones de planes de beneficios definidos	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, cambio en el valor razonable de pasivos financieros atribuible a cambios en el riesgo de crédito del pasivo	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital	0	0	0	0
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	(6,642,000)	0	(15,833,000)	0
Total otro resultado integral que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	(6,642,000)	0	(15,833,000)	0
Componentes de otro resultado integral que se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]				
Efecto por conversión [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) de efecto por conversión, neta de impuestos	(10,757,000)	(183,593,000)	68,726,000	(46,286,000)
Reclasificación de efecto por conversión, neto de impuestos	0	0	0	0
Efecto por conversión, neto de impuestos	(10,757,000)	(183,593,000)	68,726,000	(46,286,000)
Activos financieros disponibles para la venta [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0	0	0
Cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de flujos de efectivo [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos	144,807,000	(87,869,000)	82,611,000	(5,210,000)
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos	0	0	0	0
Importes eliminados del capital incluidos en el valor contable de activos (pasivos) no financieros que se hayan adquirido o incurrido	0	0	0	0

Concepto	Acumulado Año Actual 2026-01-01 - 2026-09-30	Acumulado Año Anterior 2025-01-01 - 2025-09-30	Trimestre Año Actual 2026-07-01 - 2026-09-30	Trimestre Año Anterior 2025-07-01 - 2025-09-30
mediante una transacción prevista de cobertura altamente probable, neto de impuestos				
Coberturas de flujos de efectivo, neto de impuestos	144,807,000	(87,869,000)	82,611,000	(5,210,000)
Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación por coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor temporal de las opciones [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor temporal de las opciones, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de contratos a futuro [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor de contratos a futuro, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos	0	0	0	0
Activos financieros a valor razonable a través del ORI [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) en activos financieros a valor razonable a través del ORI, neto de impuestos	0	0	0	0
Ajustes por reclasificación de activos financieros a valor razonable a través del ORI, neto de impuestos	0	0	0	0
Monto del capital eliminado o ajustado contra el valor razonable de activos financieros reclasificados a través del ORI, neto de impuestos	0	0	0	0
ORI, neto de impuestos, de activos financieros a valor razonable a través del ORI	0	0	0	0
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral que se reclasificará al resultado del periodo, neto de impuestos	134,050,000	(271,462,000)	151,337,000	(51,496,000)
Total otro resultado integral	127,408,000	(271,462,000)	135,504,000	(51,496,000)
Resultado integral total	(871,641,000)	(164,066,000)	(368,625,000)	(847,301,000)
Resultado integral atribuible a [sinopsis]				
Resultado integral atribuible a la participación controladora	(757,689,000)	(43,430,000)	(313,568,000)	(800,200,000)

Concepto	Acumulado Año Actual 2026-01-01 - 2026-09-30	Acumulado Año Anterior 2025-01-01 - 2025-09-30	Trimestre Año Actual 2026-07-01 - 2026-09-30	Trimestre Año Anterior 2025-07-01 - 2025-09-30
Resultado integral atribuible a la participación no controladora	(113,952,000)	(120,636,000)	(55,057,000)	(47,101,000)

Bolsa Institucional de Valores BIVA

[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto

Concepto	Acumulado Año Actual 2026-01-01 - 2026-09-30	Acumulado Año Anterior 2025-01-01 - 2025-09-30
Estado de flujos de efectivo [sinopsis]		
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) neta	(999,049,000)	107,396,000
Ajustes para conciliar la utilidad (pérdida) [sinopsis]		
+ Operaciones discontinuas	0	0
+ Impuestos a la utilidad	(506,119,000)	(54,681,000)
+ (-) Ingresos y gastos financieros, neto	714,378,000	636,075,000
+ Gastos de depreciación y amortización	921,820,000	603,640,000
+ Deterioro de valor (reversiones de pérdidas por deterioro de valor) reconocidas en el resultado del periodo	0	0
+ Provisiones	(344,000)	52,133,000
+ (-) Pérdida (utilidad) de moneda extranjera no realizadas	(19,920,000)	(582,238,000)
+ Pagos basados en acciones	0	0
+ (-) Pérdida (utilidad) del valor razonable	0	0
- Utilidades no distribuidas de asociadas	0	0
+ (-) Pérdida (utilidad) por la disposición de activos no circulantes	0	0
+ Participación en asociadas y negocios conjuntos	41,706,000	11,413,000
+ (-) Disminuciones (incrementos) en los inventarios	209,036,000	101,193,000
+ (-) Disminución (incremento) de clientes	72,776,000	(124,776,000)
+ (-) Disminuciones (incrementos) en otras cuentas por cobrar derivadas de las actividades de operación	(169,370,000)	(721,639,000)
+ (-) Incremento (disminución) de proveedores	79,899,000	22,686,000
+ (-) Incrementos (disminuciones) en otras cuentas por pagar derivadas de las actividades de operación	77,457,000	(30,913,000)
+ Otras partidas distintas al efectivo	0	0
+ Otros ajustes para los que los efectos sobre el efectivo son flujos de efectivo de inversión o financiamiento	0	0
+ Ajuste lineal de ingresos por arrendamientos	0	0
+ Amortización de comisiones por arrendamiento	0	0
+ Ajuste por valor de las propiedades	0	0
+ (-) Otros ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	0	(62,481,000)
+ (-) Total ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	1,421,319,000	(149,588,000)
Flujos de efectivo netos procedentes (utilizados en) operaciones	422,270,000	(42,192,000)
- Dividendos pagados	0	0
+ Dividendos recibidos	0	0
- Intereses pagados	0	0
+ Intereses recibidos	0	0
+ (-) Impuestos a las utilidades reembolsados (pagados)	54,965,000	50,856,000
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0

Concepto	Acumulado Año Actual 2026-01-01 - 2026-09-30	Acumulado Año Anterior 2025-01-01 - 2025-09-30
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	367,305,000	(93,048,000)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión [sinopsis]		
+ Flujos de efectivo procedentes de la pérdida de control de subsidiarias u otros negocios	0	0
- Flujos de efectivo utilizados para obtener el control de subsidiarias u otros negocios	409,225,000	3,483,414,000
+ Otros cobros por la venta de capital o instrumentos de deuda de otras entidades	0	0
- Otros pagos para adquirir capital o instrumentos de deuda de otras entidades	0	0
+ Otros cobros por la venta de participaciones en negocios conjuntos	0	0
- Otros pagos para adquirir participaciones en negocios conjuntos	0	1,129,684,000
+ Importes procedentes de la venta de propiedades, planta y equipo	12,027,000	51,136,000
- Compras de propiedades, planta y equipo	1,050,732,000	2,548,262,000
+ Importes procedentes de ventas de activos intangibles	0	0
- Compras de activos intangibles	1,349,000	103,926,000
+ Recursos por ventas de otros activos a largo plazo	0	0
- Compras de otros activos a largo plazo	0	0
+ Importes procedentes de subvenciones del gobierno	0	0
- Anticipos de efectivo y préstamos concedidos a terceros	0	0
+ Cobros procedentes del reembolso de anticipos y préstamos concedidos a terceros	0	0
- Pagos derivados de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	0	0
+ Cobros procedentes de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	0	0
+ Dividendos recibidos	0	0
- Intereses pagados	0	0
+ Intereses cobrados	30,740,000	85,433,000
+ (-) Impuestos a la utilidad reembolsados (pagados)	0	0
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	0	826,513,000
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	(1,418,539,000)	(6,302,204,000)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento[sinopsis]		
+ Importes procedentes por cambios en las participaciones en la propiedad en subsidiarias que no dan lugar a la pérdida de control	0	0
- Pagos por cambios en las participaciones en la propiedad en subsidiarias que no dan lugar a la pérdida de control	0	0
+ Importes procedentes de la emisión de acciones	0	2,198,237,000
+ Importes procedentes de la emisión de otros instrumentos de capital	0	0
- Pagos por adquirir o rescatar las acciones de la entidad	0	0
- Pagos por otras aportaciones en el capital	(236,506,000)	(101,168,000)
+ Importes procedentes de préstamos	1,214,297,000	3,069,747,000
- Reembolsos de préstamos	377,562,000	1,191,003,000
- Pagos de pasivos por arrendamientos financieros	73,873,000	68,449,000
- Pagos de pasivos por arrendamientos	0	0
+ Importes procedentes de subvenciones del gobierno	0	0
- Dividendos pagados	0	0
- Intereses pagados	813,321,000	692,922,000

Concepto	Acumulado Año Actual 2026-01-01 - 2026-09-30	Acumulado Año Anterior 2025-01-01 - 2025-09-30
+ (-) Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	0	0
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	0	35,182,000
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento	186,047,000	3,451,960,000
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	(865,187,000)	(2,943,292,000)
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo [sinopsis]		
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	(29,576,000)	(20,974,000)
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(894,763,000)	(2,964,266,000)
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	2,021,343,000	5,318,220,000
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	1,126,580,000	2,353,954,000

[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Actual

Hoja 1 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Capital social [miembro]	Prima en emisión de acciones [miembro]	Acciones en tesorería [miembro]	Utilidades acumuladas [miembro]	Superávit de revaluación [miembro]	Efecto por conversión [miembro]	Coberturas de flujos de efectivo [miembro]	Utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital [miembro]	Variación en el valor temporal de las opciones [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]									
Capital contable al comienzo del periodo	8,331,796,000	8,742,674,000	0	(877,454,000)	0	25,516,000	27,936,000	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	(879,891,000)	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	(22,597,000)	144,807,000	0	0
Resultado integral total	0	0	0	(879,891,000)	0	(22,597,000)	144,807,000	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	(879,891,000)	0	(22,597,000)	144,807,000	0	0
Capital contable al final del periodo	8,331,796,000	8,742,674,000	0	(1,757,345,000)	0	2,919,000	172,743,000	0	0

	Componentes del capital contable [eje]								
Hoja 2 de 3	**Variación en el valor de contratos a futuro [miembro]**	**Variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [miembro]**	**Ganancias y pérdidas en activos financieros a valor razonable a través del ORI [miembro]**	**Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta [miembro]**	**Pagos basados en acciones [miembro]**	**Nuevas mediciones de planes de beneficios definidos [miembro]**	**Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital contable relativos a activos no corrientes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta [miembro]**	**Utilidad (pérdida) por inversiones en instrumentos de capital**	**Reserva para cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo [miembro]**
Estado de cambios en el capital contable [partidas]									
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	0	0	(19,155,000)	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	(8,000)	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	0	(8,000)	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	0	(8,000)	0	0	0
Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	0	(19,163,000)	0	0	0

	Componentes del capital contable [eje]							
Hoja 3 de 3	**Reserva para catástrofes [miembro]**	**Reserva para estabilización [miembro]**	**Reserva de componentes de participación discrecional [miembro]**	**Otros resultados integrales [miembro]**	**Otros resultados integrales acumulados [miembro]**	**Capital contable de la participación controladora [miembro]**	**Participación no controladora [miembro]**	**Capital contable [miembro]**
Estado de cambios en el capital contable [partidas]								
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	(142,941,000)	(108,644,000)	16,088,372,000	381,318,000	16,469,690,000
Cambios en el capital contable [sinopsis]								
Resultado integral [sinopsis]								
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	(879,891,000)	(119,158,000)	(999,049,000)
Otro resultado integral	0	0	0	0	122,202,000	122,202,000	5,206,000	127,408,000
Resultado integral total	0	0	0	0	122,202,000	(757,689,000)	(113,952,000)	(871,641,000)
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	236,506,000	236,506,000
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	122,202,000	(757,689,000)	122,554,000	(635,135,000)
Capital contable al final del periodo	0	0	0	(142,941,000)	13,558,000	15,330,683,000	503,872,000	15,834,555,000

[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Anterior

Hoja 1 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Capital social [miembro]	Prima en emisión de acciones [miembro]	Acciones en tesorería [miembro]	Utilidades acumuladas [miembro]	Superávit de revaluación [miembro]	Efecto por conversión [miembro]	Coberturas de flujos de efectivo [miembro]	Utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital [miembro]	Variación en el valor temporal de las opciones [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]									
Capital contable al comienzo del periodo	7,443,177,000	7,433,057,000	0	(1,362,269,000)	0	250,953,000	125,821,000	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	206,871,000	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	(162,431,000)	(87,870,000)	0	0
Resultado integral total	0	0	0	206,871,000	0	(162,431,000)	(87,870,000)	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	888,620,000	1,309,617,000	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Total incremento (disminución) en el capital contable	888,620,000	1,309,617,000	0	206,871,000	0	(162,431,000)	(87,870,000)	0	0
Capital contable al final del periodo	8,331,797,000	8,742,674,000	0	(1,155,398,000)	0	88,522,000	37,951,000	0	0

	Componentes del capital contable [eje]								
Hoja 2 de 3	**Variación en el valor de contratos a futuro [miembro]**	**Variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [miembro]**	**Ganancias y pérdidas en activos financieros a valor razonable a través del ORI [miembro]**	**Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta [miembro]**	**Pagos basados en acciones [miembro]**	**Nuevas mediciones de planes de beneficios definidos [miembro]**	**Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital contable relativos a activos no corrientes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta [miembro]**	**Utilidad (pérdida) por inversiones en instrumentos de capital**	**Reserva para cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo [miembro]**
Estado de cambios en el capital contable [partidas]									
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	0	0	(16,512,000)	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	0	(16,512,000)	0	0	0

	Componentes del capital contable [eje]							
Hoja 3 de 3	**Reserva para catástrofes [miembro]**	**Reserva para estabilización [miembro]**	**Reserva de componentes de participación discrecional [miembro]**	**Otros resultados integrales [miembro]**	**Otros resultados integrales acumulados [miembro]**	**Capital contable de la participación controladora [miembro]**	**Participación no controladora [miembro]**	**Capital contable [miembro]**
Estado de cambios en el capital contable [partidas]								
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	(142,941,000)	217,321,000	13,731,286,000	431,836,000	14,163,122,000
Cambios en el capital contable [sinopsis]								
Resultado integral [sinopsis]								
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	206,871,000	(99,475,000)	107,396,000
Otro resultado integral	0	0	0	0	(250,301,000)	(250,301,000)	(21,161,000)	(271,462,000)
Resultado integral total	0	0	0	0	(250,301,000)	(43,430,000)	(120,636,000)	(164,066,000)
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	101,168,000	101,168,000
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	2,198,237,000	0	2,198,237,000
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	(250,301,000)	2,154,807,000	(19,468,000)	2,135,339,000
Capital contable al final del periodo	0	0	0	(142,941,000)	(32,980,000)	15,886,093,000	412,368,000	16,298,461,000

[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2026-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2025-12-31
Datos informativos del estado de situación financiera [sinopsis]		
Capital social nominal	8,331,796,000	8,331,796,000
Capital social por actualización	0	0
Fondos para pensiones y prima de antigüedad	0	0
Numero de funcionarios	7	7
Numero de empleados	4,154	4,328
Numero de obreros	0	0
Numero de acciones en circulación	1,249,145,002	1,249,145,002
Numero de acciones recompradas	0	0
Efectivo restringido	185,441,000	95,394,000
Deuda de asociadas garantizada	0	0

[700002] Datos informativos del estado de resultados

Concepto	Acumulado Año Actual 2026-01-01 - 2026-09-30	Acumulado Año Anterior 2025-01-01 - 2025-09-30	Trimestre Año Actual 2026-07-01 - 2026-09-30	Trimestre Año Anterior 2025-07-01 - 2025-09-30
Datos informativos del estado de resultados [sinopsis]				
Depreciación y amortización operativa	921,820,000	603,640,000	329,772,000	271,017,000

[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses

Concepto	Año Actual 2025-10-01 - 2026-09-30	Año Anterior 2024-10-01 - 2025-09-30
Datos informativos - Estado de resultados 12 meses [sinopsis]		
Ingresos	7,438,135,000	8,170,814,000
Utilidad (pérdida) de operación	(677,952,000)	576,109,000
Utilidad (pérdida) neta	(751,562,000)	119,850,000
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	(601,947,000)	177,758,000
Depreciación y amortización operativa	(1,161,324,000)	491,252,000

[800001] Anexo - Desglose de créditos

Institución [eje]	Institución Extranjera (Si/No)	Fecha de firma/contrato	Fecha de vencimiento	Tasa de interés y/o sobretasa	Denominación [eje]											
					Moneda nacional [miembro]						Moneda extranjera [miembro]					
					Intervalo de tiempo [eje]						Intervalo de tiempo [eje]					
					Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]	Hasta 5 años o más [miembro]	Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]	Hasta 5 años o más [miembro]
Bancarios [sinopsis]																
Comercio exterior (bancarios)																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Con garantía (bancarios)																
BBVA México (banco agente), Caixa y Sabadell	NO	2024-07-31	2029-06-30	SOFR 3M + 247.5 pb							26,563,000	83,397,000	124,787,000	2,028,116,000		
BBVA México (banco agente) Caixa y Sabadell	NO	2024-07-31	2029-06-30	SOFR 3M + 247.5 pb							26,180,000	82,193,000	122,985,000	1,998,818,000		
Bancomext SNC	NO	2025-05-19	2037-05-19	SOFR 3M + 315 pb									31,222,000	64,229,000	110,616,000	1,471,462,000
Bancomext S.N.C.	NO	2025-05-13	2028-09-15	TIIE 28 + 225 pb		38,968,000						0				
BBVA Bancomer, SA	NO	2025-09-12	2030-09-12	SOFR 3M + 275 pb							25,691,000	77,074,000	108,475,000	114,184,000	1,846,277,000	
Banco Inbursa, S.A.	NO	2025-10-29	2032-10-29	SOFR 3M + 310 pb								67,853,000	96,225,000	103,241,000	110,769,000	1,395,810,000
Banco Inbursa S.A.	NO	2024-12-18	2031-12-18	SOFR 3M + 335 pb								77,693,000	111,038,000	120,191,000	130,098,000	1,857,470,000
Banco Actinver, S. A.	NO	2026-03-12	2029-03-12	TIIE 91 + 200 pb	22,222,000	66,667,000	88,889,000	317,319,000			0	0	0	0		
Banco del Bajio	NO	2026-08-28	2031-07-28	TIIE 91 + 200 pb		22,223,000	44,443,000	44,444,000	44,441,000	337,476,000		0	0	0	0	0
Banco Sabadell, S.A.	NO	2026-07-19	2027-07-29	SOFR 3M + 220 pb								177,692,000				
BBVA México (banco agente), Caixa y Sabadell.	NO	2024-07-31	2029-06-30	SOFR 3M + 267.5 pb							17,841,000	65,121,000	120,875,000	1,489,034,000		
BBVA Mexico (banco agente) Caixa y Sabadell	NO	2024-07-31	2029-06-30	SOFR 3M + 247.5 pb							20,138,000	63,225,000	94,603,000	1,537,381,000		
TOTAL					22,222,000	127,858,000	133,332,000	361,763,000	44,441,000	337,476,000	116,413,000	694,248,000	810,210,000	7,455,194,000	2,197,760,000	4,724,742,000
Banca comercial																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros bancarios																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total bancarios																
TOTAL					22,222,000	127,858,000	133,332,000	361,763,000	44,441,000	337,476,000	116,413,000	694,248,000	810,210,000	7,455,194,000	2,197,760,000	4,724,742,000

Bursátiles y colocaciones privadas [sinopsis]																
Bursátiles listadas en bolsa (quirografarios)																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bursátiles listadas en bolsa (con garantía)																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Colocaciones privadas (quirografarios)																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Colocaciones privadas (con garantía)																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total bursátiles listados en bolsa y colocaciones privadas																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros pasivos circulantes y no circulantes con costo [sinopsis]																
Otros pasivos circulantes y no circulantes con costo																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total otros pasivos circulantes y no circulantes con costo																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Proveedores [sinopsis]																
Proveedores																
PROVEEDORES	NO	2026-07-01	2026-09-30		623,865,000											
TOTAL					623,865,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total proveedores																
TOTAL					623,865,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros pasivos circulantes y no circulantes sin costo [sinopsis]																
Otros pasivos circulantes y no circulantes sin costo																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total otros pasivos circulantes y no circulantes sin costo																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total de créditos																
TOTAL					646,087,000	127,858,000	133,332,000	361,763,000	44,441,000	337,476,000	116,413,000	694,248,000	810,210,000	7,455,194,000	2,197,760,000	4,724,742,000

[800003] Anexo - Posición monetaria en moneda extranjera

Información a revelar sobre posición monetaria en moneda extranjera [bloque de texto]

Riesgos de mercado

. Riesgo cambiario

RLH tiene operaciones internacionales y está expuesto al riesgo cambiario derivado del dólar estadounidense (Dls.), con respecto a la moneda funcional de cada una de sus subsidiarias. El riesgo cambiario surge por operaciones comerciales futuras en moneda extranjera y por la existencia de activos y pasivos en moneda extranjera y por inversiones netas en operaciones extranjeras.

La Dirección de Finanzas ha establecido una política que requiere que las subsidiarias de RLH administren el riesgo por tipo de cambio respecto de su moneda funcional. Las compañías de RLH deben cubrir su exposición al riesgo por tipo de cambio a través de la Tesorería del RLH a cargo de la Dirección Financiera. Para administrar el riesgo por tipo de cambio que surge de transacciones comerciales futuras y activos y pasivos reconocidos, las entidades de RLH pueden utilizar diversos instrumentos negociados a través de la Tesorería de RLH. El riesgo por tipo de cambio surge cuando las transacciones comerciales futuras y los activos y pasivos reconocidos se celebran en una moneda distinta a la moneda funcional de la Entidad.

La Entidad está expuesta a riesgos por tipo de cambio resultante de la exposición con respecto del dólar estadounidense en las entidades con moneda funcional el peso mexicano, y con respecto al peso mexicano en las entidades con moneda funcional el dólar estadounidense. El riesgo por tipo de cambio surge principalmente de las inversiones a la vista y de los préstamos contratados en dichas monedas. Sin embargo, el riesgo por tipo de cambio se mitiga debido a que la totalidad de los ingresos por renta de habitaciones y residencias, así como la mayoría de los ingresos por alimentos y bebidas y otros ingresos hoteleros, son en dólares o denominados en dólares, aunque se cobren en pesos, y son suficientes para cubrir los flujos de los intereses de los préstamos bancarios.

La moneda funcional de la Entidad es el peso mexicano y algunas de sus subsidiarias su moneda funcional es el dólar estadounidense. Derivado del análisis cuantitativo y cualitativo efectuado con base en las condiciones observadas durante el primer trimestre de 2026, la Administración concluyó que, a partir del 1 de enero de 2026, la moneda funcional de Koen Properties, S. de R. L. de C. V. (Hotel Park Hyatt Los Cabos) e Inmobiliaria Nacional Mexicana, S. A. de C. V. (Hotel Four Seasons Ciudad de México) cambió de peso mexicano a dólar estadounidense. La moneda de presentación de los estados financieros es el peso mexicano.

Si el tipo de cambio promedio (Mxn-Dls.) hubiera fluctuado un 5% arriba o abajo del real, el resultado del periodo se hubiera visto afectado por una disminución o aumento de $50,196 y $123,030 por los periodos de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2026 y 2025, respectivamente.

La Entidad tiene los siguientes activos y pasivos en moneda extranjera en las Entidades con moneda funcional el peso mexicano:

	30 de septiembre de 2026	31 de diciembre de 2025
Activos	Dls. 6,902	Dls. 15,571
Pasivos	(63,172)	(239,092)
Posición neta	Dls. (56,270)	Dls. (223,521)

Los tipos de cambio, en pesos, vigentes a la fecha de los estados financieros consolidados y a la fecha de autorización de los estados financieros, se muestran a continuación:

	29 de octubre de 2026	30 de septiembre de 2026	31 de diciembre de 2025
Dólar estadounidense	$18.65	$17.84	$17.97

	Monedas [eje]				
	Dólares [miembro]	Dólares contravalor pesos [miembro]	Otras monedas contravalor dólares [miembro]	Otras monedas contravalor pesos [miembro]	Total de pesos [miembro]
Posición en moneda extranjera [sinopsis]					
Activo monetario [sinopsis]					
Activo monetario circulante	7,000	123,000	0	0	123,000
Activo monetario no circulante	0	0	0	0	0
Total activo monetario	7,000	123,000	0	0	123,000
Pasivo monetario [sinopsis]					
Pasivo monetario circulante	50,000	897,000	0	0	897,000
Pasivo monetario no circulante	13,000	230,000	0	0	230,000
Total pasivo monetario	63,000	1,127,000	0	0	1,127,000
Monetario activo (pasivo) neto	(56,000)	(1,004,000)	0	0	(1,004,000)

[800005] Anexo - Distribución de ingresos por producto

	Tipo de ingresos [eje]			
	Ingresos nacionales [miembro]	Ingresos por exportación [miembro]	Ingresos de subsidiarias en el extranjero [miembro]	Ingresos totales [miembro]
NUEVA MARCA 1				
Residencias	424,188,000	0	0	424,188,000
Servicios	4,832,608,000	0	0	4,832,608,000
TOTAL	5,256,796,000	0	0	5,256,796,000

[800007] Anexo - Instrumentos financieros derivados

Discusión de la administración sobre las políticas de uso de instrumentos financieros derivados, explicando si dichas políticas permiten que sean utilizados únicamente con fines de cobertura o con otro fines tales como negociación [bloque de texto]

Instrumentos financieros derivados:

La Entidad mantiene swaps de tasa de interés y caps de tasa de interés designados como instrumentos de cobertura. Los swaps y los caps tienen términos críticos similares a la partida cubierta (préstamos a tasa variable), tales como tasa de referencia, fechas de fijación y pago, vencimiento y monto nocional. En el caso de los caps, adicionalmente el término crítico relevante es la tasa máxima pactada (cap rate o “strike”). La Entidad no cubre el 100% de sus préstamos; por lo tanto, la partida cubierta se identifica como una proporción de los préstamos pendientes hasta el monto nocional de los swaps y caps. Cuando los términos críticos de los instrumentos de cobertura son consistentes con los de la partida cubierta, surge una relación económica entre ambos.

Para la exposición cubierta, al igual que en los swaps y caps la Entidad no cubre el 100% de sus préstamos, por lo tanto, la partida cubierta se identifica como una proporción de los préstamos pendientes hasta el monto nocional de los caps.

La inefectividad de la cobertura para los swaps y caps puede ocurrir principalmente debido a: (i) cambios en los términos críticos del instrumento de cobertura y/o de la partida cubierta; (ii) cambios significativos en el riesgo de crédito de la contraparte o de la Entidad; o (iii) cambios en el monto de la exposición cubierta (por ejemplo, amortizaciones, prepago o modificación del préstamo).

La Entidad tiene por política el buscar disminuir los riesgos inherentes a las operaciones que realiza y en virtud de lo anterior se encuentra autorizada por el Consejo de Administración el uso y contratación de instrumentos financieros con fines de cobertura.

Es responsabilidad del área de Administración de Riesgos presentar las propuestas de derivados, los cuales deben de cumplir ciertos parámetros:

- Los derivados concertados solo pueden ser ocupados como cobertura por riesgo de tasa de interés que surjan de préstamos bancarios a largo plazo.

El área de Planeación Financiera es responsable de:

- Evaluar los posibles impactos en medidas como el valor razonable.
- Cuidar el cumplimiento del parámetro antes mencionado.
- Hacer el análisis de efectividad de la cobertura a cada fecha de reporte.

Para probar la efectividad retrospectiva al final de cada mes, se ha decidido utilizar el método de compensación. Bajo esta metodología, la Entidad obtendrá el valor razonable de los swaps y del swap hipotético, así como el valor razonable de los caps y del cap hipotético, de conformidad con el modelo de valuación. El instrumento hipotético refleja los términos de la partida cubierta y se usa para estimar el cambio en valor atribuible al riesgo cubierto. Como se ha mencionado con

anterioridad, todos los instrumentos financieros derivados con que actualmente cuenta la Entidad están clasificados como de cobertura, excepto por los instrumentos financieros derivados de la adquisición del Hotel Park Hyatt Los Cabos de 2024 que se mantuvieron como derivados de negociación ya que no tenían una cobertura contable de flujo de efectivo. Asimismo, se considera que el análisis de sensibilidad y las pruebas de efectividad cumplen adecuadamente la normatividad contable aplicable y vigente.

Al 30 de septiembre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025, la Entidad cuenta con los siguientes instrumentos financieros derivados:

	30 de septiembre de 2026	31 de diciembre de 2025
Swaps de tasa de interés (a)	$ 202,041	$ (4,001)
Caps de tasa de interés (b)	2,183	450
Al final del periodo	$ 204,224	$ (3,551)

a) Al 30 de septiembre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025, los instrumentos financieros derivados (swaps de tasas de interés) contratados por la Entidad son mostrados a continuación:

Entidad	Nocional dólares	Fecha de Contratación	Vencimiento	Tasa Fija	Tasa Variable 30 de septiembre de 2026	Tasa Variable 31 de diciembre de 2025	Valor razonable al 30 de septiembre de 2026	Valor razonable al 31 de diciembre de 2025
Instrumentos financieros de cobertura:								
Mayakoba Thai, S. A. de C. V.	62,910	30-sep-24	31-jul-29	3.28%	3.73%	4%	$ 39,221	$ 1,571
Islas de Mayakoba, S. A. de C. V.	63,831	30-sep-24	31-jul-29	3.28%	3.73%	4%	39,795	1,594
Operadora Hotelera del Corredor Mayakoba, S.A. de C.V	46,392	30-sep-24	31-jul-29	3.28%	3.73%	4%	30,170	1,208
Inmobiliaria Nacional Mexicana, S. A. de C. V.	47,750	30-sep-24	31-jul-29	3.28%	3.73%	4%	29,504	1,152
Majahua Resorts S. de R.L. de C.V*	92,160	15-sep-25	17-sep-30	3.56%	3.86%	3.72%	63,351	(9,526)
							$ 202,041	$ (4,001)
Activos por instrumentos financieros a largo plazo							202,041	5,525
Pasivos por Instrumentos financieros a largo plazo							-	(9,526)

El coeficiente de cobertura es 1:1 y la tasa de cobertura del ejercicio es de 55% al 30 de septiembre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025.

[1] Por consecuencia de la refinanciación del crédito que se hace mención en la Nota 11 y 1c. En septiembre 2025 se canceló y contrató otro swap de tasa de interés para esta entidad. Al cierre de esta operación el valor razonable de dicho instrumento financiero era de $1,801 (Dls.98) mismo que fue cobrado.

Al 30 de septiembre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025, la Entidad tiene los siguientes instrumentos financieros derivados (caps de tasas de interés) a largo plazo contratados por la Entidad se detallan a continuación:

Entidad	Nocional dólares	Fecha de Contratación	Vencimiento	Tasa de ejercicio	Valor razonable al 30 de septiembre de 2026	Valor razonable al 31 de diciembre de 2025
Mayakoba Thai	31,455	30-sep-24	31-jul-29	8.50%	$ 619	$ 128
Islas de Mayakoba*	31,916	30-sep-24	31-jul-29	8.50%	628	129
Operadora Hotelera del Corredor Mayakoba	24,196	30-sep-24	31-jul-29	8.50%	476	98
Inalmex	23,875	30-sep-24	31-jul-29	8.50%	460	95
Instrumentos financieros a largo plazo - Neto					$ 2,183	$ 450

El coeficiente de cobertura de los caps es 1:1 y la tasa de cobertura es de 25% al 30 de septiembre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025.

Cobertura de flujos de efectivo registradas en capital:

	Swaps de tasa de interés	CAPS de tasa de interés	Total de la reserva de cobertura de flujos de efectivo
Saldo al 1 de enero de 2025	$ 106,202	$ 2,532	$ 108,734
Cambio en el valor razonable del instrumento de cobertura reconocida en el ORI	(127,441)	(2,978)	(130,419)
Rompimiento de derivados	(9,416)	-	(9,416)
ISR diferido	41,057	893	41,950
Saldo al 31 de diciembre de 2025	10,402	447	10,849
Cambio en el valor razonable del instrumento de cobertura reconocida en el ORI	205,135	1,733	206,868
ISR diferido	(61,537)	(524)	(62,061)
Saldo al 30 de septiembre de 2026	$ 154,000	$ 1,656	$ 155,656

El valor razonable de los derivados de cobertura que mide los flujos netos de efectivo futuros de los swaps y caps a valor presente, al cierre del 30 de septiembre de 2026 y 31 de diciembre de 2025 dieron lugar a un (pasivo) activo y un (cargo) abono al resultado integral. El monto incluido en el resultado integral, dentro del capital contable, será reciclado a resultados en forma simultánea cuando la partida cubierta los afecte; dicho monto está sujeto a cambios por condiciones de mercado.

Durante el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2026 y el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025 la Entidad registró los siguientes saldos en el capital contable por $206,868 y ($130,419), respectivamente, originados por el cambio en el valor razonable de los swaps de tasa de interés.

Al 30 de septiembre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025 como resultado de la aplicación de pruebas de efectividad de los swaps y caps de tasa de interés contratados por la Entidad, se determinó que fueron efectivos. Con base en lo anterior, todos los swaps y caps al 30 de septiembre de 2026 y 31 de diciembre de 2025 que mantiene la Entidad están clasificados como instrumentos de cobertura.

Al 30 de septiembre de 2026 y 31 de diciembre de 2025, no existieron contingencias y eventos conocidos o esperados por la Administración que puedan tener algún impacto en el valor del nocional, las variables de referencia, los instrumentos financieros derivados contratados o que implique una pérdida parcial o total de la cobertura y que requiera que la Entidad asuma nuevas obligaciones, compromisos o variaciones en su flujo de efectivo de tal forma que pueda verse afectada su liquidez.

Análisis de sensibilidad

Se realizó un análisis de sensibilidad a los derivados de cobertura tomando en cuenta los siguientes escenarios de tasa de interés: +10 puntos base y -10 puntos base para las entidades residentes en México. Se considera que este análisis refleja la pérdida o ganancia potencial de cada instrumento financiero derivado, dependiendo de la posición que se tiene al 30 de septiembre de 2026, pretendiendo reflejar escenarios estáticos que pueden suceder o no.

Entidad	Valor razonable	+ 10 pb	- 10 pb
Mayakoba Thai, S. A. de C. V.	$ 39,840	$ 43,277	$ 37,560
Islas de Mayakoba, S. A. de C. V.	40,423	43,910	38,112
Operadora Hotelera del Corredor Mayakoba, S. A. de C. V.	30,646	33,289	28,893
Inmobiliaria Nacional Mexicana, S. A. de C. V.	29,964	32,552	28,250
Majahua Resorts S. de R.L. de C. V.	63,351	67,753	56,566
Total	$ 204,224	$ 220,781	$ 189,381
Variación		$ 16,557	$ (14,843)
Efecto en otros resultados integrales, neto de impuestos		$ 11,590	$ (10,390)

Descripción genérica sobre las técnicas de valuación, distinguiendo los instrumentos que sean valuados a costo o a valor razonable, así como los métodos y técnicas de valuación [bloque de texto]

Derivados y actividades de cobertura

Los derivados se reconocen inicialmente a su valor razonable en la fecha en la que el contrato se celebra y posteriormente se vuelven a medir a su valor razonable al final de cada periodo de reporte. El reconocimiento de los cambios en el valor razonable depende de si el derivado está designado como instrumento de cobertura y, en caso afirmativo, de la naturaleza de la partida que se cubre. RLH designa los derivados como de cobertura de un riesgo particular asociado con los flujos de efectivo de activos y pasivos reconocidos y transacciones previstas altamente probables (coberturas de flujos de efectivo).

RLH documenta al inicio de la transacción de cobertura la relación entre los instrumentos de cobertura y los elementos cubiertos, así como su objetivo y estrategia de administración de riesgos para la realización de diversas operaciones de cobertura. RLH también documenta su evaluación, tanto al inicio de la cobertura como de forma continua, de si los derivados que se utilizan en las operaciones de cobertura han sido y seguirán siendo altamente efectivos para compensar los cambios en los valores razonables o los flujos de efectivo de las partidas cubiertas.
Los valores razonables de los instrumentos financieros derivados utilizados como instrumentos de cobertura, así como los cambios en la valuación de estos reconocidos en el resultado integral.
La Entidad posee coberturas de flujo de efectivo para cubrir el riesgo de tasas de interés por los créditos bancarios que ha realizado a tasa variable.

El valor razonable de los instrumentos financieros derivados se determina utilizando métodos matemáticos financieros mediante el descuento de flujos de efectivo futuros a tasa de interés del mercado o utilizando modelos reconocidos de valuación.

Los derivados designados de cobertura reconocen los cambios en su valuación de acuerdo con el tipo de cobertura de que se trate: 1) cuando son de valor razonable, las fluctuaciones tanto del instrumento financiero derivado como de la partida cubierta se valúan a valor razonable y se reconocen en resultados; y 2) cuando son de flujos de efectivo, la porción efectiva se reconoce temporalmente en el resultado integral y se reclasifica a resultados cuando la partida cubierta se realice; la porción inefectiva se reconoce de inmediato en el estado consolidado de resultados integrales en los rubros de ingresos y gastos financieros.

De acuerdo con las disposiciones de transición de la NIIF 9 para la contabilidad de coberturas, la Entidad aplicó los requisitos de dicha norma para la contabilidad de coberturas. Como los términos

críticos de los instrumentos financieros de cobertura coinciden con los de sus correspondientes partidas cubiertas, todas las relaciones de cobertura siguen siendo efectivas según los requisitos de evaluación de efectividad de la NIIF 9.

Cobertura de flujo de efectivo

La parte efectiva de los cambios en el valor razonable de derivados que se designan y califican como coberturas de flujos de efectivo se reconocen en otros resultados integrales y se acumulan en la reserva de cobertura de flujos de efectivo dentro de capital. La ganancia o pérdida relativa a la parte no efectiva se reconoce inmediatamente en resultados en el rubro de “Costos de financiamiento”.

Los importes acumulados en capital se reclasifican a resultados en los periodos en los que la partida cubierta afecta el resultado. La ganancia o pérdida relativa a la parte efectiva de los swaps y caps de tasas de interés que cubren los préstamos a tasas de interés variable se reconoce en resultados dentro de “Costos financieros”. Sin embargo, cuando la transacción que se cubre resulta en el reconocimiento de un activo no financiero, las ganancias y pérdidas previamente diferidas en capital se reclasifican y se incluyen en la medición inicial del costo del activo. Los montos diferidos se reconocen finalmente en resultados como el costo de los bienes vendidos en el caso del inventario o como depreciación o deterioro en el caso de los activos fijos.
Cuando un instrumento de cobertura expira, se vende, termina, o cuando una cobertura ya no cumple los criterios de contabilidad de cobertura, cualquier ganancia o pérdida acumulada existente en capital en ese momento permanece en el capital contable y se reconoce cuando la transacción prevista se reconoce finalmente en resultados. Cuando una transacción prevista ya no se espera que se produzca, la ganancia o pérdida acumulada que se registra en el capital contable se reclasifica inmediatamente a los resultados.

Derivados de negociación

RLH solo utiliza los derivados con fines de cobertura económica y no como inversiones especulativas. Sin embargo, cuando los derivados no cumplen con los criterios de contabilidad de cobertura, se clasifican como “mantenidos para negociar” a efectos contables y se contabilizan al valor razonable con cambios en resultados. Los derivados de negociación se clasifican como un activo o pasivo corriente.

Derivados de cobertura de flujos de efectivo

El valor razonable de los instrumentos financieros que se negocian en mercados activos se basa en los precios de cotización de los mercados a la fecha del estado de situación financiera. Un mercado se entiende como activo si los precios de cotización están normalmente disponibles en bolsa, negociadores, corredor, grupo de la industria, servicios de precios o de una agencia reguladora y esos precios representan operaciones reales y recurrentes en el mercado sobre la base de libre competencia. Estos instrumentos se incluyen en el nivel 1.

El valor razonable de instrumentos financieros que no se negocian en mercados activos, por ejemplo, los derivados disponibles fuera de bolsa (over-the-counter), se determina utilizando técnicas de valuación la cual es con base en los descuentos de flujos de efectivo. Estas técnicas de valuación

maximizan el uso de información observable de mercados en los casos en que esté disponible y deposita la menor confianza posible en estimados específicos de la Entidad. Si todas las variables relevantes para establecer el valor razonable de un instrumento financiero son observables, el instrumento se incluye en el nivel 2.

El valor razonable de swaps de tasa de interés es calculado con base en el valor presente de los flujos de efectivo estimados futuros basados en las curvas de rendimiento observables.

Instrumentos financieros derivados:

La Entidad mantiene swaps de tasa de interés y caps de tasa de interés designados como instrumentos de cobertura. Los swaps y los caps tienen términos críticos similares a la partida cubierta (préstamos a tasa variable), tales como tasa de referencia, fechas de fijación y pago, vencimiento y monto nocional. En el caso de los caps, adicionalmente el término crítico relevante es la tasa máxima pactada (cap rate o “strike”). La Entidad no cubre el 100% de sus préstamos; por lo tanto, la partida cubierta se identifica como una proporción de los préstamos pendientes hasta el monto nocional de los swaps y caps. Cuando los términos críticos de los instrumentos de cobertura son consistentes con los de la partida cubierta, surge una relación económica entre ambos.

Para la exposición cubierta, al igual que en los swaps y caps la Entidad no cubre el 100% de sus préstamos, por lo tanto, la partida cubierta se identifica como una proporción de los préstamos pendientes hasta el monto nocional de los caps.

La inefectividad de la cobertura para los swaps y caps puede ocurrir principalmente debido a: (i) cambios en los términos críticos del instrumento de cobertura y/o de la partida cubierta; (ii) cambios significativos en el riesgo de crédito de la contraparte o de la Entidad; o (iii) cambios en el monto de la exposición cubierta (por ejemplo, amortizaciones, prepago o modificación del préstamo).

La Entidad tiene por política el buscar disminuir los riesgos inherentes a las operaciones que realiza y en virtud de lo anterior se encuentra autorizada por el Consejo de Administración el uso y contratación de instrumentos financieros con fines de cobertura.

Es responsabilidad del área de Administración de Riesgos presentar las propuestas de derivados, los cuales deben de cumplir ciertos parámetros:

- Los derivados concertados solo pueden ser ocupados como cobertura por riesgo de tasa de interés que surjan de préstamos bancarios a largo plazo.

El área de Planeación Financiera es responsable de:

- Evaluar los posibles impactos en medidas como el valor razonable.
- Cuidar el cumplimiento del parámetro antes mencionado.
- Hacer el análisis de efectividad de la cobertura a cada fecha de reporte.

Para probar la efectividad retrospectiva al final de cada mes, se ha decidido utilizar el método de compensación. Bajo esta metodología, la Entidad obtendrá el valor razonable de los swaps y del swap hipotético, así como el valor razonable de los caps y del cap hipotético, de conformidad con el modelo de valuación. El instrumento hipotético refleja los términos de la partida cubierta y se usa para estimar el cambio en valor atribuible al riesgo cubierto. Como se ha mencionado con anterioridad, todos los instrumentos financieros derivados con que actualmente cuenta la Entidad están clasificados como de cobertura, excepto por los instrumentos financieros derivados de la adquisición del Hotel Park Hyatt Los Cabos de 2024 que se mantuvieron como derivados de negociación ya que no tenían una cobertura contable de flujo de efectivo.

Asimismo, se considera que el análisis de sensibilidad y las pruebas de efectividad cumplen adecuadamente la normatividad contable aplicable y vigente.

Al 30 de septiembre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025, la Entidad cuenta con los siguientes instrumentos financieros derivados:

	30 de septiembre de 2026	31 de diciembre de 2025
Swaps de tasa de interés (a)	$ 202,041	$ (4,001)
Caps de tasa de interés (b)	2,183	450
Al final del periodo	$ 204,224	$ (3,551)

a) Al 30 de septiembre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025, los instrumentos financieros derivados (swaps de tasas de interés) contratados por la Entidad son mostrados a continuación:

Entidad	Nocional dólares	Fecha de Contratación	Vencimiento	Tasa Fija	Tasa Variable 30 de septiembre de 2026	Tasa Variable 31 de diciembre de 2025	Valor razonable al 30 de septiembre de 2026	Valor razonable al 31 de diciembre de 2025
Instrumentos financieros de cobertura:								
Mayakoba Thai, S. A. de C. V.	62,910	30-sep-24	31-jul-29	3.28%	3.73%	4%	$ 39,221	$ 1,571
Islas de Mayakoba, S. A. de C. V.	63,831	30-sep-24	31-jul-29	3.28%	3.73%	4%	39,795	1,594
Operadora Hotelera del Corredor Mayakoba, S.A. de C.V	48,392	30-sep-24	31-jul-29	3.28%	3.73%	4%	30,170	1,208
Inmobiliaria Nacional Mexicana, S. A. de C. V.	47,750	30-sep-24	31-jul-29	3.28%	3.73%	4%	29,504	1,182
Majahua Resorts S. de R.L. de C.V*	92,160	15-sep-25	17-sep-30	3.56%	3.86%	3.72%	63,351	(9,526)
							$ 202,041	$ (4,001)
Activos por instrumentos financieros a largo plazo							202,041	5,525
Pasivos por Instrumentos financieros a largo plazo							-	(9,526)

El coeficiente de cobertura es 1:1 y la tasa de cobertura del ejercicio es de 55% al 30 de septiembre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025.

[1] Por consecuencia de la refinanciación del crédito que se hace mención en la Nota 11 y 1c. En septiembre 2025 se canceló y contrató otro swap de tasa de interés para esta entidad. Al cierre de esta operación el valor razonable de dicho instrumento financiero era de $1,801 (Dls.98) mismo que fue cobrado.

Al 30 de septiembre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025, la Entidad tiene los siguientes instrumentos financieros derivados (caps de tasas de interés) a largo plazo contratados por la Entidad se detallan a continuación:

Entidad	Nocional dólares	Fecha de Contratación	Vencimiento	Tasa de ejercicio	Valor razonable al 30 de septiembre de 2026	Valor razonable al 31 de diciembre de 2025
Mayakoba Thai	31,455	30-sep-24	31-jul-29	8.50%	$ 619	$ 128
Islas de Mayakoba*	31,916	30-sep-24	31-jul-29	8.50%	628	129
Operadora Hotelera del Corredor Mayakoba	24,196	30-sep-24	31-jul-29	8.50%	476	98
Inalmex	23,875	30-sep-24	31-jul-29	8.50%	460	95
Instrumentos financieros a largo plazo - Neto					$ 2,183	$ 450

El coeficiente de cobertura de los caps es 1:1 y la tasa de cobertura es de 25% al 30 de septiembre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025.

Cobertura de flujos de efectivo registradas en capital:

	Swaps de tasa de interés	CAPS de tasa de interés	Total de la reserva de cobertura de flujos de efectivo
Saldo al 1 de enero de 2025	$ 106,202	$ 2,532	$ 108,734
Cambio en el valor razonable del instrumento de cobertura reconocida en el ORI	(127,441)	(2,978)	(130,419)
Rompimiento de derivados	(9,416)	-	(9,416)
ISR diferido	41,057	893	41,950
Saldo al 31 de diciembre de 2025	10,402	447	10,849
Cambio en el valor razonable del instrumento de cobertura reconocida en el ORI	205,135	1,733	206,868
ISR diferido	(61,537)	(524)	(62,061)
Saldo al 30 de septiembre de 2026	$ 154,000	$ 1,656	$ 155,656

El valor razonable de los derivados de cobertura que mide los flujos netos de efectivo futuros de los swaps y caps a valor presente, al cierre del 30 de septiembre de 2026 y 31 de diciembre de 2025 dieron lugar a un (pasivo) activo y un (cargo) abono al resultado integral. El monto incluido en el resultado integral, dentro del capital contable, será reciclado a resultados en forma simultánea cuando la partida cubierta los afecte; dicho monto está sujeto a cambios por condiciones de mercado.

Durante el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2026 y el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025 la Entidad registró los siguientes saldos en el capital contable por $206,868 y ($130,419), respectivamente, originados por el cambio en el valor razonable de los swaps de tasa de interés.

Al 30 de septiembre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025 como resultado de la aplicación de pruebas de efectividad de los swaps y caps de tasa de interés contratados por la Entidad, se determinó que fueron efectivos. Con base en lo anterior, todos los swaps y caps al 30 de septiembre de 2026 y 31 de diciembre de 2025 que mantiene la Entidad están clasificados como instrumentos de cobertura.

Al 30 de septiembre de 2026 y 31 de diciembre de 2025, no existieron contingencias y eventos conocidos o esperados por la Administración que puedan tener algún impacto en el valor del nocional, las variables de referencia, los instrumentos financieros derivados contratados o que implique una pérdida parcial o total de la cobertura y que requiera que la Entidad asuma nuevas obligaciones, compromisos o variaciones en su flujo de efectivo de tal forma que pueda verse afectada su liquidez.

Análisis de sensibilidad

Se realizó un análisis de sensibilidad a los derivados de cobertura tomando en cuenta los siguientes escenarios de tasa de interés: +10 puntos base y -10 puntos base para las entidades residentes en México. Se considera que este análisis refleja la pérdida o ganancia potencial de cada instrumento financiero derivado, dependiendo de la posición que se tiene al 30 de septiembre de 2026, pretendiendo reflejar escenarios estáticos que pueden suceder o no.

Entidad	Valor razonable	+ 10 pb	- 10 pb
Mayakoba Thai, S. A. de C. V.	$ 39,840	$ 43,277	$ 37,560
Islas de Mayakoba, S. A. de C. V.	40,423	43,910	38,112
Operadora Hotelera del Corredor Mayakoba, S. A. de C. V.	30,646	33,289	28,893
Inmobiliaria Nacional Mexicana, S. A. de C. V.	29,964	32,552	28,250
Majahua Resorts S. de R.L. de C. V.	63,351	67,753	56,566
Total	$ 204,224	$ 220,781	$ 189,381
Variación		$ 16,557	$ (14,843)
Efecto en otros resultados integrales, neto de impuestos		$ 11,590	$ (10,390)

Discusión de la administración sobre las fuentes internas y externas de liquidez que pudieran ser utilizadas para atender requerimientos relacionados con instrumentos financieros derivados [bloque de texto]

Administración de riesgos financieros:

Factores de los riesgos financieros

Las actividades de la Entidad la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado (incluyendo el riesgo por tipo de cambio, riesgo en la tasa de interés y riesgo de precio), riesgo de crédito y riesgo de liquidez y riesgo climático. La Administración de la Entidad se concentra principalmente en minimizar los efectos potenciales adversos en el desempeño financiero.

La Dirección General tiene a su cargo la administración de riesgos de conformidad con las políticas aprobadas por el Consejo de Administración. La Entidad junto con el departamento de planeación financiera y tesorería, identifica, evalúa y cubre cualquier riesgo financiero.

i. Riesgos de mercado

a. Riesgo cambiario

RLH tiene operaciones internacionales y está expuesto al riesgo cambiario derivado del dólar estadounidense (Dls.), con respecto a la moneda funcional de cada una de sus subsidiarias. El riesgo cambiario surge por operaciones comerciales futuras en moneda extranjera y por la existencia de activos y pasivos en moneda extranjera y por inversiones netas en operaciones extranjeras.

La Dirección de Finanzas ha establecido una política que requiere que las subsidiarias de RLH administren el riesgo por tipo de cambio respecto de su moneda funcional. Las compañías de RLH deben cubrir su exposición al riesgo por tipo de cambio a través de la Tesorería del RLH a cargo de la Dirección Financiera. Para administrar el riesgo por tipo de cambio que surge de transacciones comerciales futuras y activos y pasivos reconocidos, las entidades de RLH pueden utilizar diversos instrumentos negociados a través de la Tesorería de RLH. El riesgo por tipo de cambio surge cuando las transacciones comerciales futuras y los activos y pasivos reconocidos se celebran en una moneda distinta a la moneda funcional de la Entidad.

La Entidad está expuesta a riesgos por tipo de cambio resultante de la exposición con respecto del dólar estadounidense en las entidades con moneda funcional el peso mexicano, y con respecto al peso mexicano en las entidades con moneda funcional el dólar estadounidense. El riesgo por tipo de cambio surge principalmente de las inversiones a la vista y de los préstamos contratados en dichas monedas. Sin embargo, el riesgo por tipo de cambio se mitiga debido a que la totalidad de los ingresos por renta de habitaciones y residencias, así como la mayoría de los ingresos por alimentos y bebidas y otros ingresos hoteleros, son en dólares o denominados en dólares, aunque se cobren en pesos, y son suficientes para cubrir los flujos de los intereses de los préstamos bancarios.

La moneda funcional de la Entidad es el peso mexicano y algunas de sus subsidiarias su moneda funcional es el dólar estadounidense. Derivado del análisis cuantitativo y cualitativo efectuado con base en las condiciones observadas durante el primer trimestre de 2026, la Administración concluyó que, a partir del 1 de enero de 2026, la moneda funcional de Koen Properties, S. de R. L. de C. V. (Hotel Park Hyatt Los Cabos) e Inmobiliaria Nacional Mexicana, S. A. de C. V. (Hotel Four Seasons Ciudad de México) cambió de peso mexicano a dólar estadounidense. La moneda de presentación de los estados financieros es el peso mexicano.

Si el tipo de cambio promedio (Mxn-Dls.) hubiera fluctuado un 5% arriba o abajo del real, el resultado del periodo se hubiera visto afectado por una disminución o aumento de $50,196 y $123,030 por los periodos de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2026 y 2025, respectivamente.

La Entidad tiene los siguientes activos y pasivos en moneda extranjera en las Entidades con moneda funcional el peso mexicano:

	30 de septiembre de 2026	31 de diciembre de 2025
Activos	Dls. 6,902	Dls. 15,571
Pasivos	(63,172)	(239,092)
Posición neta	Dls. (56,270)	Dls. (223,521)

Los tipos de cambio, en pesos, vigentes a la fecha de los estados financieros consolidados y a la fecha de autorización de los estados financieros, se muestran a continuación:

	29 de octubre de 2026	30 de septiembre de 2026	31 de diciembre de 2025
Dólar estadounidense	$18.65	$17.84	$17.97

b. Riesgo de precios

Dada la naturaleza de los negocios que realiza RLH no está expuesta a un riesgo de precios.

c. Riesgo de tasa de interés

El riesgo de tasa de interés para la Entidad surge de sus préstamos bancarios a largo plazo. Los préstamos a tasas variables exponen a la Entidad al riesgo de tasa de interés sobre sus flujos de efectivo que se compensa parcialmente con el efectivo mantenido a tasas variables. Los préstamos a tasas fijas exponen a la Entidad al riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable.

La Entidad analiza su exposición al riesgo de las tasas de interés en forma dinámica. Diversos escenarios son simulados, considerando refinanciamientos, renovación de las posiciones existentes, financiamientos alternativos y la contratación de coberturas. Con base en dichos escenarios, la Entidad estima el impacto de un cambio en las tasas de interés sobre el resultado del año. En las simulaciones se asume la misma variabilidad en las tasas de interés para todos los préstamos, aunque estén denominados en diferentes monedas.

La Entidad administra su riesgo de cambios en los flujos de efectivo por préstamos con tasas de interés variables a través de la contratación de instrumentos financieros swaps y caps de tasas de interés variable a fija. Estos instrumentos financieros derivados tienen el efecto económico de convertir los préstamos con tasas variables en préstamos con tasas fijas. El principal objetivo de la utilización de dichos instrumentos financieros es conocer con certeza los flujos de efectivo que la Entidad pagará para cumplir obligaciones contraídas.

Con los swaps de tasas de interés, la Entidad conviene con otras partes en entregar o recibir periódicamente la diferencia existente entre el importe de los intereses de las tasas variables pactadas en los contratos de deuda y el importe de los intereses de las tasas fijas contratadas en los instrumentos financieros derivados.

Con los caps de tasa de interés, la Entidad estableció un límite máximo (cap) a pagar sobre sus préstamos a tasa variable. Si la tasa de interés supera el límite establecido (el "strike" del cap), el vendedor (la institución bancaria) del cap compensará a la Entidad por el monto en el que la tasa exceda ese límite. Con este instrumento la Entidad se protege contra aumentos excesivos en las tasas de interés.

Para solventar el riesgo en las tasas de interés variables, la Entidad ha contratado instrumentos financieros derivados de tasa de interés, para los préstamos bancarios del grupo excepto el préstamo que se tiene en RLH Properties, S. A. B. de C. V., Hotel Hoyo Uno, S. de R. L. de C. V., Koen Properties, S. de R. L. de C. V., Canalán Resorts S. de R. L. de C. V. y Golf de Mayakoba, S. A. de C. V. (Véase Nota 11), la vigencia de estos instrumentos financieros derivados es la misma de los préstamos bancarios.

ii. Riesgo de crédito

RLH tiene dos tipos de activos financieros que están sujetos al modelo de pérdidas de crédito esperadas: clientes y cuentas por cobrar y partes relacionadas.

El riesgo de crédito se administra a nivel de la Entidad, excepto por el riesgo de crédito de las cuentas por cobrar. RLH de forma individual es responsable de la administración y análisis del riesgo de crédito de cada uno de los clientes antes de que los pagos, términos de entrega y otras condiciones sean ofrecidos. Las cuentas por cobrar en su mayoría son controladas por las políticas de salida de los huéspedes del hotel, el resto de las cuentas por cobrar a cargo de agencias de viajes es sujeto de aprobación por el área de ventas de la Entidad. El riesgo de crédito surge del efectivo y equivalentes de efectivo y depósitos en bancos e instituciones financieras, así como de la exposición crediticia a los clientes por la renta de habitaciones y residencias.

Cuentas por cobrar

RLH aplica el enfoque simplificado de la NIIF 9 para medir las pérdidas crediticias esperadas utilizando una provisión de pérdidas esperadas sobre la vida del instrumento para todas las cuentas por cobrar.

	30 de septiembre de 2026	31 de diciembre de 2025
Cartera vigente	$ 410,623	$ 354,020
Cartera más de un año[1]	45,106	33,303
Pérdida por deterioro de clientes[2]	(1,736)	(2,080)
Total clientes	$ 453,993	$ 385,243

[1] Corresponde a las cuentas por cobrar provenientes de algunas remodelaciones realizadas al 31 de diciembre de 2025 que se cobrarán a dueños de algunas residencias provenientes de la subsidiaria Mayakoba Thai, S. A. de C. V.

[2] Para medir las pérdidas crediticias esperadas, las cuentas por cobrar se han agrupado en función de las características de riesgo de crédito y los días vencidos.

La pérdida por deterioro de clientes se origina por la cartera vencida mayor de un año o en aquellos casos en los que se identificó un riesgo específico de recuperación de la cartera, los movimientos de dicha partida se detallan en la Nota 6.

Las cuentas por cobrar con partes relacionadas a largo plazo se consideran de bajo riesgo crediti-cio ya que no ha existido historial de incumplimiento, además de que RLH tiene el control del flujo de efectivo y el respaldo financiero a todas sus partes relacionadas.

Al 30 de septiembre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025, la Administración del RLH reconoció una provisión de deterioro del valor de cuentas por cobrar derivado principalmente de mayor riesgo de recuperabilidad ante los problemas de liquidez de corto plazo de ciertos clientes.

Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo no está sujeto a riesgos de crédito dado que los montos se mantienen en instituciones financieras sólidas en el país, sujetas a riesgo poco significativo. Las calificaciones de las instituciones financieras con las que la Entidad mantiene inversiones a corto plazo son: BBVA México, S. A., Institución de Banca Múltiple, (AAA) y Banco Monex, S. A., Institución de Banca Múltiple, Monex Grupo Financiero (AA).

iii. Riesgo de 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 30 de septiembre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025 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.

Los excedentes de efectivo se transfieren al departamento de Tesorería. El departamento de Tesorería invierte los excedentes de efectivo en cuentas corrientes que generan intereses, depósitos a plazos, depósitos en divisas y valores negociables, seleccionando instrumentos con vencimientos apropiados o de suficiente liquidez para proporcionar márgenes suficientes con base en las proyecciones.

En la siguiente tabla se muestran los flujos de efectivo contractuales sin descuento:

	Menos de tres meses	Entre tres meses y un año	Entre un año y dos años	Entre dos años y más de cinco años	Total
Al 30 de septiembre de 2026					
Préstamos bancarios	$ 138,637	$ 822,825	$ 943,543	$ 15,256,164	$ 17,161,169
Proveedores	623,865	-	-	-	623,865
Intereses sobre préstamos	294,634	854,575	1,083,763	2,157,443	4,390,415
Partes relacionadas	21,513	-	342,553	347,905	711,971
Cuentas por pagar y gastos acumulados	794,440	29,813	-	-	824,253
Otras cuentas por pagar	-	-	-	231,937	231,937
Arrendamientos	21,175	42,349	84,699	15,968	164,191
	$ 1,894,264	$ 1,749,562	$ 2,454,558	$ 18,009,417	$ 24,107,801
Al 31 de diciembre de 2025:					
Préstamos bancarios	$ 98,233	$ 329,824	$ 711,495	$ 15,298,765	$ 16,438,317
Proveedores	543,966	-	-	-	543,966
Intereses sobre préstamos	277,257	837,070	1,077,173	2,854,568	5,046,068
Partes relacionadas	435,133	-	344,961	350,351	1,130,445
Cuentas por pagar y gastos acumulados	969,807	173,254	-	-	1,143,061
Otras cuentas por pagar	-	-	-	233,567	233,567
Instrumentos financieros derivados	-	-	-	9,526	9,526
Arrendamientos	24,048	57,870	68,263	27,555	177,736
	$ 2,348,444	$ 1,398,018	$ 2,201,892	$ 18,774,332	$ 24,722,686

Administración de capital

Los objetivos de la Entidad al administrar el capital social son salvaguardar la capacidad de continuar como negocio en marcha, generar dividendos a sus accionistas y mantener una estructura de capital óptima que le permita mostrar su solidez.

Para efectos de mantener o ajustar la estructura de capital, La Entidad puede variar el importe de los dividendos a pagar a los accionistas, realizar una reducción de capital, emitir nuevas acciones o vender activos y reducir su deuda.

Al igual que otras entidades de la industria, la Entidad monitorea su estructura de capital con base en la razón financiera de apalancamiento. Esta razón se calcula dividiendo la deuda neta entre el capital contable total. La deuda neta incluye el total de los préstamos circulantes y no circulantes reconocidos en el estado consolidado de situación financiera menos el efectivo y equivalentes de efectivo. El capital total incluye el capital contable según el estado consolidado de situación financiera más la deuda neta.

Durante 2026 y 2025 RLH utilizó diferentes medidas de optimización de su apalancamiento financiero para permitirle mantener el nivel óptimo requerido de acuerdo con la estrategia del negocio, la cual se ha observado con el cumplimiento de los objetivos de la Entidad.

Estimación del valor razonable

A continuación, se presenta el análisis de los instrumentos financieros medidos a su valor razonable por método de valuación mediante los siguientes tres niveles:

? Nivel 1: Precios cotizados (no ajustados) en un mercado activo para un pasivo idéntico.

? Nivel 2: Información distinta a precios de cotización incluidos en el nivel 1 que se pueden confirmar para el pasivo, ya sea directamente (es decir, precios) o indirectamente (es decir, que se deriven de precios).

? Nivel 3: Información sobre el pasivo que no se basa en datos que se puedan confirmar en mercados activos (es decir, información no observable).

A continuación se muestra el activo y pasivo financiero de la Entidad que es medido a valor razonable 30 de septiembre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025:

2026	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activos				
Derivados de cobertura de flujos de efectivo	$ -	$ 204,224	$ -	$ 204,224
Partes relacionadas a largo plazo	-	53,426	-	53,426
Total	$ -	$ 257,650	$ -	$ 257,650
Pasivos				
Pasivos por adquisición de negocios	$ -	$ -	$ 175,774	$ 175,774
Partes relacionadas a largo plazo	-	-	595,003	595,003
Total	$ -	$ -	$ 770,777	$ 770,777

2025	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activos				
Derivados de cobertura de flujos de efectivo	$ -	$ 5,975	$ -	$ 5,975
Partes relacionadas a largo plazo	-	62,589	-	62,589
Total	$ -	$ 68,564	$ -	$ 68,564
Pasivos				
Derivados de cobertura de flujos de efectivo	$ -	$ 9,526	$ -	$ 9,526
Pasivos por adquisición de negocios	-	-	174,528	174,528
Partes relacionadas a largo plazo	-	-	555,863	555,863
Total	$ -	$ 9,526	$ 730,391	$ 739,917

Clasificación de Nivel

La medición se clasifica en Nivel 2 debido a que los datos de entrada significativos se fundamentan en información de mercado observable (curvas de tasas de referencia, inflación implícita y/o spreads comparables), y cualquier ajuste no observable no es significativo para la medición. No existió ningún cambio en la técnica de valuación realizada.

Si una o más variables relevantes no se basan en información observable de mercado, el instrumento se incluye en el nivel 3.

Durante el período al 30 de septiembre de 2026 y al término del ejercicio al 31 de diciembre de 2025 no existieron transferencias entre los niveles de valor razonable.

Derivados de cobertura de flujos de efectivo

El valor razonable de los instrumentos financieros que se negocian en mercados activos se basa en los precios de cotización de los mercados a la fecha del estado de situación financiera. Un mercado se entiende como activo si los precios de cotización están normalmente disponibles en bolsa, negociadores, corredor, grupo de la industria, servicios de precios o de una agencia reguladora y esos precios representan operaciones reales y recurrentes en el mercado sobre la base de libre competencia. Estos instrumentos se incluyen en el nivel 1.

El valor razonable de instrumentos financieros que no se negocian en mercados activos, por ejemplo, los derivados disponibles fuera de bolsa (over-the-counter), se determina utilizando técnicas de valuación la cual es con base en los descuentos de flujos de efectivo. Estas técnicas de valuación maximizan el uso de información observable de mercados en los casos en que esté disponible y deposita la menor confianza posible en estimados específicos de la Entidad. Si todas las variables relevantes para establecer el valor razonable de un instrumento financiero son observables, el instrumento se incluye en el nivel 2.

El valor razonable de swaps de tasa de interés es calculado con base en el valor presente de los flujos de efectivo estimados futuros basados en las curvas de rendimiento observables.

Partes relacionadas por cobrar a largo plazo

La Entidad adquirió derechos de cobro relacionados con la Fase II del proyecto Fairmont Residence Mayakoba sobre residencias vendidas por una asociada. La cuenta por cobrar se mide a valor razonable, el cual se determinó mediante un enfoque de ingresos utilizando la técnica de flujos de efectivo descontados.

Los flujos de efectivo utilizados provienen de contratos de compraventa firmados y cartera de cobro observable al cierre. La medición considera la garantía consistente en la aplicación del 17.5% sobre los ingresos netos de ventas conforme a los términos contractuales. La tasa de descuento es determinada con base en inputs observables de mercado, incluyendo una tasa base de referencia y un spread de crédito consistente con condiciones de financiamiento de mercado para instrumentos comparables. La cuenta por cobrar se clasifica como Nivel 2 debido a que los datos de entrada significativos utilizados en la medición se basan principalmente en información observable.

Partes relacionadas y pasivos por adquisición de negocios

Los pasivos con partes relacionadas y otras cuentas por pagar corresponden a las contraprestaciones contingentes de las adquisiciones de Park Hyatt y Cabo del Sol mencionados en la Nota 16 y 1a, respectivamente, al ser pagos sujetos al cumplimiento de llegar a ciertos niveles de EBITDA por año, con liquidación estimada en 2027, 2028 y 2029.

El valor razonable se determinó utilizando un enfoque de ingresos, mediante la técnica de valor presente de flujos de efectivo esperados. Los flujos de efectivo se estiman a partir de los términos contractuales de la contraprestación contingente y la mejor estimación de la Administración respecto de escenarios de cumplimiento. Dichos flujos se ponderan por probabilidades y se descuentan utilizando una tasa nominal que refleja el valor del dinero en el tiempo y el riesgo asociado al instrumento. El spread de riesgo específico no se deriva directamente de un mercado activo para instrumentos idénticos, por lo que se considera no observable clasificándose como nivel 3.

iv. Riesgo de cambio climático

Los procesos de gestión de riesgos de la Entidad consideran aquellos aspectos Ambientales, Sociales y de Gobierno corporativo (ASG) que podrían tener un impacto financiero, patrimonial o reputacional en la Entidad en el corto, mediano y largo plazo.

La Entidad está expuesta a riesgos asociados al cambio climático, principalmente riesgos físicos, debido a que sus activos hoteleros y residenciales de lujo se encuentran ubicados en destinos turísticos y centros urbanos de México y el Caribe. Estos riesgos incluyen fenómenos climáticos severos, como huracanes e inundaciones, así como efectos graduales como la erosión costera y el aumento del nivel del mar, los cuales podrían afectar la operación, la demanda y los costos asociados a dichos activos.

Como estrategia para mitigar los riesgos identificados, la Entidad tiene contratadas pólizas de seguro sobre sus activos que cubren, entre otros, daños por huracanes, terremotos, inundaciones y otros fenómenos similares, además ha establecido planes para la conservación de áreas de playa y procedimientos para operar en situaciones de emergencia a través de una mayor inversión en las cuotas condominales.

La Administración evalúa los riesgos identificados y su posible efecto en los estados financieros. Las evaluaciones del valor recuperable realizadas por la Entidad para la preparación de estos esta-dos financieros reflejan la opinión de la administración sobre el cambio climático, así como su posi-ble impacto a mediano y largo plazo en las operaciones. Asimismo, las estimaciones y supuestos utilizados en las pruebas de deterioro de la Entidad sobre activos de larga duración y crédito mer-cantil, vida útil de los activos, gastos de capital, recuperación de activos se basan en la información disponible y la normativa gubernamental vigente sobre transición energética y asuntos relacionados con el clima, así como en los planes de inversión a corto plazo de la Entidad.

Al 30 de septiembre de 2026 y 31 de diciembre de 2025, la Entidad no ha identificado riesgos asociados al cambio climático que podrían afectar negativa y materialmente su situación financiera, resultados o flujo de efectivo, o deban generar ajustes significativos en las conclusiones de sus pruebas de deterioro ni en la valuación de las áreas mencionadas. Estas conclusiones podrían cambiar en el futuro en respuesta a las condiciones climáticas extremas, próximas regulaciones ambientales, nuevos compromisos asumidos y la demanda cambiante de los consumidores.

Explicación de los cambios en la exposición a los principales riesgos identificados y en la administración de los mismos, así como contingencias y eventos conocidos o esperados por la administración que puedan afectar en los futuros reportes [bloque de texto]

Instrumentos financieros derivados:

La Entidad mantiene swaps de tasa de interés y caps de tasa de interés designados como instrumentos de cobertura. Los swaps y los caps tienen términos críticos similares a la partida cubierta (préstamos a tasa variable), tales como tasa de referencia, fechas de fijación y pago, vencimiento y monto nocional. En el caso de los caps, adicionalmente el término crítico relevante es la tasa máxima pactada (cap rate o “strike”). La Entidad no cubre el 100% de sus préstamos; por lo tanto, la partida cubierta se identifica como una proporción de los préstamos pendientes hasta el monto nocional de los swaps y caps. Cuando los términos críticos de los instrumentos de cobertura son consistentes con los de la partida cubierta, surge una relación económica entre ambos.

Para la exposición cubierta, al igual que en los swaps y caps la Entidad no cubre el 100% de sus préstamos, por lo tanto, la partida cubierta se identifica como una proporción de los préstamos pendientes hasta el monto nocional de los caps.

La inefectividad de la cobertura para los swaps y caps puede ocurrir principalmente debido a: (i) cambios en los términos críticos del instrumento de cobertura y/o de la partida cubierta; (ii) cambios significativos en el riesgo de crédito de la contraparte o de la Entidad; o (iii) cambios en el monto de la exposición cubierta (por ejemplo, amortizaciones, prepago o modificación del préstamo).

La Entidad tiene por política el buscar disminuir los riesgos inherentes a las operaciones que realiza y en virtud de lo anterior se encuentra autorizada por el Consejo de Administración el uso y contratación de instrumentos financieros con fines de cobertura.

Es responsabilidad del área de Administración de Riesgos presentar las propuestas de derivados, los cuales deben de cumplir ciertos parámetros:

- Los derivados concertados solo pueden ser ocupados como cobertura por riesgo de tasa de interés que surjan de préstamos bancarios a largo plazo.

El área de Planeación Financiera es responsable de:

- Evaluar los posibles impactos en medidas como el valor razonable.
- Cuidar el cumplimiento del parámetro antes mencionado.

- Hacer el análisis de efectividad de la cobertura a cada fecha de reporte.

Para probar la efectividad retrospectiva al final de cada mes, se ha decidido utilizar el método de compensación. Bajo esta metodología, la Entidad obtendrá el valor razonable de los swaps y del swap hipotético, así como el valor razonable de los caps y del cap hipotético, de conformidad con el modelo de valuación. El instrumento hipotético refleja los términos de la partida cubierta y se usa para estimar el cambio en valor atribuible al riesgo cubierto. Como se ha mencionado con anterioridad, todos los instrumentos financieros derivados con que actualmente cuenta la Entidad están clasificados como de cobertura, excepto por los instrumentos financieros derivados de la adquisición del Hotel Park Hyatt Los Cabos de 2024 que se mantuvieron como derivados de negociación ya que no tenían una cobertura contable de flujo de efectivo. Asimismo, se considera que el análisis de sensibilidad y las pruebas de efectividad cumplen adecuadamente la normatividad contable aplicable y vigente.

Al 30 de septiembre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025, la Entidad cuenta con los siguientes instrumentos financieros derivados:

	30 de septiembre de 2026	31 de diciembre de 2025
Swaps de tasa de interés (a)	$ 202,041	$ (4,001)
Caps de tasa de interés (b)	2,183	450
Al final del periodo	$ 204,224	$ (3,551)

a) Al 30 de septiembre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025, los instrumentos financieros derivados (swaps de tasas de interés) contratados por la Entidad son mostrados a continuación:

Entidad	Nocional dólares	Fecha de Contratación	Vencimiento	Tasa Fija	Tasa Variable 30 de septiembre de 2026	Tasa Variable 31 de diciembre de 2025	Valor razonable al 30 de septiembre de 2026	Valor razonable al 31 de diciembre de 2025
Instrumentos financieros de cobertura:								
Mayakoba Thai, S. A. de C. V.	62,910	30-sep-24	31-jul-29	3.28%	3.73%	4%	$ 39,221	$ 1,571
Islas de Mayakoba, S. A. de C. V.	63,831	30-sep-24	31-jul-29	3.28%	3.73%	4%	39,795	1,594
Operadora Hotelera del Corredor Mayakoba, S.A. de C.V	48,392	30-sep-24	31-jul-29	3.28%	3.73%	4%	30,170	1,208
Inmobiliaria Nacional Mexicana, S. A. de C. V.	47,760	30-sep-24	31-jul-29	3.28%	3.73%	4%	29,504	1,182
Majahua Resorts S. de R.L. de C.V*	92,160	15-sep-25	17-sep-30	3.56%	3.86%	3.72%	63,351	(9,526)
							$ 202,041	$ (4,001)
Activos por instrumentos financieros a largo plazo							202,041	5,525
Pasivos por Instrumentos financieros a largo plazo							-	(9,526)

El coeficiente de cobertura es 1:1 y la tasa de cobertura del ejercicio es de 55% al 30 de septiembre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025.

[1] Por consecuencia de la refinanciación del crédito que se hace mención en la Nota 11 y 1c. En septiembre 2025 se canceló y contrató otro swap de tasa de interés para esta entidad. Al cierre de esta operación el valor razonable de dicho instrumento financiero era de $1,801 (Dls.98) mismo que fue cobrado.

Al 30 de septiembre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025, la Entidad tiene los siguientes instrumentos financieros derivados (caps de tasas de interés) a largo plazo contratados por la Entidad se detallan a continuación:

Entidad	Nocional dólares	Fecha de Contratación	Vencimiento	Tasa de ejercicio	Valor razonable al 30 de septiembre de 2026	Valor razonable al 31 de diciembre de 2025
Mayakoba Thai	31,455	30-sep-24	31-jul-29	8.50%	$ 619	$ 128
Islas de Mayakoba*	31,916	30-sep-24	31-jul-29	8.50%	628	129
Operadora Hotelera del Corredor Mayakoba	24,196	30-sep-24	31-jul-29	8.50%	476	98
Inalmex	23,875	30-sep-24	31-jul-29	8.50%	460	95
Instrumentos financieros a largo plazo - Neto					$ 2,183	$ 450

El coeficiente de cobertura de los caps es 1:1 y la tasa de cobertura es de 25% al 30 de septiembre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025.

Cobertura de flujos de efectivo registradas en capital:

	Swaps de tasa de interés	CAPS de tasa de interés	Total de la reserva de cobertura de flujos de efectivo
Saldo al 1 de enero de 2025	$ 106,202	$ 2,532	$ 108,734
Cambio en el valor razonable del instrumento de cobertura reconocida en el ORI	(127,441)	(2,978)	(130,419)
Rompimiento de derivados	(9,416)	-	(9,416)
ISR diferido	41,057	893	41,950
Saldo al 31 de diciembre de 2025	10,402	447	10,849
Cambio en el valor razonable del instrumento de cobertura reconocida en el ORI	205,135	1,733	206,868
ISR diferido	(61,537)	(524)	(62,061)
Saldo al 30 de septiembre de 2026	$ 154,000	$ 1,656	$ 155,656

El valor razonable de los derivados de cobertura que mide los flujos netos de efectivo futuros de los swaps y caps a valor presente, al cierre del 30 de septiembre de 2026 y 31 de diciembre de 2025 dieron lugar a un (pasivo) activo y un (cargo) abono al resultado integral. El monto incluido en el resultado integral, dentro del capital contable, será reciclado a resultados en forma simultánea cuando la partida cubierta los afecte; dicho monto está sujeto a cambios por condiciones de mercado.

Durante el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2026 y el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025 la Entidad registró los siguientes saldos en el capital contable por $206,868 y ($130,419), respectivamente, originados por el cambio en el valor razonable de los swaps de tasa de interés.

Al 30 de septiembre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025 como resultado de la aplicación de pruebas de efectividad de los swaps y caps de tasa de interés contratados por la Entidad, se determinó que fueron efectivos. Con base en lo anterior, todos los swaps y caps al 30 de septiembre de 2026 y 31 de diciembre de 2025 que mantiene la Entidad están clasificados como instrumentos de cobertura.

Al 30 de septiembre de 2026 y 31 de diciembre de 2025, no existieron contingencias y eventos conocidos o esperados por la Administración que puedan tener algún impacto en el valor del nocional, las variables de referencia, los instrumentos financieros derivados contratados o que implique una pérdida parcial o total de la cobertura y que requiera que la Entidad asuma nuevas obligaciones, compromisos o variaciones en su flujo de efectivo de tal forma que pueda verse afectada su liquidez.

Análisis de sensibilidad

Se realizó un análisis de sensibilidad a los derivados de cobertura tomando en cuenta los siguientes escenarios de tasa de interés: +10 puntos base y -10 puntos base para las entidades residentes en México. Se considera que este análisis refleja la pérdida o ganancia potencial de cada instrumento financiero derivado, dependiendo de la posición que se tiene al 30 de septiembre de 2026, pretendiendo reflejar escenarios estáticos que pueden suceder o no.

Entidad	Valor razonable	+ 10 pb	- 10 pb
Mayakoba Thai, S. A. de C. V.	$ 39,840	$ 43,277	$ 37,560
Islas de Mayakoba, S. A. de C. V.	40,423	43,910	38,112
Operadora Hotelera del Corredor Mayakoba, S. A. de C. V.	30,646	33,289	28,893
Inmobiliaria Nacional Mexicana, S. A. de C. V.	29,964	32,552	28,250
Majahua Resorts S. de R.L. de C. V.	63,351	67,753	56,566
Total	$ 204,224	$ 220,781	$ 189,381
Variación		$ 16,557	$ (14,843)
Efecto en otros resultados integrales, neto de impuestos		$ 11,590	$ (10,390)

Información cuantitativa a revelar [bloque de texto]

Instrumentos financieros derivados

Al 30 de septiembre 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. La valuación de los instrumentos refleja un importe positivo de 206.9M debido a la cobertura frente al comportamiento de las tasas en el mercado y un efecto cambiario positivo por 0.9M, 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	Nocional Pesos	Fecha de Contratación	Vencimiento	Tasa fija	Tasa de cobertura	Tasa variable 30 de septiembre 2026	Valor razonable al 30 de septiembre 2026	Valor razonable al 31 diciembre de 2025
Four Seasons Ciudad de México	851,922	30-Sep-24	31-Jul-29	3.28%	50%	3.73%	$ 29,504	$ 1,152
Rosewood Mayakoba	1,138,831	30-Sep-24	31-Jul-29	3.28%	50%	3.73%	$ 39,795	$ 1,594
Banyan Tree Mayakoba	1,122,386	30-Sep-24	31-Jul-29	3.28%	50%	3.73%	$ 39,221	$ 1,571
Fairmont Mayakoba	863.374	30-Sep-24	31-Jul-29	3.28%	50%	3.73%	$ 30,169	$ 1,208
One & Only Mandarina	1,644,254	15-Sep-25	17-Sep-30	3.56%	76%	3.86%	$ 63,351	$ (9,526)
Instrumentos financieros SWAPS netos							$ 202,040	$ (4,001)

Compañía	Nocional Pesos	Fecha de Contratación	Vencimiento	Strike	Tasa de cobertura	Valor razonable al 30 de septiembre 2026	Valor razonable al 31 diciembre de 2025
Four Seasons Ciudad de México	425,961	30-Sep-24	31-Jul-29	8.50%	25%	$ 460	95
Rosewood Mayakoba	569.416	30-Sep-24	31-Jul-29	8.50%	25%	$ 628	129
Banyan Tree Mayakoba	561,193	30-Sep-24	31-Jul-29	8.50%	25%	$ 620	128
Fairmont Mayakoba	431,687	30-Sep-24	31-Jul-29	8.50%	25%	$ 476	98
Instrumentos financieros CAPS activos						$ 2,184	450
Instrumentos financieros Total						$ 204,224	$ (3,551)

Bolsa Institucional de Valores BIVA

[800100] Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2026-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2025-12-31
Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable [sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Efectivo [sinopsis]		
Efectivo en caja	0	0
Saldos en bancos	1,023,865,000	1,746,360,000
Total efectivo	1,023,865,000	1,746,360,000
Equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Depósitos a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Inversiones a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	102,715,000	274,983,000
Otros acuerdos bancarios, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Total equivalentes de efectivo	102,715,000	274,983,000
Otro efectivo y equivalentes de efectivo	0	0
Total de efectivo y equivalentes de efectivo	1,126,580,000	2,021,343,000
Clientes y otras cuentas por cobrar [sinopsis]		
Clientes	408,887,000	351,940,000
Cuentas por cobrar circulantes a partes relacionadas	71,904,000	44,649,000
Anticipos circulantes [sinopsis]		
Anticipos circulantes a proveedores	269,612,000	319,759,000
Gastos anticipados circulantes	0	0
Total anticipos circulantes	269,612,000	319,759,000
Cuentas por cobrar circulantes procedentes de impuestos distintos a los impuestos a las ganancias	1,288,073,000	1,458,511,000
Impuesto al valor agregado por cobrar circulante	0	0
Cuentas por cobrar circulantes por venta de propiedades	0	0
Cuentas por cobrar circulantes por alquiler de propiedades	0	0
Otras cuentas por cobrar circulantes	115,171,000	81,576,000
Total de clientes y otras cuentas por cobrar	2,153,647,000	2,256,435,000
Clases de inventarios circulantes [sinopsis]		
Materias primas circulantes y suministros de producción circulantes [sinopsis]		
Materias primas	116,172,000	133,373,000
Suministros de producción circulantes	28,271,000	0
Total de las materias primas y suministros de producción	144,443,000	133,373,000
Mercancía circulante	0	0
Trabajo en curso circulante	0	0
Productos terminados circulantes	0	0
Piezas de repuesto circulantes	0	0
Propiedad para venta en curso ordinario de negocio	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2026-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2025-12-31
Otros inventarios circulantes	1,101,294,000	1,384,920,000
Total inventarios circulantes	1,245,737,000	1,518,293,000
Activos mantenidos para la venta [sinopsis]		
Activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	0	0
Activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para distribuir a los propietarios	0	0
Total de activos mantenidos para la venta	0	0
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes [sinopsis]		
Clientes no circulantes	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes debidas por partes relacionadas	53,426,000	62,589,000
Anticipos de pagos no circulantes	0	0
Anticipos de arrendamientos no circulantes	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes procedentes de impuestos distintos a los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por cobrar no circulante	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes por venta de propiedades	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes por alquiler de propiedades	0	0
Rentas por facturar	0	0
Otras cuentas por cobrar no circulantes	45,106,000	33,303,000
Total clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	98,532,000	95,892,000
Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas [sinopsis]		
Inversiones en subsidiarias	0	0
Inversiones en negocios conjuntos	0	0
Inversiones en asociadas	4,461,665,000	4,510,013,000
Total de inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	4,461,665,000	4,510,013,000
Propiedades, planta y equipo [sinopsis]		
Terrenos y construcciones [sinopsis]		
Terrenos	4,573,310,000	4,564,447,000
Edificios	16,111,298,000	14,111,964,000
Total terrenos y edificios	20,684,608,000	18,676,411,000
Maquinaria	0	0
Vehículos [sinopsis]		
Buques	0	0
Aeronave	0	0
Equipos de Transporte	39,708,000	41,211,000
Total vehículos	39,708,000	41,211,000
Enseres y accesorios	0	0
Equipo de oficina	3,839,252,000	3,383,431,000
Activos tangibles para exploración y evaluación	0	0
Activos de minería	0	0
Activos de petróleo y gas	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2026-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2025-12-31
Construcciones en proceso	986,041,000	3,194,896,000
Anticipos para construcciones	0	0
Otras propiedades, planta y equipo	0	0
Total de propiedades, planta y equipo	25,549,609,000	25,295,949,000
Propiedades de inversión [sinopsis]		
Propiedades de inversión	0	0
Propiedades de inversión en construcción o desarrollo	0	0
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	0	0
Total de Propiedades de inversión	0	0
Activos intangibles y crédito mercantil [sinopsis]		
Activos intangibles distintos de crédito mercantil [sinopsis]		
Marcas comerciales	5,399,000	5,399,000
Activos intangibles para exploración y evaluación	0	0
Cabeceras de periódicos o revistas y títulos de publicaciones	0	0
Programas de computador	0	0
Licencias y franquicias	0	0
Derechos de propiedad intelectual, patentes y otros derechos de propiedad industrial, servicio y derechos de explotación	0	0
Recetas, fórmulas, modelos, diseños y prototipos	0	0
Activos intangibles en desarrollo	0	0
Otros activos intangibles	460,118,000	460,257,000
Total de activos intangibles distintos al crédito mercantil	465,517,000	465,656,000
Crédito mercantil	183,141,000	184,400,000
Total activos intangibles y crédito mercantil	648,658,000	650,056,000
Proveedores y otras cuentas por pagar [sinopsis]		
Proveedores circulantes	623,865,000	543,966,000
Cuentas por pagar circulantes a partes relacionadas	21,513,000	435,133,000
Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes [sinopsis]		
Ingresos diferidos clasificados como circulantes	0	0
Ingreso diferido por alquileres clasificado como circulante	0	0
Pasivos acumulados (devengados) clasificados como circulantes	2,044,373,000	1,870,761,000
Beneficios a los empleados a corto plazo acumulados (o devengados)	0	0
Total de pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes	2,044,373,000	1,870,761,000
Cuentas por pagar circulantes de la seguridad social e impuestos distintos de los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por pagar circulante	0	0
Retenciones por pagar circulantes	0	0
Otras cuentas por pagar circulantes	0	0
Total proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	2,689,751,000	2,849,860,000
Otros pasivos financieros a corto plazo [sinopsis]		
Créditos Bancarios a corto plazo	960,741,000	428,057,000
Créditos Bursátiles a corto plazo	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2026-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2025-12-31
Otros créditos con costo a corto plazo	0	0
Otros créditos sin costo a corto plazo	0	0
Otros pasivos financieros a corto plazo	0	0
Total de otros pasivos financieros a corto plazo	960,741,000	428,057,000
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo [sinopsis]		
Proveedores no circulantes	0	0
Cuentas por pagar no circulantes con partes relacionadas	595,003,000	555,863,000
Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como no circulantes [sinopsis]		
Ingresos diferidos clasificados como no circulantes	0	0
Ingreso diferido por alquileres clasificado como no circulante	0	0
Pasivos acumulados (devengados) clasificados como no corrientes	0	0
Total de pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como no circulantes	0	0
Cuentas por pagar no circulantes a la seguridad social e impuestos distintos de los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por pagar no circulante	0	0
Retenciones por pagar no circulantes	0	0
Otras cuentas por pagar no circulantes	239,294,000	266,941,000
Total de proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	834,297,000	822,804,000
Otros pasivos financieros a largo plazo [sinopsis]		
Créditos Bancarios a largo plazo	16,064,918,000	15,871,736,000
Créditos Bursátiles a largo plazo	0	0
Otros créditos con costo a largo plazo	0	0
Otros créditos sin costo a largo plazo	0	0
Otros pasivos financieros a largo plazo	0	0
Total de otros pasivos financieros a largo plazo	16,064,918,000	15,871,736,000
Otras provisiones [sinopsis]		
Otras provisiones a largo plazo	0	0
Otras provisiones a corto plazo	7,709,000	7,688,000
Total de otras provisiones	7,709,000	7,688,000
Otros resultados integrales acumulados [sinopsis]		
Superávit de revaluación	0	0
Reserva de diferencias de cambio por conversión	0	0
Reserva de coberturas del flujo de efectivo	0	0
Reserva de ganancias y pérdidas por nuevas mediciones de activos financieros disponibles para la venta	0	0
Reserva de la variación del valor temporal de las opciones	0	0
Reserva de la variación en el valor de contratos a futuro	0	0
Reserva de la variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera	0	0
Reserva de ganancias y pérdidas en activos financieros a valor razonable a través del ORI	0	0
Reserva por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta	0	0
Reserva de pagos basados en acciones	0	0
Reserva de nuevas mediciones de planes de beneficios definidos	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2026-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2025-12-31
Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital relativos a activos no circulantes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta	0	0
Reserva de ganancias y pérdidas por inversiones en instrumentos de capital	0	0
Reserva de cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo	0	0
Reserva para catástrofes	0	0
Reserva para estabilización	0	0
Reserva de componentes de participación discrecional	0	0
Reserva de componentes de capital de instrumentos convertibles	0	0
Reservas para reembolsos de capital	0	0
Reserva de fusiones	0	0
Reserva legal	0	0
Otros resultados integrales	13,558,000	(108,644,000)
Total otros resultados integrales acumulados	13,558,000	(108,644,000)
Activos (pasivos) netos [sinopsis]		
Activos	39,452,348,000	39,934,879,000
Pasivos	23,617,793,000	23,465,189,000
Activos (pasivos) netos	15,834,555,000	16,469,690,000
Activos (pasivos) circulantes netos [sinopsis]		
Activos circulantes	4,525,964,000	5,796,071,000
Pasivos circulantes	5,395,839,000	5,334,488,000
Activos (pasivos) circulantes netos	(869,875,000)	461,583,000

[800200] Notas - Análisis de ingresos y gasto

Concepto	Acumulado Año Actual 2026-01-01 - 2026-09-30	Acumulado Año Anterior 2025-01-01 - 2025-09-30	Trimestre Año Actual 2026-07-01 - 2026-09-30	Trimestre Año Anterior 2025-07-01 - 2025-09-30
Análisis de ingresos y gastos [sinopsis]				
Ingresos [sinopsis]				
Servicios	4,832,608,000	5,347,398,000	1,057,308,000	909,390,000
Venta de bienes	424,188,000	412,079,000	126,288,000	240,630,000
Intereses	0	0	0	0
Regalías	0	0	0	0
Dividendos	0	0	0	0
Arrendamiento	0	0	0	0
Construcción	0	0	0	0
Otros ingresos	0	0	0	0
Total de ingresos	5,256,796,000	5,759,477,000	1,183,596,000	1,150,020,000
Ingresos financieros [sinopsis]				
Intereses ganados	35,224,000	85,433,000	11,000,000	39,168,000
Utilidad por fluctuación cambiaria	153,401,000	575,989,000	43,207,000	137,434,000
Utilidad por cambios en el valor razonable de derivados	0	0	0	0
Utilidad por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	0	0	0	0
Otros ingresos financieros	0	0	0	0
Total de ingresos financieros	188,625,000	661,422,000	54,207,000	176,602,000
Gastos financieros [sinopsis]				
Intereses devengados a cargo	749,602,000	721,508,000	273,248,000	235,965,000
Pérdida por fluctuación cambiaria	150,557,000	148,188,000	63,501,000	52,070,000
Pérdidas por cambio en el valor razonable de derivados	0	0	0	0
Pérdida por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	0	0	0	0
Otros gastos financieros	0	0	0	0
Total de gastos financieros	900,159,000	869,696,000	336,749,000	288,035,000
Impuestos a la utilidad [sinopsis]				
Impuesto causado	3,023,000	14,390,000	(1,736,000)	(10,557,000)
Impuesto diferido	(509,142,000)	(69,071,000)	(364,520,000)	212,046,000
Total de Impuestos a la utilidad	(506,119,000)	(54,681,000)	(366,256,000)	201,489,000

[800500] Notas - Lista de notas

Información a revelar sobre notas, declaración de cumplimiento con las NIIF y otra información explicativa de la entidad [bloque de texto]

Bases de preparación:

Los estados financieros consolidados intermedios condensados al 30 de septiembre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025, y por los periodos de nueve meses del 1 de enero al 30 de septiembre de 2026 y 2025, han sido preparados de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad 34 “Información Financiera Intermedia”. Los estados financieros consolidados intermedios condensados deben ser leídos en conjunto con los estados financieros consolidados auditados por el año terminado el 31 de diciembre de 2025, los cuales han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (Normas de Contabilidad NIIF) emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB). Estas normas comprenden la siguiente literatura:

- Normas Internacionales de Información Financiera (Normas de Contabilidad NIIF).
- Normas Internacionales de Contabilidad (NIC).
- Las Interpretaciones emitidas por el Comité de Interpretaciones de las Normas de Contabilidad NIIF (CINIIF).

Las políticas contables de las inversiones contabilizadas bajo el método de participación han cambiado cuando ha sido necesario para asegurar la consistencia con las políticas adoptadas por la Emisora.

La Administración de la Entidad considera que a la fecha de emisión de estos estados financieros consolidados intermedios condensados, los activos continúan reflejando su valor apropiado conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera y no requiere reconocer ningún deterioro excepto por la situación mencionada en la Nota 23 que la Administración continúa evaluando.

Los estados financieros consolidados intermedios condensados han sido preparados al costo histórico, excepto por ciertas partidas incluidas a su valor razonable.

La preparación de los estados financieros consolidados intermedios condensados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. Además, requieren que la Administración ejerza un juicio en el proceso de aplicar las políticas contables de RLH. Las áreas que involucran un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas en las que los supuestos y estimaciones son significativos para los estados financieros consolidados.

Las políticas contables utilizadas en la elaboración de los estados financieros consolidados intermedios condensados son consistentes con las utilizadas en la elaboración de los estados financieros consolidados auditados por el año terminado el 31 de diciembre de 2025.

Información a revelar sobre juicios y estimaciones contables [bloque de texto]

Juicios contables y principales factores de incertidumbre en las estimaciones:

La Administración de RLH requiere realizar juicios, estimaciones y supuestos sobre los valores de los activos y pasivos que no están disponibles de manera evidente por otras fuentes. Las estimaciones y supuestos relativos se basan en la experiencia histórica y otros factores que se consideran relevantes.

Las estimaciones críticas se revisan de manera continua. Los cambios a las estimaciones contables se reconocen en el período del cambio y períodos futuros si la revisión afecta tanto al período actual como a períodos subsecuentes.

RLH realiza estimaciones y juicios respecto del futuro. Las estimaciones contables resultantes, por definición, muy pocas veces serán iguales a los resultados reales. Las estimaciones y supuestos que tienen un riesgo significativo de causar un ajuste material a los valores en libros de los activos y pasivos durante el año siguiente se presentan a continuación:

a. Estimaciones

Impuestos diferidos

RLH está sujeta al pago de impuestos. Se requiere del juicio profesional para determinar la provi-sión de impuestos a la utilidad. Existen transacciones y cálculos por los cuales la determinación fi-nal de la provisión es incierta. Para efectos de determinar el impuesto diferido, las subsidiarias de RLH deben realizar proyecciones financieras y fiscales, las cuales requieren de algunos supuestos (tasa de crecimiento y margen de utilidad bruto esperado), para así considerar el importe de las pérdidas fiscales pendientes de amortizar como base para la determinación de los impuestos dife-ridos, por lo que se deben estimar las utilidades fiscales que servirán de base para la aplicación y esto incluye cierto grado de incertidumbre.

En el caso en el que el resultado fiscal final difiera de la estimación o proyección efectuada, se ten-drá que reconocer un incremento o disminución en sus pasivos por impuesto sobre la renta, en el periodo que ocurra el hecho.

Cálculos de valor en uso

RLH realiza pruebas anuales para saber si el crédito mercantil ha sufrido deterioro. Por el periodo terminado al 30 de septiembre de 2026 y por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, el monto recuperable de todas las unidades generadoras de efectivo (UGE) a las que se les asigna el crédito mercantil se determinó sobre la base de cálculos de valor en uso, los cuales requieren de algunos supuestos. Estos cálculos usan las proyecciones de flujos de efectivo basados en presupuestos financieros aprobados por el Consejo de Administración.

Los flujos de efectivo son afectados por estimaciones, las más significativas son tasas de crecimiento a largo plazo, márgenes de operación futuros basados en el desempeño histórico y las expectativas de la industria y tasas de descuento que reflejan los riesgos específicos de cada UGE.

Contingencias y Compromisos:

a. Demandas laborales y contractuales.

Al 30 de septiembre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025 la Entidad y sus subsidiarias se encuentran involucradas en varios juicios y reclamaciones laborales derivados del curso normal de sus operaciones, por los cuales han reconocido una provisión de $7,709 y $7,688, respectivamente, la cual se encuentra registrada en el rubro de provisiones.

Al 30 de septiembre de 2026 una subsidiaria del grupo se encuentra involucrada en un juicio por la exigencia del pago de diversos conceptos contractuales derivados del periodo de construcción que asciende aproximadamente a $64,737. A la fecha de la emisión de los estados financieros consolidados intermedios los asesores legales consideran probable obtener una resolución favorable, estimando un riesgo bajo para la subsidiaria.

b. Compromisos.

RLH y sus subsidiarias tienen el compromiso de pagar una comisión de venta sobre la venta de ciertas unidades privativas, si y solo si, se cumplen ciertas condiciones, principalmente asociadas a la rentabilidad final en la venta de estas villas. Al 30 de septiembre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025, se ha reconocido un pasivo estimado por las ventas que sí cumplen estas condiciones por $122,557 y $158,086, respectivamente, el cual se presenta en el rubro de provisiones a corto plazo por $59,037 y $65,673 y otras cuentas por pagar a largo plazo por $63,520 y $92,413, que corresponde a la estimación de las obligaciones futuras que se generarán cuando se realicen las ventas correspondientes, si y solo si se cumplen efectivamente las estimaciones existentes. El monto de la obligación final aún tiene que ser confirmado por la ocurrencia de uno o más hechos futuros, derivados de sucesos que no están bajo el control de la Entidad.

La Entidad tiene celebrados contratos de largo plazo con operadores de hoteles, quienes asumen las responsabilidades de gestión hotelera de forma integral mientras que la entidad actúa como propietario. Los importes relacionados a estos compromisos en los estados financieros consolidados de resultado integral se encuentran en el rubro honorarios de operación.

La Entidad tenía celebrados contratos de servicios con terceros para el desarrollo de eventos en sus instalaciones del Campo de Golf El Camaleón en Mayakoba en 2024, 2025 y 2026. Al 31 de diciembre de 2024, los compromisos ascendían a Dls. 7,000, correspondientes a importes contractuales por servicios a recibirse en ejercicios posteriores. No obstante, dichos eventos no se realizaron, ya que los contratos correspondientes fueron terminados durante 2025; en consecuencia, de dicha terminación no se generaron penalidades por lo que la Entidad no mantiene compromisos pendientes relacionados con dichos contratos.

c. Siniestro en el Club de Playa Canalán y Restaurante Allora

Derivado de los fenómenos meteorológicos ocurridos durante septiembre y octubre de 2026 en el complejo Mandarina, Nayarit, el Club de Playa Canalán y el Restaurante Allora mantienen suspendidas sus operaciones desde el 5 de septiembre de 2026 debido a los daños ocasionados en sus instalaciones. Al 30 de septiembre de 2026, el valor neto en libros de los activos asociados asciende a $136,603.

Al 30 de septiembre de 2026, la temporada de huracanes continuaba activa y las condiciones meteorológicas, así como las restricciones de acceso a las instalaciones afectadas, limitaron la realización de inspecciones técnicas integrales que permitieran determinar con precisión el alcance de los daños. En consecuencia, la Administración ha identificado indicios de deterioro y se encuentra evaluando el importe recuperable de los activos afectados, considerando la información disponible al cierre y la evidencia adicional obtenida hasta la fecha de autorización de los estados financieros.

La Entidad cuenta con pólizas de seguro que contemplan coberturas por daños materiales y pérdidas consecuenciales, por lo que ha iniciado el proceso de reclamación ante la aseguradora. La evaluación de los daños y la determinación de los importes que podrían recuperarse mediante dichas coberturas continúan en proceso.

Información a revelar sobre gastos acumulados (o devengados) y otros pasivos [bloque de texto]

Proveedores, cuentas por pagar y gastos acumulados

Los proveedores, cuentas por pagar y gastos acumulados son obligaciones por compras de bienes o servicios adquiridos en el curso normal de las operaciones de RLH. Cuando se espera pagarlas en un periodo de un año o menos desde la fecha de cierre, se presentan en el pasivo a corto plazo. En caso de no cumplir lo antes mencionado, se presentan en el pasivo a largo plazo.

Los proveedores, cuentas por pagar y gastos acumulados se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se miden al costo amortizado, utilizando el método de tasa de interés efectiva.

Cuentas por pagar y gastos acumulados:

La integración de las cuentas por pagar y gastos acumulados se muestra a continuación:

	30 de septiembre de 2026	31 de diciembre de 2025
Fondos de garantía	$ 196,223	$ 210,967
Pago diferido adquisición Koen[2]	175,440	165,060
Otras cuentas por pagar[1]	160,370	310,177
Acreedores diversos	156,346	118,684
Impuestos por pagar	74,336	136,550
Intereses bancarios por pagar	54,675	42,212
Participación de los trabajadores en las utilidades	29,813	36,705
Honorarios	27,227	38,213
Gastos acumulados	4,498	9,168
	$ 878,928	$ 1,067,736

[1] Incluye gastos de teléfonos, gas, energía eléctrica, comisiones y uniformes, entre otros.

[2] Se deriva de la adquisición del Hotel Park Hyatt Los Cabos por Dls. 10,000 el cual se encuentra medido a valor razonable, será pagado el 11 de diciembre de 2026 conforme el contrato establecido.

Información a revelar sobre correcciones de valor por pérdidas crediticias [bloque de texto]

Información a revelar sobre asociadas [bloque de texto]

Inversión en asociadas:

A continuación, se detalla la empresa asociada, que se considera significativa para la administración:

Entidad	País de constitución	Porcentaje de participación	Método de medición	Naturaleza de la relación	Actividad principal	30 de septiembre de 2026	31 de diciembre de 2025
Cabo Del Sol Holdings, LLC	EE.UU.	51%[1]	Método de participación	Asociada	Administrar y realizar operaciones relacionadas con los activos y negocios ubicados dentro de desarrollo Cabo Del Sol.	4,461,866	4,510,013

[1] De las acciones clase B de la Entidad.

La tabla a continuación presenta la información financiera resumida de la empresa asociada significativa a la fecha de la operación. La información revelada refleja los importes presentados en los estados financieros de la empresa asociada relevante, y no la participación de la Entidad en dichos importes. Los importes se han modificado para reflejar los ajustes realizados por la entidad al utilizar el método de la participación, incluidos los ajustes al valor razonable y las modificaciones por diferencias en las políticas contables.

A continuación se muestra el método de participación al 30 de septiembre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025:

Cabo Del Sol Holdings, LLC

Estado de resultado integral resumido	30 de septiembre de 2026	31 de diciembre de 2025
Ingresos	1,574,148	624,394
Resultado antes de impuestos	(222,640)	(294,934)
Resultado del ejercicio	(37,437)	88,437
Otros resultados integrales	(13,024)	(7,315)
Resultado integral total	(50,461)	81,122

Método de participación

	30 de septiembre de 2026	31 de diciembre de 2025
Resultado del ejercicio	(37,437)	88,437
Ajustes por depreciación de valor razonable, neto de impuestos	(44,340)	(20,633)
Resultado del ejercicio ajustado	(81,777)	67,804
Porcentaje de participación	51%	51%
Participación en los resultados de la asociada	(41,706)	34,580
Otros resultados integrales	(13,024)	(7,315)
Porcentaje de participación	51%	51%
Participación en los otros resultados integrales de asociada	(6,642)	(3,731)

Conciliación del valor en libros de la inversión en asociadas al 30 de septiembre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025:

Cabo Del Sol Holdings, LLC	30 de septiembre de 2026	31 de diciembre de 2025
Activos netos	4,759,838	4,797,275
Participación en la asociada en %	51%	51%
Participación en la asociada en pesos	2,427,517	2,446,610
Asignación del valor razonable	795,108	795,108
Ajuste por depreciación y amortización de activos a valor razonable, neto de impuestos	(33,135)	(10,522)
Efecto en conversión	(35,349)	(28,707)
Crédito mercantil	1,276,771	1,276,771
Gastos de transacción	30,753	30,753
Inversión en asociada registrada	4,461,665	4,510,013

Además de la participación en asociada revelada anteriormente, la Entidad tiene una participación en asociada individualmente inmaterial que se contabiliza utilizando el método de participación. A la fecha de estos estados financieros, su valor es igual a cero debido a que las pérdidas reconocidas de este negocio exceden la participación de la Entidad en la asociada.

Información a revelar sobre remuneración de los auditores [bloque de texto]

Información a revelar sobre la autorización de los estados financieros [bloque de texto]

Autorización de la emisión de los estados financieros consolidados intermedios condensados

Los estados financieros consolidados intermedios condensados fueron autorizados para su emisión el 29 de octubre de 2026, por los funcionarios con poder legal que firman los estados financieros y sus notas.

Información a revelar sobre activos disponibles para la venta [bloque de texto]

Activo disponible para la venta:

Como parte de la adquisición de negocios de Koen Properties S. de R. L. de C. V. en el ejercicio 2024, la Entidad adquirió terrenos destinados al desarrollo de residencias, mismos que no retuvo y fueron vendidos una vez se cumplieron ciertos procesos legales. La Entidad decidió continuar el curso de venta de estos inmuebles hasta su conclusión, por lo que se presentaron en el activo circulante como "activos disponibles para la venta". Estos activos estuvieron 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.

Desde la fecha de adquisición hasta la fecha de venta, la Entidad continuó con el desarrollo de las residencias, por lo que se registraron inversiones adicionales y movimientos operativos como lo son capitalización de costos y aplicación de anticipos. A continuación, se muestran los activos netos de los activos disponibles para la venta y el precio de venta actualizado a la fecha de la transacción 11 de agosto de 2025:

Activos clasificados disponibles para la venta	**2025**
Efectivo y equivalentes de efectivo	$ -
Pagos anticipados	99,244
Inventarios inmobiliarios	1,669,508
Total de activos disponibles para la venta	1,768,752
Pasivos directamente relacionados con activos clasificados para disponibles para la venta	
Cuentas por pagar y gastos acumulados	(826,421)
Total de pasivos disponible para la venta	(826,421)
Total activos disponible para la venta	$ 942,331

	Importe
Precio de venta	$ 1,061,575
Activos netos	(942,331)
Utilidad de la Operación	$ 119,244

El precio de venta final fue por un importe $1,061,575, mismo que difiere del precio contenido en los contratos de promesas de venta debido a que el contrato contemplaba ajustes al precio por el avance del desarrollo acordados previo al cierre de la operación. En consecuencia, el precio se actualizó de $866,529 a $1,061,575. Los cobros realizados al 30 de septiembre de 2026 ascendían a $826,513.

Información a revelar sobre criterios de consolidación [bloque de texto]

Consolidación

Subsidiarias

Las subsidiarias son todas las entidades sobre las cuales RLH tiene control.

Los estados financieros consolidados incluyen los de RLH y los de las subsidiarias en las que tiene control. El control se obtiene cuando RLH:

· Tiene poder sobre la inversión.
· Está expuesto, o tiene los derechos, a los rendimientos variables derivados de su participación con dicha entidad, y
· Tiene la capacidad de afectar tales rendimientos a través de su poder sobre la entidad en la que invierte.
RLH reevalúa si controla una entidad y si los hechos y circunstancias indican que hay cambios a uno o más de los tres elementos de control que se listaron anteriormente.

Cuando RLH tiene menos de la mayoría de los derechos de voto de una participada, RLH tiene poder sobre la misma cuando los derechos de voto son suficientes para otorgarle la capacidad práctica de dirigir sus actividades relevantes, de forma unilateral.

RLH considera todos los hechos y circunstancias relevantes para evaluar si los derechos de voto de RLH en una participada son suficientes para otorgarle poder, incluyendo:

· El porcentaje de participación de RLH en los derechos de voto en relación con el porcentaje y la dispersión de los derechos de voto de los otros tenedores;
· Los derechos de voto potenciales mantenidos por RLH, por otros accionistas o por terceros;
· Los derechos derivados de otros acuerdos contractuales, y
· Todos los hechos y circunstancias adicionales que indican que RLH tiene, o no tiene, la capacidad actual de dirigir las actividades relevantes en el momento en que las decisiones deben tomarse, incluidas las tendencias de voto de los accionistas en las asambleas anteriores.

Las subsidiarias se consolidan desde la fecha en que su control se transfiere a RLH y se dejan de consolidar a partir de la fecha en la que se pierde el control. Todas las subsidiarias son residentes en México. Todos los saldos y operaciones entre las subsidiarias de RLH se han eliminado en la consolidación.

Cambios en las participaciones de RLH en las subsidiarias existentes

Los cambios en las inversiones en las subsidiarias de RLH que no den lugar a una pérdida de control se registran como transacciones de capital. El valor en libros de las inversiones y participaciones no controladoras de RLH se ajustan para reflejar los cambios en las correspondientes inversiones en subsidiarias. Cualquier diferencia entre el importe por el cual se ajustan las participaciones no

controladoras y el valor razonable de la contraprestación pagada o recibida se reconoce directamente en el capital contable y se atribuye a los accionistas de la

Entidad.
Cuando RLH pierde el control de una subsidiaria, la ganancia o pérdida en la disposición se calcula como la diferencia entre: i) la suma del valor razonable de la contraprestación recibida y el valor razonable de cualquier participación retenida, y ii) el valor en libros de los activos (incluyendo el crédito mercantil) los pasivos de la subsidiaria y cualquier participación no controladora. Los importes previamente reconocidos en otras partidas del resultado integral, relativos a las subsidiarias, se registran (es decir, se reclasifican a resultados, según lo especifique/permita la NIIF aplicable) de la misma manera establecida para el caso de que
se disponga de los activos o pasivos relevantes. El valor razonable de cualquier inversión retenida en las subsidiarias a la fecha en que se pierda el control se considera como el valor razonable para el reconocimiento inicial, o, en su caso, el costo en el reconocimiento inicial de una inversión en una asociada o negocio conjunto.

Si se reduce la participación en un negocio conjunto o asociada, pero se mantiene un control con-junto o influencia significativa, solo una parte proporcional de los montos previamente reconocidos en otros resultados integrales se reclasificarán a resultados como corresponda.

Las políticas contables de las inversiones contabilizadas bajo el método de participación han cambiado cuando ha sido necesario para asegurar la consistencia con las políticas adoptadas por el Grupo. ”La Emisora”.

Asociadas

Las asociadas son todas las entidades sobre las que la Entidad ejerce influencia significativa pero no control.

Generalmente, en estas entidades la Entidad mantiene una participación de entre 20% y 51% de los derechos de voto. Las inversiones en asociadas se valúan utilizando el método de participación y se reconocen inicialmente al costo.

Método de participación

Bajo el método de participación las inversiones se reconocen inicialmente al costo y se ajustan posteriormente para reconocer la participación en los resultados posteriores a la adquisición, así como los movimientos en los otros resultados integrales. Los dividendos recibidos o por cobrar de asociadas y negocios conjuntos se reconocen como una reducción en el valor en libros de la inversión.

El costo inicial de la inversión incluye, en su caso, el crédito mercantil que surge en la adquisición. Dicho crédito mercantil forma parte del valor en libros de la inversión contabilizada por el método de participación y no se presenta por separado ni se amortiza. La Entidad evalúa, en cada fecha de reporte, si existe evidencia objetiva de deterioro de la inversión en asociadas y negocios conjuntos; en caso de existir, el importe recuperable se determina de conformidad con los requerimientos aplicables y cualquier pérdida por deterioro se reconoce en el estado consolidado de resultados integrales.

Si durante el reconocimiento inicial se identifican diferencias entre el valor razonable y el valor en libros de los activos y pasivos identificables de la asociada (ajustes a valor razonable), dichas diferencias se consideran en la determinación de la participación de la Entidad en los resultados posteriores a la adquisición, incluyendo el reconocimiento, cuando sea aplicable, de la depreciación y/o amortización asociada a los ajustes a valor razonable, con base en las vidas útiles de los activos relacionados.

Asimismo, cuando es necesario, la Entidad realiza ajustes a la información financiera de las asociadas y negocios conjuntos para homologar las políticas contables y criterios de reconocimiento y medición con los adoptados por la Emisora y/o para reflejar diferencias en marcos contables respecto de los criterios de información financiera aplicables a la Emisora, con el objetivo de asegurar consistencia en la aplicación del método de participación.
Cuando la participación de la Entidad en las pérdidas de una asociada iguala o excede su participación en la asociada, la Entidad no reconoce pérdidas adicionales, a menos que haya incurrido en obligaciones o realizados pagos en por cuenta del negocio conjunto.

Inversión en asociadas:

A continuación, se detalla la empresa asociada, que se considera significativa para la administración:

Entidad	País de constitución	Porcentaje de participación	Método de medición	Naturaleza de la relación	Actividad principal	30 de septiembre de 2026	31 de diciembre de 2025
Cabo Del Sol Holdings, LLC	EE.UU.	51%[1]	Método de participación	Asociada	Administrar y realizar operaciones relacionadas con los activos y negocios ubicados dentro de desarrollo Cabo Del Sol.	4,461,865	4,510,013

[1] De las acciones clase B de la Entidad.

La tabla a continuación presenta la información financiera resumida de la empresa asociada significativa a la fecha de la operación. La información revelada refleja los importes presentados en los estados financieros de la empresa asociada relevante, y no la participación de la Entidad en dichos importes. Los importes se han modificado para reflejar los ajustes realizados por la entidad al utilizar el método de la participación, incluidos los ajustes al valor razonable y las modificaciones por diferencias en las políticas contables.

A continuación se muestra el método de participación al 30 de septiembre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025:

Cabo Del Sol Holdings, LLC

Estado de resultado integral resumido	30 de septiembre de 2026	31 de diciembre de 2025
Ingresos	1,574,148	624,394
Resultado antes de impuestos	(222,640)	(294,934)
Resultado del ejercicio	(37,437)	88,437
Otros resultados integrales	(13,024)	(7,315)
Resultado integral total	(50,461)	81,122

Método de participación

	30 de septiembre de 2026	31 de diciembre de 2025
Resultado del ejercicio	(37,437)	88,437
Ajustes por depreciación de valor razonable, neto de impuestos	(44,340)	(20,633)
Resultado del ejercicio ajustado	(81,777)	67,804
Porcentaje de participación	51%	51%
Participación en los resultados de la asociada	(41,706)	34,580
Otros resultados integrales	(13,024)	(7,315)
Porcentaje de participación	51%	51%
Participación en los otros resultados integrales de asociada	(6,642)	(3,731)

Conciliación del valor en libros de la inversión en asociadas al 30 de septiembre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025:

	Cabo Del Sol Holdings, LLC	
	30 de septiembre de 2026	31 de diciembre de 2025
Activos netos	4,759,838	4,797,275
Participación en la asociada en %	51%	51%
Participación en la asociada en pesos	2,427,517	2,446,610
Asignación del valor razonable	795,108	795,108
Ajuste por depreciación y amortización de activos a valor razonable, neto de impuestos	(33,135)	(10,522)
Efecto en conversión	(35,349)	(28,707)
Crédito mercantil	1,276,771	1,276,771
Gastos de transacción	30,753	30,753
Inversión en asociada registrada	4,461,665	4,510,013

Además de la participación en asociada revelada anteriormente, la Entidad tiene una participación en asociada individualmente inmaterial que se contabiliza utilizando el método de participación. A la fecha de estos estados financieros, su valor es igual a cero debido a que las pérdidas reconocidas de este negocio exceden la participación de la Entidad en la asociada.

Información a revelar sobre criterios de elaboración de los estados financieros [bloque de texto]

Bases de preparación:

Los estados financieros consolidados intermedios condensados al 30 de septiembre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025, y por los periodos de nueve meses del 1 de enero al 30 de septiembre de 2026 y 2025, han sido preparados de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad 34 “Información Financiera Intermedia”. Los estados financieros consolidados intermedios condensados deben ser leídos en conjunto con los estados financieros consolidados auditados por el año terminado el 31 de diciembre de 2025, los cuales han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (Normas de Contabilidad NIIF) emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB). Estas normas comprenden la siguiente literatura:

- Normas Internacionales de Información Financiera (Normas de Contabilidad NIIF).
- Normas Internacionales de Contabilidad (NIC).
- Las Interpretaciones emitidas por el Comité de Interpretaciones de las Normas de Contabilidad NIIF (CINIIF).

Las políticas contables de las inversiones contabilizadas bajo el método de participación han cambiado cuando ha sido necesario para asegurar la consistencia con las políticas adoptadas por la Emisora.

La Administración de la Entidad considera que a la fecha de emisión de estos estados financieros consolidados intermedios condensados, los activos continúan reflejando su valor apropiado conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera y no requiere reconocer ningún deterioro excepto por la situación mencionada en la Nota 23 que la Administración continúa evaluando.

Los estados financieros consolidados intermedios condensados han sido preparados al costo histórico, excepto por ciertas partidas incluidas a su valor razonable.

La preparación de los estados financieros consolidados intermedios condensados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. Además, requieren que la Administración ejerza un juicio en el proceso de aplicar las políticas contables de RLH. Las áreas que involucran un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas en las que los supuestos y estimaciones son significativos para los estados financieros consolidados.

Las políticas contables utilizadas en la elaboración de los estados financieros consolidados intermedios condensados son consistentes con las utilizadas en la elaboración de los estados financieros consolidados auditados por el año terminado el 31 de diciembre de 2025.

Información a revelar sobre activos biológicos, productos agrícolas en el punto de la cosecha o recolección y subvenciones gubernamentales relacionadas con activos biológicos [bloque de texto]

Información a revelar sobre préstamos [bloque de texto]

Préstamos bancarios:

La Entidad tiene los siguientes préstamos bancarios contratados:

Entidad		Valor nominal	Valor razonable 30 de septiembre de 2026	Valor razonable 31 de diciembre de 2025	Costo amortizado 30 de septiembre de 2026	Costo amortizado 31 de diciembre de 2025
a. Inmobiliaria Nacional Mexicana, S. A. de C. V.	Dls.	95,500	$ 1,788,561	$ 1,943,108	$ 1,692,871	$ 1,744,353
b. Operadora Hotelera del Corredor Mayakoba, S. A. de C. V.	Dls.	96,784	1,805,260	1,974,565	1,715,347	1,782,150
c. Islas de Mayakoba, S. A. de C. V.	Dls.	127,662	2,381,224	2,604,545	2,262,863	2,351,046
d. Mayakoba Thai, S. A. de C. V.	Dls.	125,819	2,346,835	2,566,929	2,230,176	2,317,083
e. Majahua Resorts, S. de R. L. de C. V.	Dls.	122,880	2,333,759	2,556,917	2,171,701	2,252,103
f. Hotel Hoyo Uno, S. de R. L. de C. V.	Dls.	95,000	1,914,679	2,107,642	1,677,529	1,687,907
g. Hotel Hoyo Uno, S. de R. L. de C. V.	$	39,857	40,795	75,794	38,968	70,465
h. RLH Properties, S. A. B. de C. V.	$	500,000	508,752	-	495,097	-
i. RLH Properties, S. A. B. de C. V.	$	500,000	507,189	-	493,027	-
j. Koen Properties S. de R. L. de C. V.	Dls.	130,000	2,578,215	2,758,832	2,296,490	2,309,552
k. Canalán Resorts, S. de R. L. de C. V.	Dls.	100,000	1,968,859	2,129,885	1,773,898	1,785,134
l. Golf de Mayakoba, S. A. de C. V.	Dls.	10,000	180,854	-	177,692	-
					17,025,659	16,299,793
Menos - Porción a plazo menor de un año					(960,741)	(428,057)
Porción a largo plazo de los préstamos bancarios					$ 16,064,918	$ 15,871,736

Entidad	Institución bancaria	Tipo de crédito	Vencimiento	Tasa de interés	Tasa de interés anual efectiva
a. Inmobiliaria Nacional Mexicana, S. A. de C. V.	BBVA Bancomer, S. A.	Crédito simple con garantía hipotecaria	30 de junio de 2029	SOFR 3M + 267.5 pb	6.87%
b. Operadora Hotelera del Corredor Mayakoba, S. A. de C. V.	BBVA Bancomer, S. A.	Crédito simple con garantía hipotecaria	30 de junio de 2029	SOFR 3M + 247.5 pb	6.66%
c. Islas de Mayakoba, S. A. de C. V.	BBVA Bancomer, S. A.	Crédito simple con garantía hipotecaria	30 de junio de 2029	SOFR 3M + 247.5 pb	6.66%
d. Mayakoba Thai, S. A. de C. V.	BBVA Bancomer, S. A.	Crédito simple con garantía hipotecaria	30 de junio de 2029	SOFR 3M + 247.5 pb	6.66%
e. Majahua Resorts, S. de R. L. de C. V.	BBVA Bancomer, S. A.	Crédito simple con garantía hipotecaria	12 de septiembre de 2030	SOFR 3M + 275 pb	7.13%
f. Hotel Hoyo Uno, S. de R. L. de C. V.	Bancomext, S.N.C.	Crédito simple con garantía hipotecaria	19 de mayo de 2037	SOFR 3M + 315 pb	7.29%
g. Hotel Hoyo Uno, S. de R. L. de C. V.	Bancomext, S.N.C.	Crédito simple de IVA garantizado	15 de septiembre de 2028	TIIE 28 + 225 pb	10.50%
h. RLH Properties, S. A. B. de C. V.	Banco Actinver, S. A.	Crédito simple con garantía hipotecaria	12 de marzo de 2029	TIIE 91 + 200 pb	9.46%
i. RLH Properties, S. A. B. de C. V.	Banco del Bajío, S. A.	Crédito simple con garantía hipotecaria	28 de julio de 2031	TIIE 91 + 200 pb	9.33%
j. Koen Properties S. de R. L. de C. V.	Banco Inbursa, S. A.	Crédito simple con garantía hipotecaria	18 de diciembre de 2031	SOFR 3M + 335 pb	7.88%
k. Canalán Resorts, S. de R. L. de C. V.	Banco Inbursa, S. A.	Crédito simple con garantía hipotecaria	29 de octubre de 2032	SOFR 3M + 310 pb	7.35%
l. Golf de Mayakoba, S. A. de C. V.	Banco Sabadell, S. A.	Crédito simple	29 de julio de 2027	SOFR 3M + 220 pb	6.71%

a. Préstamo garantizado con el Hotel Four Seasons Ciudad de México.

b. Préstamo garantizado con el Hotel Fairmont Mayakoba.

c. Préstamo garantizado con el Hotel Rosewood Mayakoba.

d. Préstamos garantizados con el Hotel Banyan Tree Mayakoba.

e. Préstamo garantizado con el Hotel One & Only Mandarina.

De acuerdo con lo que se menciona en la Nota 1c, el 12 de septiembre de 2025 la Entidad refinanció el anterior crédito simple con garantía que tenía con BBVA México, S. A. de tasa SOFR 3M + 275 puntos base, a través de un nuevo crédito con la misma institución bancaria por hasta Dls. 128,000, de los cuales, se recibió la primera disposición por Dls. 68,522 para pagar la deuda anterior el 12 de septiembre y el remanente por Dls. 59,478 el 15 de septiembre de 2025.

f. Préstamo garantizado con el Hotel Alila Mayakoba.

Tal como se menciona en la Nota 1c, el 13 de mayo de 2025 la Entidad refinanció el anterior crédito simple con garantía hipotecaria que tenía con Bancomext, S. N. C., este constó de dos disposiciones por un total de Dls.95,000, con una duración de 12 años y fecha de vencimiento el 19 de mayo de 2037. La tasa de interés pactada es SOFR 3M + 315 puntos base durante la fase de remodelación y, posteriormente, con la apertura del hotel “Alila Mayakoba By Hyatt”, cambiará a 300 puntos base a partir de febrero de 2029. Los pagos a capital son trimestrales y el primer pago de capital se realizará hasta febrero de 2028, la primera disposición de este crédito se recibió el 19 de mayo de 2025 por Dls.64,144 y la segunda por Dls.30,856 el 4 de agosto de 2025.

g. Préstamo garantizado de IVA con el Hotel Alila Mayakoba.

Adicionalmente, con fecha 13 de mayo de 2025, la Entidad firmó con Banco Nacional de Comercio Exterior, S. N. C. (Bancomext) un crédito simple de IVA garantizado con la propiedad por un total de $116,947 equivalente a Dls. 6,000, que será utilizado para financiar el reembolso de hasta el 85% del IVA recuperable que se pague durante el período

de construcción de todas las inversiones derivadas de las obras y gastos para la reconversión del hotel a la marca “Alila Mayakoba By Hyatt”.

A partir de la primera disposición, la Entidad tendrá 36 meses para disponer del crédito, el 15 de diciembre de 2025 se realizó la primera disposición por $71,641 con una tasa de interés del 9.57%, la segunda disposición se realizó el 20 de marzo de 2026 por $39,857 con una tasa de interés del 9.29%. El 11 de marzo de 2026 se liquidó la primera disposición. La tasa de interés se pactará previo a cada disposición del crédito, en convenio distinto al contrato de crédito, sujeta a condiciones de mercado. El plazo inicial es el 15 de septiembre de 2028 y con posibilidad de extenderlo al vencimiento del crédito senior, por lo que, la fecha de vencimiento máxima es el 19 de mayo de 2037.

h. Préstamo garantizado RLH Properties y Mandarina III.

El 1 de noviembre de 2021, RLH Properties, S. A. B. de C. V. y Canalán Resorts, S. de R. L. de C. V. contrataron una línea de crédito hasta por un monto de Dls. 60,000, el cual tenía como finalidad financiar la construcción del Hotel Rosewood Mandarina. Dicho crédito fue liquidado el 29 de octubre de 2025 con el nuevo crédito protocolizado por Canalán Resorts, S. de R. L. de C. V. mencionado en la Nota 1c.

De acuerdo con lo que se menciona en la Nota 1c, el 12 de marzo de 2026 la Entidad obtuvo un crédito simple con garantía con Banco Actinver, S. A. por $500,000 a una tasa de interés de TIIE 91 + 225 puntos base durante el primer trimestre de celebración del contrato, a partir del segundo trimestre serán 200 puntos base, se recibió la disposición a la fecha de celebración del contrato y tiene una fecha de vencimiento del 12 de marzo de 2029. El crédito se encuentra garantizado, entre otros, con bienes inmuebles propiedad de la Entidad y de su subsidiaria, Mandarina III, S. de R. L. de C. V.

i. Préstamo garantizado RLH Properties y Mandarina Actividades.

De acuerdo con lo que se menciona en la Nota 1c, el 28 de agosto de 2026 la Entidad obtuvo un crédito simple con garantía con Banco del Bajío, S. A. por $500,000 a una tasa de interés de TIIE 91 + 200 puntos base. La primera disposición fue el 31 de agosto de 2026 por $400,000 y la segunda disposición el 11 de septiembre de 2026 por $100,000, tiene una fecha de vencimiento del 28 de julio de 2031 con opción de extensión de 5 años. El crédito se encuentra garantizado, entre otros, con bienes inmuebles propiedad de la Entidad y de su subsidiaria, Mandarina Actividades, S. de R. L. de C. V.

j. Préstamo garantizado con el Hotel Park Hyatt Los Cabos

k. Préstamo garantizado con el Hotel Rosewood Mandarina

De acuerdo con lo mencionado en la Nota 1c, el 29 de octubre de 2025 Canalán Resorts, S. de R. L. de C. V. realizó el 100% de la disposición del crédito contratado con Banco Inbursa, S. A. Este crédito se encuentra garantizado con el hotel Rosewood Mandarina.

l. Crédito simple con Golf de Mayakoba

De acuerdo con lo que se menciona en la Nota 1c, el 29 de julio de 2026 la Entidad obtuvo un crédito simple con garantía con Banco Sabadell, S. A. por Dls. 10,000 a una tasa de interés de SOFR 3M + 220 puntos base, la fecha de disposición de la totalidad del crédito fue el 30 de julio de 2026 y tiene una fecha de vencimiento del 29 de julio de 2027.

Renegociación y refinanciamiento de las deudas

La Administración concluyó que las operaciones de refinanciación mencionadas en la Nota 1c cumplieron con los criterios para ser tratadas como una extinción de los pasivos financieros originales y el reconocimiento de nuevos pasivos financieros, debido a que las condiciones contractuales de los nuevos préstamos fueron sustancialmente diferentes a las

de los financiamientos previamente existentes, por lo que se realizó la liquidación de los préstamos anteriores en la fecha de cierre de cada operación.

La baja de los pasivos originales y el reconocimiento de los nuevos préstamos generó los siguientes impactos en el ejercicio:

La ganancia o pérdida por extinción se determinó como la diferencia entre el valor en libros a costo amortizado de los pasivos financieros a la fecha de liquidación y la contraprestación pagada para su extinción. Adicionalmente, se dieron de baja los costos de transacción y comisiones no amortizados asociados a los préstamos liquidados. Estos efectos se reconocieron en el estado consolidado de resultados integrales.

Los nuevos préstamos se reconocen inicialmente a valor razonable neto de los costos de transacción y comisiones asociadas directamente atribuibles, y posteriormente se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

Los flujos de efectivo asociados con estas operaciones se presentan en el estado de flujos de efectivo como pago de préstamos bancarios y obtención de préstamos bancarios dentro de las actividades de financiamiento.

Obligaciones de hacer y no hacer

Cada contrato de los préstamos bancarios establece ciertas restricciones, las cuales deben ser cumplidas individualmente por las subsidiarias que tienen suscritos los préstamos bancarios. Asimismo, cada subsidiaria contratante de un crédito tiene generalmente la obligación de mantener ciertos índices financieros por cada uno de los financiamientos, en diferentes niveles, durante la vigencia de los créditos.

Los principales índices que la Entidad y sus subsidiarias se encuentran obligadas a cumplir de forma anual son el índice denominado Cobertura Anual del Servicio de la Deuda (flujo de efectivo disponible entre el monto de servicio de la deuda), así como el índice de valor de los activos (valor recuperable de la garantía hipotecaria respecto del monto de la deuda de la subsidiaria correspondiente).

a. Las principales obligaciones de hacer y no hacer derivadas de los contratos de crédito, que le aplican a la subsidiaria en particular contratante, se mencionan a continuación:

- Proporcionar a las entidades acreditantes información técnica, económica y financiera de manera trimestral. (únicamente semestral para Golf de Mayakoba)
- Entregar presupuestos anuales de cada hotel. (excepto Golf de Mayakoba y RLH Properties).
- Mantener designado a un auditor toda la vida del crédito. (excepto Golf de Mayakoba)
- Preparar y entregar estados financieros internos de manera trimestral y anual. (únicamente semestral y anual para Golf de Mayakoba)
- Preparar y entregar estados financieros anuales auditados. (excepto Golf de Mayakoba)
- Obtener y mantener permisos y licencias, así como autorización gubernamental para la operación de las diversas entidades sujetas a crédito.
- Mantener contratadas pólizas de seguros sobre los activos fijos. (excepto Golf de Mayakoba)
- No incurrir en endeudamiento adicional sin consentimiento previo.
- No modificar sus estatutos sociales sin consentimiento previo.

- No fusionarse, escindirse, transformarse o constituir filiales ni reducir su capital social o restituir primas de emisión.

- Mantener toda la vida del crédito un contrato de operación de los hoteles y no modificarlos sin previa autorización. (excepto en Golf de Mayakoba y RLH Properties).

- No transmitir, vender, gravar, ceder, arrendar, constituir, cualquier derecho real, disponer, dividir o segregar de sus activos.

- Mantener vigentes relaciones de coberturas de la deuda (excepto en hotel Alila Mayakoba, Park Hyatt Los Cabos, Rosewood Mandarina, Golf de Mayakoba y RLH Properties).

- Comunicar sobre cualquier demanda, acciones o procedimientos judiciales, arbitrales, administrativos o de cualquier otra naturaleza, incluyendo conflictos de carácter laboral, ambiental, fiscal o de cualquier índole que pudieran afectar el cumplimiento de las obligaciones derivadas del contrato de deuda.

- Cumplir con ciertos indicadores como razón de cobertura e índice de Loan to Value (excepto en Park Hyatt Los Cabos, Rosewood Mandarina, Golf de Mayakoba y RLH Properties).

b. Adicionalmente a los puntos antes mencionados en el inciso a y en específico para el Crédito simple de IVA garantizado de Hotel Hoyo Uno, S. de R. L. de C. V., se adicionan las siguientes obligaciones de hacer y no hacer:

- Presentar trimestralmente a partir de la primera disposición un informe elaborado por un asesor fiscal para dar a conocer los avances de las devoluciones de impuestos solicitadas por el Servicio de Administración Tributaria (SAT).

- La acreditada deberá informar y realizar a favor de la acreditante el depósito de las devoluciones de IVA que realice el SAT.

- La acreditada no puede presentar solicitudes de devoluciones de IVA que hayan sido previamente financiadas por la acreditante o que hayan sido pagadas o solicitadas al SAT.

- No remover o sustituir al asesor fiscal designado sin previo consentimiento de la acreditante.

- No solicitar compensaciones de deudas o créditos fiscales que puedan afectar las devoluciones de IVA.

- Compartir mensualmente a la acreditante copia del estado de cuenta destinada para los reembolsos de IVA.

c. Adicionalmente a los puntos mencionados en el inciso a, para las deudas refinanciadas en los hoteles Four Seasons Ciudad de México, Fairmont Mayakoba, Rosewood Mayakoba y Banyan Tree Mayakoba, se establece el cumplimiento de las siguientes obligaciones de hacer y no hacer:

- Para poder obtener beneficios o penalización de 5 pb en la tasa de interés fija de 270 pb para Four Seasons Ciudad de México y de 250 pb para el resto de los hoteles antes mencionados, se debe entregar un reporte de sostenibilidad a más tardar el 30 de junio de cada año, el cual debe ser realizado por un especialista externo ambiental.

  El 9 de junio de 2026, se celebró un convenio modificatorio, mediante el cual se actualizaron los indicadores de desempeño sustentable que deben entregarse en el reporte de sostenibilidad. Derivado de dicha modificación, el crédito incorpora un único indicador vinculado con la intensidad de emisiones de alcance 1 y 2 por metro cuadrado construido y se ajustó a 2.5 pb el beneficio o penalización en la tasa de interés fija.

  A partir del 1 de julio de 2025 y hasta el 30 de junio 2026 para las deudas antes mencionadas no se pudo aprovechar el beneficio de la tasa de interés fija que establece el contrato, sin embargo, este incumplimiento no

da al banco el derecho a exigir el pago anticipado de la deuda. A partir del 1 de julio de 2026 y hasta el 30 de junio de 2027 las deudas estarán aplicando el beneficio de la tasa de interés fija.

- Cumplir a nivel consolidado obligaciones financieras, que incluyen mantener ciertos niveles de métricas (i) en la razón de cobertura de la deuda, (ii) en el índice de crédito/valor y (iii) en la deuda financiera neta entre EBITDA.

Las obligaciones mencionadas con anterioridad deberán cumplirse a más tardar 90 días posteriores a la fecha de la emisión de los estados financieros de las subsidiarias de la entidad.

Al 30 de septiembre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025, tanto los índices requeridos como las obligaciones contractuales han sido cumplidas y se espera que esta situación continúe por al menos los próximos 12 meses.

Los instrumentos financieros (préstamos bancarios) a costo amortizado, de acuerdo con el método de valuación utilizado se encuentran en el nivel 2 de jerarquía de valor razonable. La técnica de valuación para determinar los valores razonables fue la de flujos de efectivo descontados.

Conciliación de la deuda:

	30 de septiembre de 2026	31 de diciembre de 2025
Saldo al 1 de enero	$ 16,299,793	$ 15,540,397
Obtención de préstamos bancarios	1,214,297	6,235,424
Costos de transacción pagados	(14,057)	(61,891)
Pagos de préstamos	(377,562)	(3,665,019)
Amortización de costos de transacción y valuación a costo amortizado	17,697	49,131
Fluctuación cambiaria de los préstamos bancarios no realizada	(114,509)	(1,798,249)
	$ 17,025,659	$ 16,299,793

Información a revelar sobre combinaciones de negocios [bloque de texto]

Combinación de Negocios.

Todas las combinaciones de negocio se registran bajo el método de adquisición, independientemente de si se adquieren instrumentos de patrimonio u otros activos. La contraprestación transferida por la adquisición de un negocio incluye:

· los valores razonables de los activos transferidos,
· los pasivos incurridos con los antiguos propietarios del negocio adquirido,
· las participaciones accionarias emitidas por el grupo,
el valor razonable de cualquier activo o pasivo resultante de un acuerdo de contraprestación

contingente, y el valor razonable de cualquier participación accionaria preexistente en la subsidiaria.

Los activos identificables adquiridos, pasivos contingentes y pasivos asumidos en una combinación de negocios se miden, con excepciones limitadas, inicialmente a sus valores razonables en la fecha de adquisición. El grupo reconoce cualquier participación no controladora en la entidad adquirida adquisición por adquisición, ya sea a su valor razonable o a la participación proporcional de la participación no controladora en los activos netos identificables de la entidad adquirida.

Los costos relacionados con la adquisición se cargan a resultados cuando se incurren.

Cuando se difiere la liquidación de cualquier parte de la contraprestación en efectivo, los importes pagaderos en el futuro se descuentan a su valor presente en la fecha del intercambio. La tasa de descuento utilizada es la tasa de endeudamiento incremental de la entidad, siendo la tasa a la que se podría obtener un endeudamiento similar de un financiero independiente bajo términos y condiciones comparables.
La contraprestación contingente se clasifica como patrimonio o como pasivo financiero. Los montos clasificados como pasivo financiero se vuelven a medir posteriormente a su valor razonable, y los cambios en el valor razonable se reconocen en resultados.

El periodo de medición terminará tan pronto como la Entidad reciba la información que estuviera buscando sobre hechos y circunstancias que existían en la fecha de la adquisición o concluya que no se puede obtener más información. Sin embargo, el periodo de medición no excederá de un año a partir de la fecha de adquisición.

Información a revelar sobre saldos bancarios y de efectivo en bancos centrales [bloque de texto]

Información a revelar sobre efectivo y equivalentes de efectivo [bloque de texto]

Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo no está sujeto a riesgos de crédito dado que los montos se mantienen en instituciones financieras sólidas en el país, sujetas a riesgo poco significativo. Las calificaciones de las instituciones financieras con las

que la Entidad mantiene inversiones a corto plazo son: BBVA México, S. A., Institución de Banca Múltiple, (AAA) y Banco Monex, S. A., Institución de Banca Múltiple, Monex Grupo Financiero (AA).

Efectivo y equivalentes de efectivo:

La integración de dicho saldo se muestra a continuación:

	30 de septiembre de 2026	31 de diciembre de 2025
Depósitos bancarios[1]	$ 838,424	$ 1,650,966
Inversiones a la vista con vencimiento menor de tres meses	102,715	274,983
Efectivo para servicio de la deuda[2]	185,441	95,394
Total efectivo y equivalentes de efectivo	$ 1,126,580	$ 2,021,343

1. Incluye efectivo en caja y depósitos bancarios disponibles para la operación.

Con base en las cláusulas de los contratos de financiamiento descritas en la Nota 11, se tiene efectivo destinado para cumplir con el servicio de la deuda. Debido a que las condiciones respecto al uso de este efectivo son menores a doce meses, se está clasificando dentro del activo circulante.

2. El 8 de septiembre de 2026, los acreedores del crédito sindical con garantía hipotecaria que incluye a Four Seasons Ciudad de México, Fairmont Mayakoba, Banyan Tree Mayakoba y Rosewood Mayakoba otorgaron una dispensa temporal, aplicable del periodo de junio a diciembre de 2026, respecto de la obligación de mantener y/o reconstituir la reserva de servicio de la deuda, sin que ello constituya un incumplimiento del contrato de crédito. La dispensa está sujeta a que los recursos liberados permanezcan dentro del portafolio financiado, se destinen exclusivamente a la operación de los hoteles y no se decreten dividendos o distribuciones hasta que la reserva sea restituida.

Información a revelar sobre el estado de flujos de efectivo [bloque de texto]

Flujo de efectivo

El flujo neto de efectivo al 30 de septiembre de 2026 generado en actividades de operación fue por 349.8M, principalmente por el EBITDA de 169.9M, un capital de trabajo positivo por 214.8M; compensados por partidas sin impacto en el efectivo por un importe negativo de 34.7M.

El flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión fue de 1,430.6M, derivado de inversiones en CAPEX por 1,050.7M e intangibles por 1.3M y al pago diferido en la inversión en asociadas por 409.2M, compensados por el cobro de intereses por 30.9M.

El flujo neto de efectivo generado por actividades de financiamiento fue de 186M derivado de la obtención de préstamos bancarios por 1,214.3M y del aumento de capital de la participación no controladora por 236.5M; estos efectos fueron compensados por el pago de intereses por 813.3M, el pago de préstamos bancarios por 377.6M y el pago de arrendamientos por 73.9M.

Información a revelar sobre cambios en las políticas contables [bloque de texto]

Bases de preparación:

Los estados financieros consolidados intermedios condensados al 30 de septiembre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025, y por los periodos de nueve meses del 1 de enero al 30 de septiembre de 2026 y 2025, han sido preparados de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad 34 “Información Financiera Intermedia”. Los estados financieros consolidados intermedios condensados deben ser leídos en conjunto con los estados financieros consolidados auditados por el año terminado el 31 de diciembre de 2025, los cuales han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (Normas de Contabilidad NIIF) emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB). Estas normas comprenden la siguiente literatura:

- Normas Internacionales de Información Financiera (Normas de Contabilidad NIIF).
- Normas Internacionales de Contabilidad (NIC).
- Las Interpretaciones emitidas por el Comité de Interpretaciones de las Normas de Contabilidad NIIF (CINIIF).

Las políticas contables de las inversiones contabilizadas bajo el método de participación han cambiado cuando ha sido necesario para asegurar la consistencia con las políticas adoptadas por la Emisora.

La Administración de la Entidad considera que a la fecha de emisión de estos estados financieros consolidados intermedios condensados, los activos continúan reflejando su valor apropiado conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera y no requiere reconocer ningún deterioro excepto por la situación mencionada en la Nota 23 que la Administración continúa evaluando.

Los estados financieros consolidados intermedios condensados han sido preparados al costo histórico, excepto por ciertas partidas incluidas a su valor razonable.

La preparación de los estados financieros consolidados intermedios condensados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. Además, requieren que la Administración ejerza un juicio en el proceso de aplicar las políticas contables de RLH. Las áreas que involucran un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas en las que los supuestos y estimaciones son significativos para los estados financieros consolidados.

Las políticas contables utilizadas en la elaboración de los estados financieros consolidados intermedios condensados son consistentes con las utilizadas en la elaboración de los estados financieros consolidados auditados por el año terminado el 31 de diciembre de 2025.

Información a revelar sobre cambios en políticas contables, estimaciones contables y errores [bloque de texto]

Juicios contables y principales factores de incertidumbre en las estimaciones:

La Administración de RLH requiere realizar juicios, estimaciones y supuestos sobre los valores de los activos y pasivos que no están disponibles de manera evidente por otras fuentes. Las estimaciones y supuestos relativos se basan en la experiencia histórica y otros factores que se consideran relevantes.

Las estimaciones críticas se revisan de manera continua. Los cambios a las estimaciones contables se reconocen en el período del cambio y períodos futuros si la revisión afecta tanto al período actual como a períodos subsecuentes.

RLH realiza estimaciones y juicios respecto del futuro. Las estimaciones contables resultantes, por definición, muy pocas veces serán iguales a los resultados reales. Las estimaciones y supuestos que tienen un riesgo significativo de causar un ajuste material a los valores en libros de los activos y pasivos durante el año siguiente se presentan a continuación:

a. Estimaciones

Impuestos diferidos

RLH está sujeta al pago de impuestos. Se requiere del juicio profesional para determinar la provi-sión de impuestos a la utilidad. Existen transacciones y cálculos por los cuales la determinación fi-nal de la provisión es incierta. Para efectos de determinar el impuesto diferido, las subsidiarias de RLH deben realizar proyecciones financieras y fiscales, las cuales requieren de algunos supuestos (tasa de crecimiento y margen de utilidad bruto esperado), para así considerar el importe de las pérdidas fiscales pendientes de amortizar como base para la determinación de los impuestos dife-ridos, por lo que se deben estimar las utilidades fiscales que servirán de base para la aplicación y esto incluye cierto grado de incertidumbre.

En el caso en el que el resultado fiscal final difiera de la estimación o proyección efectuada, se ten-drá que reconocer un incremento o disminución en sus pasivos por impuesto sobre la renta, en el periodo que ocurra el hecho.

Cálculos de valor en uso

RLH realiza pruebas anuales para saber si el crédito mercantil ha sufrido deterioro. Por el periodo terminado al 30 de septiembre de 2026 y por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, el monto recuperable de todas las unidades generadoras de efectivo (UGE) a las que se les asigna el crédito mercantil se determinó sobre la base de cálculos de valor en uso, los cuales requieren de algunos supuestos. Estos cálculos usan las proyecciones de flujos de efectivo basados en presupuestos financieros aprobados por el Consejo de Administración.

Los flujos de efectivo son afectados por estimaciones, las más significativas son tasas de crecimiento a largo plazo, márgenes de operación futuros basados en el desempeño histórico y las expectativas de la industria y tasas de descuento que reflejan los riesgos específicos de cada UGE.

Contingencias y Compromisos:

a. Demandas laborales y contractuales.

Al 30 de septiembre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025 la Entidad y sus subsidiarias se encuentran involucradas en varios juicios y reclamaciones laborales derivados del curso normal de sus operaciones, por los cuales han

reconocido una provisión de $7,709 y $7,688, respectivamente, la cual se encuentra registrada en el rubro de provisiones.

Al 30 de septiembre de 2026 una subsidiaria del grupo se encuentra involucrada en un juicio por la exigencia del pago de diversos conceptos contractuales derivados del periodo de construcción que asciende aproximadamente a $64,737. A la fecha de la emisión de los estados financieros consolidados intermedios los asesores legales consideran probable obtener una resolución favorable, estimando un riesgo bajo para la subsidiaria.

a. Compromisos.

RLH y sus subsidiarias tienen el compromiso de pagar una comisión de venta sobre la venta de ciertas unidades privativas, si y solo si, se cumplen ciertas condiciones, principalmente asociadas a la rentabilidad final en la venta de estas villas. Al 30 de septiembre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025, se ha reconocido un pasivo estimado por las ventas que sí cumplen estas condiciones por $122,557 y $158,086, respectivamente, el cual se presenta en el rubro de provisiones a corto plazo por $59,037 y $65,673 y otras cuentas por pagar a largo plazo por $63,520 y $92,413, que corresponde a la estimación de las obligaciones futuras que se generarán cuando se realicen las ventas correspondientes, si y solo si se cumplen efectivamente las estimaciones existentes. El monto de la obligación final aún tiene que ser confirmado por la ocurrencia de uno o más hechos futuros, derivados de sucesos que no están bajo el control de la Entidad.

La Entidad tiene celebrados contratos de largo plazo con operadores de hoteles, quienes asumen las responsabilidades de gestión hotelera de forma integral mientras que la entidad actúa como propietario. Los importes relacionados a estos compromisos en los estados financieros consolidados de resultado integral se encuentran en el rubro honorarios de operación.

La Entidad tenía celebrados contratos de servicios con terceros para el desarrollo de eventos en sus instalaciones del Campo de Golf El Camaleón en Mayakoba en 2024, 2025 y 2026. Al 31 de diciembre de 2024, los compromisos ascendían a Dls. 7,000, correspondientes a importes contractuales por servicios a recibirse en ejercicios posteriores. No obstante, dichos eventos no se realizaron, ya que los contratos correspondientes fueron terminados durante 2025; en consecuencia, de dicha terminación no se generaron penalidades por lo que la Entidad no mantiene compromisos pendientes relacionados con dichos contratos.

b. Siniestro en el Club de Playa Canalán y Restaurante Allora

Derivado de los fenómenos meteorológicos ocurridos durante septiembre y octubre de 2026 en el complejo Mandarina, Nayarit, el Club de Playa Canalán y el Restaurante Allora mantienen suspendidas sus operaciones desde el 5 de septiembre de 2026 debido a los daños ocasionados en sus instalaciones. Al 30 de septiembre de 2026, el valor neto en libros de los activos asociados asciende a $136,603.

Al 30 de septiembre de 2026, la temporada de huracanes continuaba activa y las condiciones meteorológicas, así como las restricciones de acceso a las instalaciones afectadas, limitaron la realización de inspecciones técnicas integrales que permitieran determinar con precisión el alcance de los daños. En consecuencia, la Administración ha identificado indicios de deterioro y se encuentra evaluando el importe recuperable de los activos afectados, considerando la información disponible al cierre y la evidencia adicional obtenida hasta la fecha de autorización de los estados financieros.

La Entidad cuenta con pólizas de seguro que contemplan coberturas por daños materiales y pérdidas consecuenciales, por lo que ha iniciado el proceso de reclamación ante la aseguradora. La evaluación de los daños y la determinación de los importes que podrían recuperarse mediante dichas coberturas continúan en proceso.

Información a revelar sobre garantías colaterales [bloque de texto]

Información a revelar sobre reclamaciones y beneficios pagados [bloque de texto]

Información a revelar sobre compromisos [bloque de texto]

Contingencias y Compromisos:

a. Demandas laborales y contractuales.

Al 30 de septiembre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025 la Entidad y sus subsidiarias se encuentran involucradas en varios juicios y reclamaciones laborales derivados del curso normal de sus operaciones, por los cuales han reconocido una provisión de $7,709 y $7,688, respectivamente, la cual se encuentra registrada en el rubro de provisiones.

Al 30 de septiembre de 2026 una subsidiaria del grupo se encuentra involucrada en un juicio por la exigencia del pago de diversos conceptos contractuales derivados del periodo de construcción que asciende aproximadamente a $64,737. A la fecha de la emisión de los estados financieros consolidados intermedios los asesores legales consideran probable obtener una resolución favorable, estimando un riesgo bajo para la subsidiaria.

a. Compromisos.

RLH y sus subsidiarias tienen el compromiso de pagar una comisión de venta sobre la venta de ciertas unidades privativas, si y solo si, se cumplen ciertas condiciones, principalmente asociadas a la rentabilidad final en la venta de estas villas. Al 30 de septiembre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025, se ha reconocido un pasivo estimado por las ventas que sí cumplen estas condiciones por $122,557 y $158,086, respectivamente, el cual se presenta en el rubro de provisiones a corto plazo por $59,037 y $65,673 y otras cuentas por pagar a largo plazo por $63,520 y $92,413, que corresponde a la estimación de las obligaciones futuras que se generarán cuando se realicen las ventas correspondientes, si y solo si se cumplen efectivamente las estimaciones existentes. El monto de la obligación final aún tiene que ser confirmado por la ocurrencia de uno o más hechos futuros, derivados de sucesos que no están bajo el control de la Entidad.

La Entidad tiene celebrados contratos de largo plazo con operadores de hoteles, quienes asumen las responsabilidades de gestión hotelera de forma integral mientras que la entidad actúa como propietario. Los importes relacionados a estos compromisos en los estados financieros consolidados de resultado integral se encuentran en el rubro honorarios de operación.

La Entidad tenía celebrados contratos de servicios con terceros para el desarrollo de eventos en sus instalaciones del Campo de Golf El Camaleón en Mayakoba en 2024, 2025 y 2026. Al 31 de diciembre de 2024, los compromisos ascendían a Dls. 7,000, correspondientes a importes contractuales por servicios a recibirse en ejercicios posteriores. No obstante, dichos eventos no se realizaron, ya que los contratos correspondientes fueron terminados durante 2025; en consecuencia, de dicha terminación no se generaron penalidades por lo que la Entidad no mantiene compromisos pendientes relacionados con dichos contratos.

b. Siniestro en el Club de Playa Canalán y Restaurante Allora

Derivado de los fenómenos meteorológicos ocurridos durante septiembre y octubre de 2026 en el complejo Mandarina, Nayarit, el Club de Playa Canalán y el Restaurante Allora mantienen suspendidas sus operaciones desde el 5 de septiembre de 2026 debido a los daños ocasionados en sus instalaciones. Al 30 de septiembre de 2026, el valor neto en libros de los activos asociados asciende a $136,603.

Al 30 de septiembre de 2026, la temporada de huracanes continuaba activa y las condiciones meteorológicas, así como las restricciones de acceso a las instalaciones afectadas, limitaron la realización de inspecciones técnicas integrales que permitieran determinar con precisión el alcance de los daños. En consecuencia, la Administración ha identificado indicios de deterioro y se encuentra evaluando el importe recuperable de los activos afectados, considerando la información disponible al cierre y la evidencia adicional obtenida hasta la fecha de autorización de los estados financieros.

La Entidad cuenta con pólizas de seguro que contemplan coberturas por daños materiales y pérdidas consecuenciales, por lo que ha iniciado el proceso de reclamación ante la aseguradora. La evaluación de los daños y la determinación de los importes que podrían recuperarse mediante dichas coberturas continúan en proceso.

Información a revelar sobre compromisos y pasivos contingentes [bloque de texto]

Juicios contables y principales factores de incertidumbre en las estimaciones:

La Administración de RLH requiere realizar juicios, estimaciones y supuestos sobre los valores de los activos y pasivos que no están disponibles de manera evidente por otras fuentes. Las estimaciones y supuestos relativos se basan en la experiencia histórica y otros factores que se consideran relevantes.

Las estimaciones críticas se revisan de manera continua. Los cambios a las estimaciones contables se reconocen en el período del cambio y períodos futuros si la revisión afecta tanto al período actual como a períodos subsecuentes.

RLH realiza estimaciones y juicios respecto del futuro. Las estimaciones contables resultantes, por definición, muy pocas veces serán iguales a los resultados reales. Las estimaciones y supuestos que tienen un riesgo significativo de causar un

ajuste material a los valores en libros de los activos y pasivos durante el año siguiente se presentan a continuación:

a. Estimaciones

Impuestos diferidos

RLH está sujeta al pago de impuestos. Se requiere del juicio profesional para determinar la provi-sión de impuestos a la utilidad. Existen transacciones y cálculos por los cuales la determinación fi-nal de la provisión es incierta. Para efectos de determinar el impuesto diferido, las subsidiarias de RLH deben realizar proyecciones financieras y fiscales, las cuales requieren de algunos supuestos (tasa de crecimiento y margen de utilidad bruto esperado), para así considerar el importe de las pérdidas fiscales pendientes de amortizar como base para la determinación de los impuestos dife-ridos, por lo que se deben estimar las utilidades fiscales que servirán de base para la aplicación y esto incluye cierto grado de incertidumbre.

En el caso en el que el resultado fiscal final difiera de la estimación o proyección efectuada, se ten-drá que reconocer un incremento o disminución en sus pasivos por impuesto sobre la renta, en el periodo que ocurra el hecho.

Cálculos de valor en uso

RLH realiza pruebas anuales para saber si el crédito mercantil ha sufrido deterioro. Por el periodo terminado al 30 de septiembre de 2026 y por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, el monto recuperable de todas las unidades generadoras de efectivo (UGE) a las que se les asigna el crédito mercantil se determinó sobre la base de cálculos de valor en uso, los cuales requieren de algunos supuestos. Estos cálculos usan las proyecciones de flujos de efectivo basados en presupuestos financieros aprobados por el Consejo de Administración.

Los flujos de efectivo son afectados por estimaciones, las más significativas son tasas de crecimiento a largo plazo, márgenes de operación futuros basados en el desempeño histórico y las expectativas de la industria y tasas de descuento que reflejan los riesgos específicos de cada UGE.

Contingencias y Compromisos:

a. Demandas laborales y contractuales.

Al 30 de septiembre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025 la Entidad y sus subsidiarias se encuentran involucradas en varios juicios y reclamaciones laborales derivados del curso normal de sus operaciones, por los cuales han reconocido una provisión de $7,709 y $7,688, respectivamente, la cual se encuentra registrada en el rubro de provisiones.

Al 30 de septiembre de 2026 una subsidiaria del grupo se encuentra involucrada en un juicio por la exigencia del pago de diversos conceptos contractuales derivados del periodo de construcción que asciende aproximadamente a $64,737. A la fecha de la emisión de los estados financieros consolidados intermedios los asesores legales consideran probable obtener una resolución favorable, estimando un riesgo bajo para la subsidiaria.

a. Compromisos.

RLH y sus subsidiarias tienen el compromiso de pagar una comisión de venta sobre la venta de ciertas unidades privativas, si y solo si, se cumplen ciertas condiciones, principalmente asociadas a la rentabilidad final en la venta de estas villas. Al 30 de septiembre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025, se ha reconocido un pasivo estimado por las ventas que sí cumplen estas condiciones por $122,557 y $158,086, respectivamente, el cual se presenta en el rubro de provisiones a corto plazo por $59,037 y $65,673 y otras cuentas por pagar a largo plazo por $63,520 y $92,413, que corresponde a la estimación de las obligaciones futuras que se generarán cuando se realicen las ventas correspondientes, si y solo si se cumplen efectivamente las estimaciones existentes. El monto de la obligación final aún tiene que ser confirmado por la ocurrencia de uno o más hechos futuros, derivados de sucesos que no están bajo el control de la Entidad.

La Entidad tiene celebrados contratos de largo plazo con operadores de hoteles, quienes asumen las responsabilidades de gestión hotelera de forma integral mientras que la entidad actúa como propietario. Los importes relacionados a estos compromisos en los estados financieros consolidados de resultado integral se encuentran en el rubro honorarios de operación.

La Entidad tenía celebrados contratos de servicios con terceros para el desarrollo de eventos en sus instalaciones del Campo de Golf El Camaleón en Mayakoba en 2024, 2025 y 2026. Al 31 de diciembre de 2024, los compromisos ascendían a Dls. 7,000, correspondientes a importes contractuales por servicios a recibirse en ejercicios posteriores. No obstante, dichos eventos no se realizaron, ya que los contratos correspondientes fueron terminados durante 2025; en consecuencia, de dicha terminación no se generaron penalidades por lo que la Entidad no mantiene compromisos pendientes relacionados con dichos contratos.

b. Siniestro en el Club de Playa Canalán y Restaurante Allora

Derivado de los fenómenos meteorológicos ocurridos durante septiembre y octubre de 2026 en el complejo Mandarina, Nayarit, el Club de Playa Canalán y el Restaurante Allora mantienen suspendidas sus operaciones desde el 5 de septiembre de 2026 debido a los daños ocasionados en sus instalaciones. Al 30 de septiembre de 2026, el valor neto en libros de los activos asociados asciende a $136,603.

Al 30 de septiembre de 2026, la temporada de huracanes continuaba activa y las condiciones meteorológicas, así como las restricciones de acceso a las instalaciones afectadas, limitaron la realización de inspecciones técnicas integrales que permitieran determinar con precisión el alcance de los daños. En consecuencia, la Administración ha identificado indicios de deterioro y se encuentra evaluando el importe recuperable de los activos afectados, considerando la información disponible al cierre y la evidencia adicional obtenida hasta la fecha de autorización de los estados financieros.

La Entidad cuenta con pólizas de seguro que contemplan coberturas por daños materiales y pérdidas consecuenciales, por lo que ha iniciado el proceso de reclamación ante la aseguradora. La evaluación de los daños y la determinación de los importes que podrían recuperarse mediante dichas coberturas continúan en proceso.

Información a revelar sobre pasivos contingentes [bloque de texto]

Información a revelar sobre costos de ventas [bloque de texto]

Información a revelar sobre riesgo de crédito [bloque de texto]

Riesgo de crédito

RLH tiene dos tipos de activos financieros que están sujetos al modelo de pérdidas de crédito esperadas: clientes y cuentas por cobrar y partes relacionadas.

El riesgo de crédito se administra a nivel de la Entidad, excepto por el riesgo de crédito de las cuentas por cobrar. RLH de forma individual es responsable de la administración y análisis del riesgo de crédito de cada uno de los clientes antes de que los pagos, términos de entrega y otras condiciones sean ofrecidos. Las cuentas por cobrar en su mayoría son controladas por las políticas de salida de los huéspedes del hotel, el resto de las cuentas por cobrar a cargo de agencias de viajes es sujeto de aprobación por el área de ventas de la Entidad. El riesgo de crédito surge del efectivo y equivalentes de efectivo y depósitos en bancos e instituciones financieras, así como de la exposición crediticia a los clientes por la renta de habitaciones y residencias.

Cuentas por cobrar

RLH aplica el enfoque simplificado de la NIIF 9 para medir las pérdidas crediticias esperadas utilizando una provisión de pérdidas esperadas sobre la vida del instrumento para todas las cuentas por cobrar.

	30 de septiembre de 2026	31 de diciembre de 2025
Cartera vigente	$ 410,623	$ 354,020
Cartera más de un año[1]	45,106	33,303
Pérdida por deterioro de clientes[2]	(1,736)	(2,080)
Total clientes	$ 453,993	$ 385,243

[1] Corresponde a las cuentas por cobrar provenientes de algunas remodelaciones realizadas al 31 de diciembre de 2025 que se cobrarán a dueños de algunas residencias provenientes de la subsidiaria Mayakoba Thai, S. A. de C. V.

[2] Para medir las pérdidas crediticias esperadas, las cuentas por cobrar se han agrupado en función de las características de riesgo de crédito y los días vencidos.

La pérdida por deterioro de clientes se origina por la cartera vencida mayor de un año o en aquellos casos en los que se identificó un riesgo específico de recuperación de la cartera, los movimientos de dicha partida se detallan en la Nota 6.

Las cuentas por cobrar con partes relacionadas a largo plazo se consideran de bajo riesgo crediti-cio ya que no ha existido historial de incumplimiento, además de que RLH tiene el control del flujo de efectivo y el respaldo financiero a todas sus partes relacionadas.

Al 30 de septiembre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025, la Administración del RLH reconoció una provisión de deterioro del valor de cuentas por cobrar derivado principalmente de mayor riesgo de recuperabilidad ante los problemas de liquidez de corto plazo de ciertos clientes.

Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo no está sujeto a riesgos de crédito dado que los montos se mantienen en instituciones financieras sólidas en el país, sujetas a riesgo poco significativo. Las calificaciones de las instituciones financieras con las que la Entidad mantiene inversiones a corto plazo son: BBVA México, S. A., Institución de Banca Múltiple, (AAA) y Banco Monex, S. A., Institución de Banca Múltiple, Monex Grupo Financiero (AA).

Información a revelar sobre instrumentos de deuda [bloque de texto]

Derivados y actividades de cobertura

Los derivados se reconocen inicialmente a su valor razonable en la fecha en la que el contrato se celebra y posteriormente se vuelven a medir a su valor razonable al final de cada periodo de reporte. El reconocimiento de los cambios en el valor razonable depende de si el derivado está designado como instrumento de cobertura y, en caso afirmativo, de la naturaleza de la partida que se cubre. RLH designa los derivados como de cobertura de un riesgo particular asociado con los flujos de efectivo de activos y pasivos reconocidos y transacciones previstas altamente probables (coberturas de flujos de efectivo).

RLH documenta al inicio de la transacción de cobertura la relación entre los instrumentos de cobertura y los elementos cubiertos, así como su objetivo y estrategia de administración de riesgos para la realización de diversas operaciones de cobertura. RLH también documenta su evaluación, tanto al inicio de la cobertura como de forma continua, de si los derivados que se utilizan en las operaciones de cobertura han sido y seguirán siendo altamente efectivos para compensar los cambios en los valores razonables o los flujos de efectivo de las partidas cubiertas.
Los valores razonables de los instrumentos financieros derivados utilizados como instrumentos de cobertura, así como los cambios en la valuación de estos reconocidos en el resultado integral.
La Entidad posee coberturas de flujo de efectivo para cubrir el riesgo de tasas de interés por los créditos bancarios que ha realizado a tasa variable.

El valor razonable de los instrumentos financieros derivados se determina utilizando métodos matemáticos financieros mediante el descuento de flujos de efectivo futuros a tasa de interés del mercado o utilizando modelos reconocidos de valuación.

Los derivados designados de cobertura reconocen los cambios en su valuación de acuerdo con el tipo de cobertura de que se trate: 1) cuando son de valor razonable, las fluctuaciones tanto del instrumento financiero derivado como de la partida cubierta se valúan a valor razonable y se reconocen en resultados; y 2) cuando son de flujos de efectivo, la porción efectiva se reconoce temporalmente en el resultado integral y se reclasifica a resultados cuando la partida cubierta se realice; la porción inefectiva se reconoce de inmediato en el estado consolidado de resultados integrales en los rubros de ingresos y gastos financieros.

De acuerdo con las disposiciones de transición de la NIIF 9 para la contabilidad de coberturas, la Entidad aplicó los requisitos de dicha norma para la contabilidad de coberturas. Como los términos críticos de los instrumentos financieros de cobertura coinciden con los de sus correspondientes partidas cubiertas, todas las relaciones de cobertura siguen siendo efectivas según los requisitos de evaluación de efectividad de la NIIF 9.

Cobertura de flujo de efectivo

La parte efectiva de los cambios en el valor razonable de derivados que se designan y califican como coberturas de flujos de efectivo se reconocen en otros resultados integrales y se acumulan en la reserva de cobertura de flujos de efectivo dentro de capital. La ganancia o pérdida relativa a la parte no efectiva se reconoce inmediatamente en resultados en el rubro de “Costos de financiamiento”.

Los importes acumulados en capital se reclasifican a resultados en los periodos en los que la partida cubierta afecta el resultado. La ganancia o pérdida relativa a la parte efectiva de los swaps y caps de tasas de interés que cubren los préstamos a tasas de interés variable se reconoce en resultados dentro de “Costos financieros”. Sin embargo, cuando la transacción que se cubre resulta en el reconocimiento de un activo no financiero, las ganancias y pérdidas previamente diferidas en capital se reclasifican y se incluyen en la medición inicial del costo del activo. Los montos diferidos se reconocen finalmente en resultados como el costo de los bienes vendidos en el caso del inventario o como depreciación o deterioro en el caso de los activos fijos.
Cuando un instrumento de cobertura expira, se vende, termina, o cuando una cobertura ya no cumple los criterios de contabilidad de cobertura, cualquier ganancia o pérdida acumulada existente en capital en ese momento permanece en el capital contable y se reconoce cuando la transacción prevista se reconoce finalmente en resultados. Cuando una transacción prevista ya no se espera que se produzca, la ganancia o pérdida acumulada que se registra en el capital contable se reclasifica inmediatamente a los resultados.

Derivados de negociación

RLH solo utiliza los derivados con fines de cobertura económica y no como inversiones especulativas. Sin embargo, cuando los derivados no cumplen con los criterios de contabilidad de cobertura, se clasifican como “mantenidos para negociar” a efectos contables y se contabilizan al valor razonable con cambios en resultados. Los derivados de negociación se clasifican como un activo o pasivo corriente.

Derivados de cobertura de flujos de efectivo

El valor razonable de los instrumentos financieros que se negocian en mercados activos se basa en los precios de cotización de los mercados a la fecha del estado de situación financiera. Un mercado se entiende como activo si los precios de cotización están normalmente disponibles en bolsa, negociadores, corredor, grupo de la industria, servicios de precios o de una agencia reguladora y esos precios representan operaciones reales y recurrentes en el mercado sobre la base de libre competencia. Estos instrumentos se incluyen en el nivel 1.

El valor razonable de instrumentos financieros que no se negocian en mercados activos, por ejemplo, los derivados disponibles fuera de bolsa (over-the-counter), se determina utilizando técnicas de valuación la cual es con base en los descuentos de flujos de efectivo. Estas técnicas de valuación maximizan el uso de información observable de mercados en los casos en que esté disponible y deposita la menor confianza posible en estimados específicos de la Entidad. Si todas las variables relevantes para establecer el valor razonable de un instrumento financiero son observables, el instrumento se incluye en el nivel 2.

El valor razonable de swaps de tasa de interés es calculado con base en el valor presente de los flujos de efectivo estimados futuros basados en las curvas de rendimiento observables.

Instrumentos financieros derivados:

La Entidad mantiene swaps de tasa de interés y caps de tasa de interés designados como instrumentos de cobertura. Los swaps y los caps tienen términos críticos similares a la partida cubierta (préstamos a tasa variable), tales como tasa de referencia, fechas de fijación y pago, vencimiento y monto nocional. En el caso de los caps, adicionalmente el término crítico relevante es la tasa máxima pactada (cap rate o “strike”). La Entidad no cubre el 100% de sus préstamos; por lo tanto, la partida cubierta se identifica como una proporción de los préstamos pendientes hasta el monto nocional de los swaps y caps. Cuando los términos críticos de los instrumentos de cobertura son consistentes con los de la partida cubierta, surge una relación económica entre ambos.

Para la exposición cubierta, al igual que en los swaps y caps la Entidad no cubre el 100% de sus préstamos, por lo tanto, la partida cubierta se identifica como una proporción de los préstamos pendientes hasta el monto nocional de los caps.

La inefectividad de la cobertura para los swaps y caps puede ocurrir principalmente debido a: (i) cambios en los términos críticos del instrumento de cobertura y/o de la partida cubierta; (ii) cambios significativos en el riesgo de crédito de la contraparte o de la Entidad; o (iii) cambios en el monto de la exposición cubierta (por ejemplo, amortizaciones, prepago o modificación del préstamo).

La Entidad tiene por política el buscar disminuir los riesgos inherentes a las operaciones que realiza y en virtud de lo anterior se encuentra autorizada por el Consejo de Administración el uso y contratación de instrumentos financieros con fines de cobertura.

Es responsabilidad del área de Administración de Riesgos presentar las propuestas de derivados, los cuales deben de cumplir ciertos parámetros:

- Los derivados concertados solo pueden ser ocupados como cobertura por riesgo de tasa de interés que surjan de préstamos bancarios a largo plazo.

El área de Planeación Financiera es responsable de:

- Evaluar los posibles impactos en medidas como el valor razonable.
- Cuidar el cumplimiento del parámetro antes mencionado.
- Hacer el análisis de efectividad de la cobertura a cada fecha de reporte.

Para probar la efectividad retrospectiva al final de cada mes, se ha decidido utilizar el método de compensación. Bajo esta metodología, la Entidad obtendrá el valor razonable de los swaps y del swap hipotético, así como el valor razonable de los caps y del cap hipotético, de conformidad con el modelo de valuación. El instrumento hipotético refleja los términos de la partida cubierta y se usa para estimar el cambio en valor atribuible al riesgo cubierto. Como se ha mencionado con anterioridad, todos los instrumentos financieros derivados con que actualmente cuenta la Entidad están clasificados como

de cobertura, excepto por los instrumentos financieros derivados de la adquisición del Hotel Park Hyatt Los Cabos de 2024 que se mantuvieron como derivados de negociación ya que no tenían una cobertura contable de flujo de efectivo. Asimismo, se considera que el análisis de sensibilidad y las pruebas de efectividad cumplen adecuadamente la normatividad contable aplicable y vigente.

Al 30 de septiembre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025, la Entidad cuenta con los siguientes instrumentos financieros derivados:

	30 de septiembre de 2026	31 de diciembre de 2025
Swaps de tasa de interés (a)	$ 202,041	$ (4,001)
Caps de tasa de interés (b)	2,183	450
Al final del periodo	$ 204,224	$ (3,551)

a) Al 30 de septiembre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025, los instrumentos financieros derivados (swaps de tasas de interés) contratados por la Entidad son mostrados a continuación:

Entidad	Nocional dólares	Fecha de Contratación	Vencimiento	Tasa Fija	Tasa Variable 30 de septiembre de 2026	Tasa Variable 31 de diciembre de 2025	Valor razonable al 30 de septiembre de 2026	Valor razonable al 31 de diciembre de 2025
Instrumentos financieros de cobertura:								
Mayakoba Thai, S. A. de C. V.	62,910	30-sep-24	31-jul-29	3.28%	3.73%	4%	$ 39,221	$ 1,571
Islas de Mayakoba, S. A. de C. V.	63,831	30-sep-24	31-jul-29	3.28%	3.73%	4%	39,795	1,594
Operadora Hotelera del Corredor Mayakoba, S.A. de C.V	48,392	30-sep-24	31-jul-29	3.28%	3.73%	4%	30,170	1,208
Inmobiliaria Nacional Mexicana, S. A. de C. V.	47,760	30-sep-24	31-jul-29	3.28%	3.73%	4%	29,504	1,152
Majahua Resorts S. de R.L. de C.V*	92,160	15-sep-25	17-sep-30	3.56%	3.66%	3.72%	63,351	(9,526)
							$ 202,041	$ (4,001)
Activos por instrumentos financieros a largo plazo							202,041	5,525
Pasivos por Instrumentos financieros a largo plazo							-	(9,526)

El coeficiente de cobertura es 1:1 y la tasa de cobertura del ejercicio es de 55% al 30 de septiembre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025.

[1] Por consecuencia de la refinanciación del crédito que se hace mención en la Nota 11 y 1c. En septiembre 2025 se canceló y contrató otro swap de tasa de interés para esta entidad. Al cierre de esta operación el valor razonable de dicho instrumento financiero era de $1,801 (Dls.98) mismo que fue cobrado.

Al 30 de septiembre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025, la Entidad tiene los siguientes instrumentos financieros derivados (caps de tasas de interés) a largo plazo contratados por la Entidad se detallan a continuación:

Entidad	Nocional dólares	Fecha de Contratación	Vencimiento	Tasa de ejercicio	Valor razonable al 30 de septiembre de 2026	Valor razonable al 31 de diciembre de 2025
Mayakoba Thai	31,455	30-sep-24	31-jul-29	8.50%	$ 619	$ 128
Islas de Mayakoba*	31,916	30-sep-24	31-jul-29	8.50%	628	129
Operadora Hotelera del Corredor Mayakoba	24,196	30-sep-24	31-jul-29	8.50%	476	98
Inalmex	23,875	30-sep-24	31-jul-29	8.50%	460	95
Instrumentos financieros a largo plazo - Neto					$ 2,183	$ 450

El coeficiente de cobertura de los caps es 1:1 y la tasa de cobertura es de 25% al 30 de septiembre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025.

Cobertura de flujos de efectivo registradas en capital:

	Swaps de tasa de interés	CAPS de tasa de interés	Total de la reserva de cobertura de flujos de efectivo
Saldo al 1 de enero de 2025	$ 106,202	$ 2,532	$ 108,734
Cambio en el valor razonable del instrumento de cobertura reconocida en el ORI	(127,441)	(2,978)	(130,419)
Rompimiento de derivados	(9,416)	-	(9,416)
ISR diferido	41,057	893	41,950
Saldo al 31 de diciembre de 2025	10,402	447	10,849
Cambio en el valor razonable del instrumento de cobertura reconocida en el ORI	205,135	1,733	206,868
ISR diferido	(61,537)	(524)	(62,061)
Saldo al 30 de septiembre de 2026	$ 154,000	$ 1,656	$ 155,656

El valor razonable de los derivados de cobertura que mide los flujos netos de efectivo futuros de los swaps y caps a valor presente, al cierre del 30 de septiembre de 2026 y 31 de diciembre de 2025 dieron lugar a un (pasivo) activo y un (cargo) abono al resultado integral. El monto incluido en el resultado integral, dentro del capital contable, será reciclado a resultados en forma simultánea cuando la partida cubierta los afecte; dicho monto está sujeto a cambios por condiciones de mercado.

Durante el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2026 y el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025 la Entidad registró los siguientes saldos en el capital contable por $206,868 y ($130,419), respectivamente, originados por el cambio en el valor razonable de los swaps de tasa de interés.

Al 30 de septiembre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025 como resultado de la aplicación de pruebas de efectividad de los swaps y caps de tasa de interés contratados por la Entidad, se determinó que fueron efectivos. Con base en lo anterior, todos los swaps y caps al 30 de septiembre de 2026 y 31 de diciembre de 2025 que mantiene la Entidad están clasificados como instrumentos de cobertura.

Al 30 de septiembre de 2026 y 31 de diciembre de 2025, no existieron contingencias y eventos conocidos o esperados por la Administración que puedan tener algún impacto en el valor del nocional, las variables de referencia, los instrumentos financieros derivados contratados o que implique una pérdida parcial o total de la cobertura y que requiera que la Entidad asuma nuevas obligaciones, compromisos o variaciones en su flujo de efectivo de tal forma que pueda verse afectada su liquidez.

Análisis de sensibilidad

Se realizó un análisis de sensibilidad a los derivados de cobertura tomando en cuenta los siguientes escenarios de tasa de interés: +10 puntos base y -10 puntos base para las entidades residentes en México. Se considera que este análisis refleja la pérdida o ganancia potencial de cada instrumento financiero derivado, dependiendo de la posición que se tiene al 30 de septiembre de 2026, pretendiendo reflejar escenarios estáticos que pueden suceder o no.

Entidad	Valor razonable	+ 10 pb	- 10 pb
Mayakoba Thai, S. A. de C. V.	$ 39,840	$ 43,277	$ 37,560
Islas de Mayakoba, S. A. de C. V.	40,423	43,910	38,112
Operadora Hotelera del Corredor Mayakoba, S. A. de C. V.	30,646	33,289	28,893
Inmobiliaria Nacional Mexicana, S. A. de C. V.	29,964	32,552	28,250
Majahua Resorts S. de R.L. de C. V.	63,351	67,753	56,566
Total	$ 204,224	$ 220,781	$ 189,381
Variación		$ 16,557	$ (14,843)
Efecto en otros resultados integrales, neto de impuestos		$ 11,590	$ (10,390)

Información a revelar sobre costos de adquisición diferidos que surgen de contratos de seguro [bloque de texto]

Información a revelar sobre ingresos diferidos [bloque de texto]

Información a revelar sobre impuestos diferidos [bloque de texto]

Impuestos diferidos

RLH está sujeta al pago de impuestos. Se requiere del juicio profesional para determinar la provisión de impuestos a la utilidad. Existen transacciones y cálculos por los cuales la determinación final de la provisión es incierta. Para efectos de determinar el impuesto diferido, las subsidiarias de RLH deben realizar proyecciones financieras y fiscales, las cuáles requieren de algunos supuestos (tasa de crecimiento y margen de utilidad bruto esperado), para así considerar el importe de las pérdidas fiscales pendientes de amortizar como base para la determinación de los impuestos diferidos, por lo que se deben estimar las utilidades fiscales que servirán de base para la aplicación y esto incluye cierto grado de incertidumbre.

En el caso en el que el resultado fiscal final difiera de la estimación o proyección efectuada, se tendrá que reconocer un incremento o disminución en sus pasivos por impuesto sobre la renta, en el periodo que ocurra el hecho.

Impuestos a la utilidad:

Los gastos por impuestos a la utilidad están basados en las estimaciones que la Administración hace de la tasa promedio efectiva de impuestos anual por cada subsidiaria.

La provisión para impuestos a la utilidad se analiza como se muestra a continuación:

	Periodo de nueve meses del 1 de enero al 30 de septiembre de 2026	2025
ISR causado	$ 3,023	$ 14,390
ISR diferido	(509,142)	(69,071)
Total	$ (506,119)	$ (54,681)

Información a revelar sobre depósitos de bancos [bloque de texto]

Información a revelar sobre depósitos de clientes [bloque de texto]

Información a revelar sobre gastos por depreciación y amortización [bloque de texto]

Inmuebles, mobiliario y equipo

Los terrenos y edificios se expresan a su costo histórico, menos la depreciación acumulada de los edificios. Las inversiones posteriores se reflejan al costo de adquisición.

El mobiliario y equipo se expresa a su costo histórico, menos la depreciación acumulada. El costo histórico incluye los gastos directamente atribuibles a la adquisición de estos activos.

Los costos posteriores se capitalizan como parte de dicha partida o una partida separada, según corresponda, sólo cuando es probable que generen beneficios económicos futuros para RLH y el costo se pueda medir confiablemente. El valor en libros de los componentes reemplazados es dado de baja. Los gastos de mantenimiento y de reparación se cargan al estado consolidado de resultados integrales en el período que se incurren.

Los terrenos no son depreciados, la depreciación del resto de las partidas de inmuebles, mobiliario y equipo se calcula con base en el método de línea recta, el cual se aplica sobre el costo del activo hasta su valor residual, considerando sus vidas útiles estimadas, que son las que se muestran a continuación:

Edificio	40 años
Renovación de edificio	20 años
Mejoras a locales arrendados	3 años
Equipo de transporte	4 años
Mobiliario y equipo	10 años
Equipo de cómputo	3 años

Los valores residuales, las vidas útiles y los métodos de depreciación de los activos se revisan y ajustan, de ser necesario, al cierre de cada año.

Cuando el valor en libros de un activo excede a su valor recuperable estimado, se reconoce una pérdida por deterioro para reducir el valor en libros a su valor recuperable.

El resultado por la venta de inmuebles, mobiliario y equipo se determina comparando el valor razonable de la contraprestación recibida y el valor en libros del activo vendido y se presenta, en su caso, en el estado consolidado de resultados integrales en el rubro de “Otros ingresos - Neto”.

Las adquisiciones que no cumplen con la definición de negocio para calificar para el tratamiento de combinaciones de negocios se contabilizan como un grupo de activos y el precio pagado es asignado a todos los activos y pasivos identificados en la transacción, basado en los valores razonables relativos a la fecha de adquisición; por lo tanto, no se reconoce crédito mercantil.

En consecuencia, todos los costos de transacción directamente atribuibles en la adquisición son capitalizados en los activos adquiridos.

Análisis de inmuebles, mobiliario y equipo, activos intangibles y otros activos y del crédito mercantil:

Los principales movimientos de inmuebles, mobiliario y equipo, activos intangibles y otros activos y del crédito mercantil al 30 de septiembre de 2026, se muestran a continuación:

	Inmuebles mobiliario y equipo	Activos intangibles y otros activos[1]	Activos por derecho de uso	Crédito mercantil[2]
Saldos al 1 de enero de 2026	$ 25,295,949	$ 500,138	$ 170,556	$ 184,400
Inversiones en construcciones en proceso	904,573	-	-	-
Intereses bancarios capitalizados	121,147	-	-	-
Adquisiciones	146,159	1,349	61,870	-
Bajas	(10,111)	-	(1,916)	-
Efectos de conversión	(88,754)	(3,213)	-	(1,259)
Depreciación y amortización del periodo	(819,354)	(32,757)	(69,709)	-
Saldos al 30 de septiembre de 2026	$ 25,549,609	$ 465,517	$ 160,801	$ 183,141

[1] Se integra principalmente por los contratos de operación de los hoteles y las marcas generadas por asignación de valor razonable en las adquisiciones de negocios, dichos activos son de vida definida.

[2] El crédito mercantil está asociado con el hotel cuya adquisición le dio origen. Para estos efectos, la operación del hotel se considera la unidad generadora de efectivo, los hoteles Four Seasons de la Ciudad de México, Fairmont Mayakoba y Park Hyatt Los Cabos se les determinó un crédito mercantil.

Información a revelar sobre instrumentos financieros derivados [bloque de texto]

Derivados y actividades de cobertura

Los derivados se reconocen inicialmente a su valor razonable en la fecha en la que el contrato se celebra y posteriormente se vuelven a medir a su valor razonable al final de cada periodo de reporte. El reconocimiento de los cambios en el valor razonable depende de si el derivado está designado como instrumento de cobertura y, en caso afirmativo, de la naturaleza de la partida que se cubre. RLH designa los derivados como de cobertura de un riesgo particular asociado con los flujos de efectivo de activos y pasivos reconocidos y transacciones previstas altamente probables (coberturas de flujos de efectivo).

RLH documenta al inicio de la transacción de cobertura la relación entre los instrumentos de cobertura y los elementos cubiertos, así como su objetivo y estrategia de administración de riesgos para la realización de diversas operaciones de cobertura. RLH también documenta su evaluación, tanto al inicio de la cobertura como de forma continua, de si los derivados que se utilizan en las operaciones de cobertura han sido y seguirán siendo altamente efectivos para compensar los cambios en los valores razonables o los flujos de efectivo de las partidas cubiertas.
Los valores razonables de los instrumentos financieros derivados utilizados como instrumentos de cobertura, así como los cambios en la valuación de estos reconocidos en el resultado integral.
La Entidad posee coberturas de flujo de efectivo para cubrir el riesgo de tasas de interés por los créditos bancarios que ha realizado a tasa variable.

El valor razonable de los instrumentos financieros derivados se determina utilizando métodos matemáticos financieros mediante el descuento de flujos de efectivo futuros a tasa de interés del mercado o utilizando modelos reconocidos de valuación.

Los derivados designados de cobertura reconocen los cambios en su valuación de acuerdo con el tipo de cobertura de que se trate: 1) cuando son de valor razonable, las fluctuaciones tanto del instrumento financiero derivado como de la partida cubierta se valúan a valor razonable y se reconocen en resultados; y 2) cuando son de flujos de efectivo, la porción efectiva se reconoce temporalmente en el resultado integral y se reclasifica a resultados cuando la partida cubierta se realice; la porción inefectiva se reconoce de inmediato en el estado consolidado de resultados integrales en los rubros de ingresos y gastos financieros.

De acuerdo con las disposiciones de transición de la NIIF 9 para la contabilidad de coberturas, la Entidad aplicó los requisitos de dicha norma para la contabilidad de coberturas. Como los términos críticos de los instrumentos financieros de cobertura coinciden con los de sus correspondientes partidas cubiertas, todas las relaciones de cobertura siguen siendo efectivas según los requisitos de evaluación de efectividad de la NIIF 9.

Cobertura de flujo de efectivo

La parte efectiva de los cambios en el valor razonable de derivados que se designan y califican como coberturas de flujos de efectivo se reconocen en otros resultados integrales y se acumulan en la reserva de cobertura de flujos de efectivo dentro de capital. La ganancia o pérdida relativa a la parte no efectiva se reconoce inmediatamente en resultados en el rubro de “Costos de financiamiento”.

Los importes acumulados en capital se reclasifican a resultados en los periodos en los que la partida cubierta afecta el resultado. La ganancia o pérdida relativa a la parte efectiva de los swaps y caps de tasas de interés que cubren los préstamos a tasas de interés variable se reconoce en resultados dentro de “Costos financieros”. Sin embargo, cuando la transacción que se cubre resulta en el reconocimiento de un activo no financiero, las ganancias y pérdidas previamente diferidas en capital se reclasifican y se incluyen en la medición inicial del costo del activo. Los montos diferidos se reconocen finalmente en resultados como el costo de los bienes vendidos en el caso del inventario o como depreciación o deterioro en el caso de los activos fijos.
Cuando un instrumento de cobertura expira, se vende, termina, o cuando una cobertura ya no cumple los criterios de contabilidad de cobertura, cualquier ganancia o pérdida acumulada existente en capital en ese momento permanece en el capital contable y se reconoce cuando la transacción prevista se reconoce finalmente en resultados. Cuando una transacción prevista ya no se espera que se produzca, la ganancia o pérdida acumulada que se registra en el capital contable se reclasifica inmediatamente a los resultados.

Derivados de negociación

RLH solo utiliza los derivados con fines de cobertura económica y no como inversiones especulativas. Sin embargo, cuando los derivados no cumplen con los criterios de contabilidad de cobertura, se clasifican como “mantenidos para negociar” a efectos contables y se contabilizan al valor razonable con cambios en resultados. Los derivados de negociación se clasifican como un activo o pasivo corriente.

Derivados de cobertura de flujos de efectivo

El valor razonable de los instrumentos financieros que se negocian en mercados activos se basa en los precios de cotización de los mercados a la fecha del estado de situación financiera. Un mercado se entiende como activo si los precios de cotización están normalmente disponibles en bolsa, negociadores, corredor, grupo de la industria, servicios de precios o de una agencia reguladora y esos precios representan operaciones reales y recurrentes en el mercado sobre la base de libre competencia. Estos instrumentos se incluyen en el nivel 1.

El valor razonable de instrumentos financieros que no se negocian en mercados activos, por ejemplo, los derivados disponibles fuera de bolsa (over-the-counter), se determina utilizando técnicas de valuación la cual es con base en los descuentos de flujos de efectivo. Estas técnicas de valuación maximizan el uso de información observable de mercados en los casos en que esté disponible y deposita la menor confianza posible en estimados específicos de la Entidad. Si todas las variables relevantes para establecer el valor razonable de un instrumento financiero son observables, el instrumento se incluye en el nivel 2.

El valor razonable de swaps de tasa de interés es calculado con base en el valor presente de los flujos de efectivo estimados futuros basados en las curvas de rendimiento observables.

Instrumentos financieros derivados:

La Entidad mantiene swaps de tasa de interés y caps de tasa de interés designados como instrumentos de cobertura. Los swaps y los caps tienen términos críticos similares a la partida cubierta (préstamos a tasa variable), tales como tasa de referencia, fechas de fijación y pago, vencimiento y monto nocional. En el caso de los caps, adicionalmente el término crítico relevante es la tasa máxima pactada (cap rate o “strike”). La Entidad no cubre el 100% de sus préstamos; por lo tanto, la partida cubierta se identifica como una proporción de los préstamos pendientes hasta el monto nocional de los swaps y caps. Cuando los términos críticos de los instrumentos de cobertura son consistentes con los de la partida cubierta, surge una relación económica entre ambos.

Para la exposición cubierta, al igual que en los swaps y caps la Entidad no cubre el 100% de sus préstamos, por lo tanto, la partida cubierta se identifica como una proporción de los préstamos pendientes hasta el monto nocional de los caps.

La inefectividad de la cobertura para los swaps y caps puede ocurrir principalmente debido a: (i) cambios en los términos críticos del instrumento de cobertura y/o de la partida cubierta; (ii) cambios significativos en el riesgo de crédito de la contraparte o de la Entidad; o (iii) cambios en el monto de la exposición cubierta (por ejemplo, amortizaciones, prepago o modificación del préstamo).

La Entidad tiene por política el buscar disminuir los riesgos inherentes a las operaciones que realiza y en virtud de lo anterior se encuentra autorizada por el Consejo de Administración el uso y contratación de instrumentos financieros con fines de cobertura.

Es responsabilidad del área de Administración de Riesgos presentar las propuestas de derivados, los cuales deben de cumplir ciertos parámetros:

- Los derivados concertados solo pueden ser ocupados como cobertura por riesgo de tasa de interés que surjan de préstamos bancarios a largo plazo.

El área de Planeación Financiera es responsable de:

- Evaluar los posibles impactos en medidas como el valor razonable.
- Cuidar el cumplimiento del parámetro antes mencionado.
- Hacer el análisis de efectividad de la cobertura a cada fecha de reporte.

Para probar la efectividad retrospectiva al final de cada mes, se ha decidido utilizar el método de compensación. Bajo esta metodología, la Entidad obtendrá el valor razonable de los swaps y del swap hipotético, así como el valor razonable de los caps y del cap hipotético, de conformidad con el modelo de valuación. El instrumento hipotético refleja los términos de la partida cubierta y se usa para estimar el cambio en valor atribuible al riesgo cubierto. Como se ha mencionado con anterioridad, todos los instrumentos financieros derivados con que actualmente cuenta la Entidad están clasificados como

de cobertura, excepto por los instrumentos financieros derivados de la adquisición del Hotel Park Hyatt Los Cabos de 2024 que se mantuvieron como derivados de negociación ya que no tenían una cobertura contable de flujo de efectivo. Asimismo, se considera que el análisis de sensibilidad y las pruebas de efectividad cumplen adecuadamente la normatividad contable aplicable y vigente.

Al 30 de septiembre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025, la Entidad cuenta con los siguientes instrumentos financieros derivados:

	30 de septiembre de 2026	31 de diciembre de 2025
Swaps de tasa de interés (a)	$ 202,041	$ (4,001)
Caps de tasa de interés (b)	2,183	450
Al final del periodo	$ 204,224	$ (3,551)

a) Al 30 de septiembre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025, los instrumentos financieros derivados (swaps de tasas de interés) contratados por la Entidad son mostrados a continuación:

Entidad	Nocional dólares	Fecha de Contratación	Vencimiento	Tasa Fija	Tasa Variable 30 de septiembre de 2026	Tasa Variable 31 de diciembre de 2025	Valor razonable al 30 de septiembre de 2026	Valor razonable al 31 de diciembre de 2025
Instrumentos financieros de cobertura:								
Mayakoba Thai, S. A. de C. V.	62,910	30-sep-24	31-jul-29	3.28%	3.73%	4%	$ 39,221	$ 1,571
Islas de Mayakoba, S. A. de C. V.	63,831	30-sep-24	31-jul-29	3.28%	3.73%	4%	39,795	1,594
Operadora Hotelera del Corredor Mayakoba, S.A. de C.V	48,392	30-sep-24	31-jul-29	3.28%	3.73%	4%	30,170	1,208
Inmobiliaria Nacional Mexicana, S. A. de C. V.	47,760	30-sep-24	31-jul-29	3.28%	3.73%	4%	29,504	1,152
Majahua Resorts S. de R.L. de C.V*	92,160	15-sep-25	17-sep-30	3.56%	3.86%	3.72%	63,351	(9,526)
							$ 202,041	$ (4,001)
Activos por instrumentos financieros a largo plazo							202,041	5,525
Pasivos por Instrumentos financieros a largo plazo							-	(9,526)

El coeficiente de cobertura es 1:1 y la tasa de cobertura del ejercicio es de 55% al 30 de septiembre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025.

[1] Por consecuencia de la refinanciación del crédito que se hace mención en la Nota 11 y 1c. En septiembre 2025 se canceló y contrató otro swap de tasa de interés para esta entidad. Al cierre de esta operación el valor razonable de dicho instrumento financiero era de $1,801 (Dls.98) mismo que fue cobrado.

Al 30 de septiembre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025, la Entidad tiene los siguientes instrumentos financieros derivados (caps de tasas de interés) a largo plazo contratados por la Entidad se detallan a continuación:

Entidad	Nocional dólares	Fecha de Contratación	Vencimiento	Tasa de ejercicio	Valor razonable al 30 de septiembre de 2026	Valor razonable al 31 de diciembre de 2025
Mayakoba Thai	31,455	30-sep-24	31-jul-29	8.50%	$ 619	$ 128
Islas de Mayakoba*	31,916	30-sep-24	31-jul-29	8.50%	628	129
Operadora Hotelera del Corredor Mayakoba	24,196	30-sep-24	31-jul-29	8.50%	476	98
Inalmex	23,875	30-sep-24	31-jul-29	8.50%	460	95
Instrumentos financieros a largo plazo - Neto					$ 2,183	$ 450

El coeficiente de cobertura de los caps es 1:1 y la tasa de cobertura es de 25% al 30 de septiembre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025.

Cobertura de flujos de efectivo registradas en capital:

	Swaps de tasa de interés	CAPS de tasa de interés	Total de la reserva de cobertura de flujos de efectivo
Saldo al 1 de enero de 2025	$ 106,202	$ 2,532	$ 108,734
Cambio en el valor razonable del instrumento de cobertura reconocida en el ORI	(127,441)	(2,978)	(130,419)
Rompimiento de derivados	(9,416)	-	(9,416)
ISR diferido	41,057	893	41,950
Saldo al 31 de diciembre de 2025	10,402	447	10,849
Cambio en el valor razonable del instrumento de cobertura reconocida en el ORI	205,135	1,733	206,868
ISR diferido	(61,537)	(524)	(62,061)
Saldo al 30 de septiembre de 2026	$ 154,000	$ 1,656	$ 155,656

El valor razonable de los derivados de cobertura que mide los flujos netos de efectivo futuros de los swaps y caps a valor presente, al cierre del 30 de septiembre de 2026 y 31 de diciembre de 2025 dieron lugar a un (pasivo) activo y un (cargo) abono al resultado integral. El monto incluido en el resultado integral, dentro del capital contable, será reciclado a resultados en forma simultánea cuando la partida cubierta los afecte; dicho monto está sujeto a cambios por condiciones de mercado.

Durante el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2026 y el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025 la Entidad registró los siguientes saldos en el capital contable por $206,868 y ($130,419), respectivamente, originados por el cambio en el valor razonable de los swaps de tasa de interés.

Al 30 de septiembre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025 como resultado de la aplicación de pruebas de efectividad de los swaps y caps de tasa de interés contratados por la Entidad, se determinó que fueron efectivos. Con base en lo anterior, todos los swaps y caps al 30 de septiembre de 2026 y 31 de diciembre de 2025 que mantiene la Entidad están clasificados como instrumentos de cobertura.

Al 30 de septiembre de 2026 y 31 de diciembre de 2025, no existieron contingencias y eventos conocidos o esperados por la Administración que puedan tener algún impacto en el valor del nocional, las variables de referencia, los instrumentos financieros derivados contratados o que implique una pérdida parcial o total de la cobertura y que requiera que la Entidad asuma nuevas obligaciones, compromisos o variaciones en su flujo de efectivo de tal forma que pueda verse afectada su liquidez.

Análisis de sensibilidad

Se realizó un análisis de sensibilidad a los derivados de cobertura tomando en cuenta los siguientes escenarios de tasa de interés: +10 puntos base y -10 puntos base para las entidades residentes en México. Se considera que este análisis refleja la pérdida o ganancia potencial de cada instrumento financiero derivado, dependiendo de la posición que se tiene al 30 de septiembre de 2026, pretendiendo reflejar escenarios estáticos que pueden suceder o no.

Entidad	Valor razonable	+ 10 pb	- 10 pb
Mayakoba Thai, S. A. de C. V.	$ 39,840	$ 43,277	$ 37,560
Islas de Mayakoba, S. A. de C. V.	40,423	43,910	38,112
Operadora Hotelera del Corredor Mayakoba, S. A. de C. V.	30,646	33,289	28,893
Inmobiliaria Nacional Mexicana, S. A. de C. V.	29,964	32,552	28,250
Majahua Resorts S. de R.L. de C. V.	63,351	67,753	56,566
Total	$ 204,224	$ 220,781	$ 189,381
Variación		$ 16,557	$ (14,843)
Efecto en otros resultados integrales, neto de impuestos		$ 11,590	$ (10,390)

Información a revelar sobre operaciones discontinuadas [bloque de texto]

Información a revelar sobre dividendos [bloque de texto]

Administración de capital

Los objetivos de la Entidad al administrar el capital social son salvaguardar la capacidad de continuar como negocio en marcha, generar dividendos a sus accionistas y mantener una estructura de capital óptima que le permita mostrar su solidez.

Para efectos de mantener o ajustar la estructura de capital, La Entidad puede variar el importe de los dividendos a pagar a los accionistas, realizar una reducción de capital, emitir nuevas acciones o vender activos y reducir su deuda.

Al igual que otras entidades de la industria, la Entidad monitorea su estructura de capital con base en la razón financiera de apalancamiento. Esta razón se calcula dividiendo la deuda neta entre el capital contable total. La deuda neta incluye el total de los préstamos circulantes y no circulantes reconocidos en el estado consolidado de situación financiera menos el efectivo y equivalentes de efectivo. El capital total incluye el capital contable según el estado consolidado de situación financiera más la deuda neta.

Durante 2026 y 2025 RLH utilizó diferentes medidas de optimización de su apalancamiento financiero para permitirle mantener el nivel óptimo requerido de acuerdo con la estrategia del negocio, la cual se ha observado con el cumplimiento de los objetivos de la Entidad.

Capital contable:

Con fecha 28 de abril de 2025, la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas aprobó un aumento de capital por $4,327,732 ($1,749,452 de capital social y $2,578,280 de prima en suscripción de acciones), mediante la emisión de 262,286,818 acciones ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal, Serie “A”, representativas de la parte fija del capital social, a un precio de suscripción de $16.50 por acción. Del precio de suscripción por acción, $6.67 corresponde al importe que incrementa el capital social (parte fija) por cada acción suscrita y pagada y $9.83 corresponde a prima por suscripción de acciones.

En ejercicio del derecho de preferencia, los accionistas suscribieron 133,226,476 acciones, mismas que fueron pagadas el 12 de junio de 2025, por un importe total de $2,198,237 ($888,620 de capital social y $1,309,617 de prima en suscripción de acciones), respecto de las cuales se recibieron notificaciones para suscribir el 100%.

Lo anterior resultó en 129,060,342 Acciones Remanentes por un importe de $2,129,495 ($860,832 de capital social no pagado y $1,268,663 de prima en suscripción de acciones no pagada). Conforme a las resoluciones de la Asamblea,

mientras las Acciones Remanentes no sean pagadas, dichas acciones no podrán ser representadas ni votadas en asambleas, ni ejercerse respecto de ellas derecho alguno; por lo tanto, no se consideran en circulación al cierre. La fecha de pago de dichas acciones será determinada posteriormente por la Entidad con base en necesidades de flujo; al 30 de septiembre de 2026 no han sido pagadas.

El capital social y el número de acciones se integra a continuación:

Al 30 de septiembre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025

Descripción		Importe
Capital social fijo sin derecho a retiro	$	9,192,629
Capital social suscrito no exhibido		(860,833)
Capital social suscrito y exhibido	$	8,331,796

A continuación, se muestra la conciliación de las acciones en circulación:

Al 31 de diciembre de 2025	1,378,205,344
Acciones emitidas no pagadas de ejercicios anteriores [1]	(129,060,342)
Al 30 de septiembre de 2026	1,249,145,002

[1] Las acciones suscritas no exhibidas no se consideran en circulación al cierre, ya que no confieren derechos mientras no se paguen.

Las acciones Serie “A” otorgan a sus tenedores los derechos corporativos y patrimoniales previstos en los estatutos sociales, incluyendo participación en dividendos cuando estos sean decretados y derecho a voto conforme a estatutos. En caso de liquidación, las acciones Serie “A” participan en los activos remanentes conforme a lo establecido en los estatutos. Al 30 de septiembre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025, la Entidad no mantiene acciones en tesorería.

Adicionalmente, la Entidad cuenta con acciones Serie “B” representativas de la parte variable del capital social; al 30 de septiembre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025 no existen acciones Serie “B” emitidas.

Al 30 de septiembre de 2026 no existieron cambios en las acciones en circulación.

Los costos de transacción directamente atribuibles a la emisión de acciones, en su caso, se reconocen como una deducción del capital contable, neto del efecto fiscal aplicable.

La utilidad del ejercicio está sujeta a la disposición legal que requiere que, cuando menos, un 5% de la utilidad de cada ejercicio sea destinada a incrementar la reserva legal hasta que esta sea igual a la quinta parte del importe del capital social pagado.

Los dividendos que se paguen estarán libres del ISR si provienen de la Cuenta de Utilidad Fiscal Neta.

Los dividendos que excedan de la CUFIN y de la CUFINRE causarán un impuesto equivalente al 42.86%. El impuesto causado será a cargo de RLH y podrá acreditarse contra el ISR del ejercicio o el de los dos ejercicios inmediatos siguientes. Los dividendos pagados que provengan de utilidades previamente gravadas por el ISR no estarán sujetos a ninguna retención o pago adicional de impuestos.

A partir de 2014, la Ley del ISR establece un impuesto adicional del 10% por las utilidades generadas a partir de 2014 a los dividendos que se distribuyan a residentes en el extranjero y a personas físicas mexicanas. Asimismo, la Ley del ISR otorga un estímulo fiscal a las personas físicas mexicanas que se encuentren sujetas al pago adicional del 10% sobre los dividendos o utilidades distribuidos, siempre y cuando se cumplan ciertos requisitos.

Transacciones con la participación no controladora (NCI)

Por el periodo terminado al 30 de septiembre de 2026 y por el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2025 se tuvieron aumentos de capital social de la participación no controladora que no dieron lugar a una pérdida de control ni a cambios en la participación no controladora. Véase Nota 1b.

Otras cuentas y reservas de capital

El saldo de las otras cuentas de capital al 30 de septiembre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025 corresponde a gastos relacionados con la emisión, colocación y registro de acciones de ofertas públicas de años anteriores por $142,941.

Información a revelar sobre ganancias por acción [bloque de texto]

Utilidad por acción:

La utilidad básica por acción se calcula dividiendo la utilidad atribuible a los accionistas de la Entidad entre el promedio ponderado de acciones en circulación en el periodo contable, excluyendo las acciones comunes adquiridas por la Entidad y mantenidas como acciones en Tesorería.

La utilidad (pérdida) por acción diluida se calcula ajustando el promedio ponderado del número de acciones ordinarias en circulación para asumir la conversión de todas las acciones ordinarias potencialmente dilutivas.

Acciones ordinarias exhibidas y no exhibidas

Las acciones ordinarias suscritas pagadas tienen derecho a participar en dividendos en proporción al monto pagado en relación con el precio de emisión. En esa medida, se han reconocido como equivalentes de acciones ordinarias en la determinación de la utilidad por acción básica. Las acciones ordinarias suscritas no exhibidas que no confieren derechos patrimoniales/económicos no se consideran en circulación para efectos de la utilidad (pérdida) por acción básica hasta su exhibición.

Para la utilidad (pérdida) por acción diluida, las acciones suscritas no exhibidas se tratan como el equivalente a opciones. En consecuencia, dichas acciones se incluyen únicamente cuando sean potencialmente dilutivas. En caso de que el precio promedio de mercado de la acción ordinaria de la Entidad durante el periodo exceda el precio de suscripción, se consideran dilutivas y se incluyen en el cálculo de la utilidad (pérdida) por acción diluida. En caso contrario, se consideran antidilutivas y no se incluyen.

	Periodo de nueve meses del 1 de enero al 30 de septiembre de	
	2026	2025
(Pérdida) utilidad por acción básica y diluida:		
(Pérdida) utilidad neta del periodo atribuible a la participación controladora	$ (879,891)	$ 206,871
Promedio ponderado de las acciones comunes en circulación	1,249,145,002	1,249,145,002
(Pérdida) utilidad por acción básica y diluida:	$ (.70)	$ .17

Las 129,060,342 acciones suscritas no exhibidas el 12 de junio de 2025 mencionadas en la Nota 17 no confieren derechos patrimoniales ni económicos hasta que sean efectivamente exhibidas; por lo tanto, no se consideran acciones ordinarias en circulación para efectos de utilidad por acción básica.

Para efectos de determinar la utilidad por acción diluida, las 129,060,342 acciones suscritas no exhibidas se evalúan como instrumentos potencialmente dilutivos. El precio pendiente de exhibición asciende a $16.50 por acción, mientras que los precios promedio de mercado determinados para los periodos de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2026 y 2025 fueron de $16.07 y $16.00, respectivamente. Debido a que dichos precios son inferiores al precio pendiente de exhibición, las acciones no generan un efecto dilutivo bajo el método de opciones y fueron excluidas del cálculo de la utilidad por acción diluida.

Información a revelar sobre el efecto de las variaciones en las tasas de cambio de la moneda extranjera [bloque de texto]

Conversión de monedas extranjeras

Moneda funcional y de presentación

Las partidas incluidas en los estados financieros de cada una de las entidades que conforman el Grupo se miden en la moneda del entorno económico primario donde opera cada entidad, es decir, su moneda funcional. La moneda funcional de RLH Properties S. A. B. de C.V., como entidad económica es el peso mexicano al igual que la moneda de presentación de la Entidad. La moneda funcional de los hoteles Fairmont Mayakoba, Rosewood Mayakoba, Banyan Tree Mayakoba, Alila Mayakoba, Rosewood Mandarina y One&Only Mandarina es el dólar estadounidense, y de las demás entidades del Grupo es el peso mexicano. Los estados financieros consolidados se presentan en pesos mexicanos que es la moneda de reporte de la Emisora.

Transacciones y saldos en moneda extranjera

Las operaciones en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional utilizando los tipos de cambio vigentes en la fecha en que se llevó a cabo la transacción. Las ganancias y pérdidas por fluctuaciones en los tipos de cambio que resultan, ya sea por la liquidación de tales operaciones o por la conversión de los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera a los tipos de cambio de cierre del año, se reconocen en el estado consolidado de resultados integrales. Se presentan en el capital contable si se relacionan con coberturas de flujos de efectivo calificables y coberturas de inversiones netas calificables o son atribuibles a parte de la inversión neta en una operación en el extranjero.

Las ganancias y pérdidas por fluctuaciones en los tipos de cambio relacionadas con activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera se presentan en el estado consolidado de resultados integrales en los rubros de “Utilidad cambiaria” y “Pérdida cambiaria”.

Los resultados y la situación financiera de todas las entidades de la Emisora (ninguna de las cuales se encuentra en una economía hiperinflacionaria) que tienen una moneda funcional diferente de la moneda de reporte se convierten a la moneda de reporte como se menciona a continuación:

Los activos y pasivos reconocidos en el estado consolidado de situación financiera se convierten al tipo de cambio de la fecha de cierre de dicho estado consolidado de situación financiera.

Los ingresos y gastos reconocidos en el estado consolidado de resultados se convierten al tipo de cambio promedio de cada año (excepto cuando este promedio no es una aproximación razonable del efecto derivado de convertir los resultados a los tipos de cambio vigentes a las fechas de las operaciones).

Las cuentas de capital se convierten al tipo de cambio histórico.

Las diferencias por conversión resultantes se reconocen en los otros resultados integrales.
Cuando la moneda funcional de una operación extranjera es diferente a la moneda de registro, previo a la aplicación del párrafo anterior, debe realizarse la conversión de la moneda de registro a la funcional como sigue: los activos y pasivos monetarios se convierten al tipo de cambio vigente en la fecha del estado consolidado de situación financiera y los activos y pasivos no monetarios, así como el capital contable y los ingresos, costos y gastos, al tipo de cambio histórico; las diferencias de cambio que surjan se reconocen en la utilidad o pérdida neta del ejercicio.

Riesgo de crédito

RLH tiene dos tipos de activos financieros que están sujetos al modelo de pérdidas de crédito esperadas: clientes y cuentas por cobrar y partes relacionadas.

El riesgo de crédito se administra a nivel de la Entidad, excepto por el riesgo de crédito de las cuentas por cobrar. RLH de forma individual es responsable de la administración y análisis del riesgo de crédito de cada uno de los clientes antes de que los pagos, términos de entrega y otras condiciones sean ofrecidos. Las cuentas por cobrar en su mayoría son controladas por las políticas de salida de los huéspedes del hotel, el resto de las cuentas por cobrar a cargo de agencias de viajes es sujeto de aprobación por el área de ventas de la Entidad. El riesgo de crédito surge del efectivo y equivalentes de efectivo y depósitos en bancos e instituciones financieras, así como de la exposición crediticia a los clientes por la renta de habitaciones y residencias.

Cuentas por cobrar

RLH aplica el enfoque simplificado de la NIIF 9 para medir las pérdidas crediticias esperadas utilizando una provisión de pérdidas esperadas sobre la vida del instrumento para todas las cuentas por cobrar.

	30 de septiembre de 2026	31 de diciembre de 2025
Cartera vigente	$ 410,623	$ 354,020
Cartera más de un año[1]	45,106	33,303
Pérdida por deterioro de clientes[2]	(1,736)	(2,080)
Total clientes	$ 453,993	$ 385,243

[1] Corresponde a las cuentas por cobrar provenientes de algunas remodelaciones realizadas al 31 de diciembre de 2025 que se cobrarán a dueños de algunas residencias provenientes de la subsidiaria Mayakoba Thai, S. A. de C. V.

[2] Para medir las pérdidas crediticias esperadas, las cuentas por cobrar se han agrupado en función de las características de riesgo de crédito y los días vencidos.

La pérdida por deterioro de clientes se origina por la cartera vencida mayor de un año o en aquellos casos en los que se identificó un riesgo específico de recuperación de la cartera, los movimientos de dicha partida se detallan en la Nota 6.

Las cuentas por cobrar con partes relacionadas a largo plazo se consideran de bajo riesgo crediti-cio ya que no ha existido historial de incumplimiento, además de que RLH tiene el control del flujo de efectivo y el respaldo financiero a todas sus partes relacionadas.

Al 30 de septiembre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025, la Administración del RLH reconoció una provisión de deterioro del valor de cuentas por cobrar derivado principalmente de mayor riesgo de recuperabilidad ante los problemas de liquidez de corto plazo de ciertos clientes.

Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo no está sujeto a riesgos de crédito dado que los montos se mantienen en instituciones financieras sólidas en el país, sujetas a riesgo poco significativo. Las calificaciones de las instituciones financieras con las que la Entidad mantiene inversiones a corto plazo son: BBVA México, S. A., Institución de Banca Múltiple, (AAA) y Banco Monex, S. A., Institución de Banca Múltiple, Monex Grupo Financiero (AA).

Información a revelar sobre beneficios a los empleados [bloque de texto]

Información a revelar sobre los segmentos de operación de la entidad [bloque de texto]

Información por segmentos

La información por segmentos es reportada con base en la información utilizada por el Consejo de Administración de la Entidad para la toma de decisiones estratégicas y operativas. Un segmento operativo se define como un componente de una entidad sobre el cual se tiene información financiera separada que es evaluada regularmente.

La NIIF 8 requiere la revelación de los activos y pasivos de un segmento si la medición es regularmente proporcionada al órgano que toma las decisiones, sin embargo, en el caso de la Entidad, los órganos de gobierno únicamente evalúan el desempeño de los segmentos operativos basado en el análisis de los ingresos, la utilidad de operación, y EBITDA pero no de los activos y los pasivos de cada segmento.

Segmento de desarrollo y gestión de activos hoteleros:

La Entidad opera con 1 hotel en Ciudad de México (Four Seasons), 4 hoteles en Quintana Roo dentro de un complejo denominado Mayakoba (Rosewood, Banyan Tree, Fairmont y Alila) y un campo de Golf (El Camaleón), 2 hoteles en Nayarit dentro del complejo denominado Mandarina (One & Only y Rosewood) y un campo de golf, 1 hotel en Los Cabos, Baja California Sur (Hotel Park Hyatt Los Cabos), a través de los cuales se genera su principal ingreso.

Este segmento está sujeto a estacionalidad por el efecto del periodo vacacional que abarca de junio a septiembre y de diciembre a abril del siguiente periodo.

Segmento de desarrollo y venta de residencias privadas de lujo:

La Entidad tiene disponibles para la venta 2 lotes en su complejo de Mayakoba, en los cuales se desarrollarán residencias privadas de lujo operadas con la marca Rosewood. En el caso del complejo Mandarina, la Entidad tiene disponibles para la venta 48 lotes de residencias operadas con la marca del Hotel One & Only. Los ingresos por este segmento se presentan como ingresos por venta de residencias.

La Entidad controla sus resultados por cada uno de los segmentos operativos a nivel de ingresos, utilidad de operación y EBITDA. Los demás conceptos del estado de resultados no son asignados debido a que son administrados en forma corporativa.

	Periodo de nueve meses del 1 de enero al 30 de septiembre de Hotelero		Periodo de nueve meses del 1 de enero al 30 de septiembre de Residencial		Periodo de nueve meses del 1 de enero al 30 de septiembre de Consolidado	
	2026	2025	2026	2025	2026	2025
Ingresos netos	$ 4,832,608	$ 5,347,398	$ 424,188	$ 412,079	$ 5,256,796	$ 5,759,477
Costos y gastos, neto de otros ingresos	(5,515,542)	(5,132,542)	(493,182)	(354,533)	(6,008,724)	(5,487,075)
(Pérdida) utilidad de operación	(682,934)	214,856	(68,994)	57,546	(751,928)	272,402
EBITDA	$ 238,886	$ 818,496	$ (68,994)	$ 57,546	$ 169,892	$ 876,042

La información revelada en cada segmento se presenta neta de las eliminaciones correspondientes a las transacciones realizadas entre las empresas del Grupo. Los resultados y transacciones inter-segmentos son eliminados a nivel total, formando parte del consolidado final del Grupo. Esta forma de presentación es la misma utilizada por la Administración en los procesos de revisión periódica sobre el desempeño de la Entidad. Los impuestos y costos financieros son manejados a nivel Grupo y no dentro de cada uno de los segmentos reportados. Como resultado de esto, dicha información no se presenta distribuida en cada uno de los segmentos reportados. La utilidad de operación y EBITDA son los indicadores de

desempeño clave para la administración de la Entidad, los cuales se reportan mensualmente a los órganos de gobierno.

Información a revelar sobre hechos ocurridos después del periodo sobre el que se informa [bloque de texto]

Información a revelar sobre gastos [bloque de texto]

Gastos corporativos:

Los gastos corporativos se integran a continuación:

	Periodo de nueve meses del 1 de enero al 30 de septiembre de 2026	2025
Gastos de personal	$ 134,060	$ 115,441
Otros gastos corporativos recurrentes [1]	47,149	47,488
Otros gastos corporativos no recurrentes	-	719
	$ 181,209	$ 163,648

[1] Incluyen honorarios profesionales, mantenimiento, servicios de IT, servicios básicos.

Gastos de administración y operación:

Los gastos de administración y operación se integran a continuación:

	Periodo de nueve meses del 1 de enero al 30 de septiembre de 2026	2025
Servicios administrativos	$ 344,120	$ 318,274
Cuotas condominales y de mantenimiento	148,214	168,492
Gastos de operación*	135,388	97,893
Comisiones bancarias por tarjeta de crédito	128,496	152,725
Gastos preoperativos	86,929	-
Honorarios	41,011	42,009
Transportación	39,429	26,459
Alimentos	24,832	2,919
Impuestos no deducibles	-	14,125
	$ 948,419	$ 822,896

* Los gastos de operación incluyen reclutamiento, licencias y permisos, insumos de oficina, complementos y regalos a huéspedes, gastos de responsabilidad civil, entre otros.

Gastos de venta y mercadotecnia:

Los gastos de venta y mercadotecnia se integran a continuación:

	Periodo de nueve meses del 1 de enero al 30 de septiembre de	
	2026	2025
Publicidad	$ 165,707	$ 163,228
Beneficios al personal	107,983	95,654
Honorarios	56,395	46,418
Promociones	48,657	52,586
Gastos de oficina y relaciones públicas	42,444	45,169
Comisiones sobre venta	-	62,552
Otros	368	643
	$ 421,554	$ 466,250

Información a revelar sobre gastos por naturaleza [bloque de texto]

Gastos corporativos:

Los gastos corporativos se integran a continuación:

	Periodo de nueve meses del 1 de enero al 30 de septiembre de	
	2026	2025
Gastos de personal	$ 134,060	$ 115,441
Otros gastos corporativos recurrentes [1]	47,149	47,488
Otros gastos corporativos no recurrentes	-	719
	$ 181,209	$ 163,648

[1] Incluyen honorarios profesionales, mantenimiento, servicios de IT, servicios básicos.

Gastos de administración y operación:

Los gastos de administración y operación se integran a continuación:

	Periodo de nueve meses del 1 de enero al 30 de septiembre de 2026	2025
Servicios administrativos	$ 344,120	$ 318,274
Cuotas condominales y de mantenimiento	148,214	168,492
Gastos de operación*	135,388	97,893
Comisiones bancarias por tarjeta de crédito	128,496	152,725
Gastos preoperativos	86,929	-
Honorarios	41,011	42,009
Transportación	39,429	26,459
Alimentos	24,832	2,919
Impuestos no deducibles	-	14,125
	$ 948,419	$ 822,896

* Los gastos de operación incluyen reclutamiento, licencias y permisos, insumos de oficina, complementos y regalos a huéspedes, gastos de responsabilidad civil, entre otros.

Gastos de venta y mercadotecnia:

Los gastos de venta y mercadotecnia se integran a continuación:

	Periodo de nueve meses del 1 de enero al 30 de septiembre de 2026	2025
Publicidad	$ 165,707	$ 163,228
Beneficios al personal	107,983	95,654
Honorarios	56,395	46,418
Promociones	48,657	52,586
Gastos de oficina y relaciones públicas	42,444	45,169
Comisiones sobre venta	-	62,552
Otros	368	643
	$ 421,554	$ 466,250

Información a revelar sobre activos para exploración y evaluación [bloque de texto]

Información a revelar sobre medición del valor razonable [bloque de texto]

Estimación del valor razonable

A continuación, se presenta el análisis de los instrumentos financieros medidos a su valor razonable por método de valuación mediante los siguientes tres niveles:

- Nivel 1: Precios cotizados (no ajustados) en un mercado activo para un pasivo idéntico.
- Nivel 2: Información distinta a precios de cotización incluidos en el nivel 1 que se pueden confirmar para el pasivo, ya sea directamente (es decir, precios) o indirectamente (es decir, que se deriven de precios).
- Nivel 3: Información sobre el pasivo que no se basa en datos que se puedan confirmar en mercados activos (es decir, información no observable).

A continuación se muestra el activo y pasivo financiero de la Entidad que es medido a valor razonable 30 de septiembre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025:

2026	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activos				
Derivados de cobertura de flujos de efectivo	$ -	$ 204,224	$ -	$ 204,224
Partes relacionadas a largo plazo	-	53,426	-	53,426
Total	$ -	$ 257,650	$ -	$ 257,650
Pasivos				
Pasivos por adquisición de negocios	$ -	$ -	$ 175,774	$ 175,774
Partes relacionadas a largo plazo	-	-	595,003	595,003
Total	$ -	$ -	$ 770,777	$ 770,777

2025	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activos				
Derivados de cobertura de flujos de efectivo	$ -	$ 5,975	$ -	$ 5,975
Partes relacionadas a largo plazo	-	62,589	-	62,589
Total	$ -	$ 68,564	$ -	$ 68,564
Pasivos				
Derivados de cobertura de flujos de efectivo	$ -	$ 9,526	$ -	$ 9,526
Pasivos por adquisición de negocios	-	-	174,528	174,528
Partes relacionadas a largo plazo	-	-	555,863	555,863
Total	$ -	$ 9,526	$ 730,391	$ 739,917

Clasificación de Nivel

La medición se clasifica en Nivel 2 debido a que los datos de entrada significativos se fundamentan en información de mercado observable (curvas de tasas de referencia, inflación implícita y/o spreads comparables), y cualquier ajuste no observable no es significativo para la medición. No existió ningún cambio en la técnica de valuación realizada.

Si una o más variables relevantes no se basan en información observable de mercado, el instrumento se incluye en el nivel 3.

Durante el período al 30 de septiembre de 2026 y al término del ejercicio al 31 de diciembre de 2025 no existieron transferencias entre los niveles de valor razonable.

Derivados de cobertura de flujos de efectivo

El valor razonable de los instrumentos financieros que se negocian en mercados activos se basa en los precios de cotización de los mercados a la fecha del estado de situación financiera. Un mercado se entiende como activo si los precios de cotización están normalmente disponibles en bolsa, negociadores, corredor, grupo de la industria, servicios de precios o de una agencia reguladora y esos precios representan operaciones reales y recurrentes en el mercado sobre la base de libre competencia. Estos instrumentos se incluyen en el nivel 1.

El valor razonable de instrumentos financieros que no se negocian en mercados activos, por ejemplo, los derivados disponibles fuera de bolsa (over-the-counter), se determina utilizando técnicas de valuación la cual es con base en los descuentos de flujos de efectivo. Estas técnicas de valuación maximizan el uso de información observable de mercados en los casos en que esté disponible y deposita la menor confianza posible en estimados específicos de la Entidad. Si todas las variables relevantes para establecer el valor razonable de un instrumento financiero son observables, el instrumento se incluye en el nivel 2.

El valor razonable de swaps de tasa de interés es calculado con base en el valor presente de los flujos de efectivo estimados futuros basados en las curvas de rendimiento observables.

Partes relacionadas por cobrar a largo plazo

La Entidad adquirió derechos de cobro relacionados con la Fase II del proyecto Fairmont Residence Mayakoba sobre residencias vendidas por una asociada. La cuenta por cobrar se mide a valor razonable, el cual se determinó mediante un enfoque de ingresos utilizando la técnica de flujos de efectivo descontados.

Los flujos de efectivo utilizados provienen de contratos de compraventa firmados y cartera de cobro observable al cierre. La medición considera la garantía consistente en la aplicación del 17.5% sobre los ingresos netos de ventas conforme a los términos contractuales. La tasa de descuento es determinada con base en inputs observables de mercado, incluyendo una tasa base de referencia y un spread de crédito consistente con condiciones de financiamiento de mercado para instrumentos comparables. La cuenta por cobrar se clasifica como Nivel 2 debido a que los datos de entrada significativos utilizados en la medición se basan principalmente en información observable.

Partes relacionadas y pasivos por adquisición de negocios

Los pasivos con partes relacionadas y otras cuentas por pagar corresponden a las contraprestaciones contingentes de las adquisiciones de Park Hyatt y Cabo del Sol mencionados en la Nota 16 y 1a, respectivamente, al ser pagos sujetos al cumplimiento de llegar a ciertos niveles de EBITDA por año, con liquidación estimada en 2027, 2028 y 2029.

El valor razonable se determinó utilizando un enfoque de ingresos, mediante la técnica de valor presente de flujos de efectivo esperados. Los flujos de efectivo se estiman a partir de los términos contractuales de la contraprestación contingente y la mejor estimación de la Administración respecto de escenarios de cumplimiento. Dichos flujos se ponderan por probabilidades y se descuentan utilizando una tasa nominal que refleja el valor del dinero en el tiempo y el riesgo asociado al instrumento. El spread de riesgo específico no se deriva directamente de un mercado activo para instrumentos idénticos, por lo que se considera no observable clasificándose como nivel 3.

Información a revelar sobre el valor razonable de instrumentos financieros [bloque de texto]

Derivados y actividades de cobertura

Los derivados se reconocen inicialmente a su valor razonable en la fecha en la que el contrato se celebra y posteriormente se vuelven a medir a su valor razonable al final de cada periodo de reporte. El reconocimiento de los cambios en el valor razonable depende de si el derivado está designado como instrumento de cobertura y, en caso afirmativo, de la naturaleza de la partida que se cubre. RLH designa los derivados como de cobertura de un riesgo particular asociado con los flujos de efectivo de activos y pasivos reconocidos y transacciones previstas altamente probables (coberturas de flujos de efectivo).

RLH documenta al inicio de la transacción de cobertura la relación entre los instrumentos de cobertura y los elementos cubiertos, así como su objetivo y estrategia de administración de riesgos para la realización de diversas operaciones de cobertura. RLH también documenta su evaluación, tanto al inicio de la cobertura como de forma continua, de si los derivados que se utilizan en las operaciones de cobertura han sido y seguirán siendo altamente efectivos para compensar los cambios en los valores razonables o los flujos de efectivo de las partidas cubiertas.
Los valores razonables de los instrumentos financieros derivados utilizados como instrumentos de cobertura, así como los cambios en la valuación de estos reconocidos en el resultado integral.
La Entidad posee coberturas de flujo de efectivo para cubrir el riesgo de tasas de interés por los créditos bancarios que ha realizado a tasa variable.

El valor razonable de los instrumentos financieros derivados se determina utilizando métodos matemáticos financieros mediante el descuento de flujos de efectivo futuros a tasa de interés del mercado o utilizando modelos reconocidos de valuación.

Los derivados designados de cobertura reconocen los cambios en su valuación de acuerdo con el tipo de cobertura de que se trate: 1) cuando son de valor razonable, las fluctuaciones tanto del instrumento financiero derivado como de la partida cubierta se valúan a valor razonable y se reconocen en resultados; y 2) cuando son de flujos de efectivo, la porción efectiva se reconoce temporalmente en el resultado integral y se reclasifica a resultados cuando la partida cubierta se realice; la porción inefectiva se reconoce de inmediato en el estado consolidado de resultados integrales en los rubros de ingresos y gastos financieros.

De acuerdo con las disposiciones de transición de la NIIF 9 para la contabilidad de coberturas, la Entidad aplicó los requisitos de dicha norma para la contabilidad de coberturas. Como los términos críticos de los instrumentos financieros de cobertura coinciden con los de sus correspondientes partidas cubiertas, todas las relaciones de cobertura siguen siendo efectivas según los requisitos de evaluación de efectividad de la NIIF 9.

Cobertura de flujo de efectivo

La parte efectiva de los cambios en el valor razonable de derivados que se designan y califican como coberturas de flujos de efectivo se reconocen en otros resultados integrales y se acumulan en la reserva de cobertura de flujos de efectivo dentro de capital. La ganancia o pérdida relativa a la parte no efectiva se reconoce inmediatamente en resultados en el rubro de “Costos de financiamiento”.

Los importes acumulados en capital se reclasifican a resultados en los periodos en los que la partida cubierta afecta el resultado. La ganancia o pérdida relativa a la parte efectiva de los swaps y caps de tasas de interés que cubren los préstamos a tasas de interés variable se reconoce en resultados dentro de “Costos financieros”. Sin embargo, cuando la transacción que se cubre resulta en el reconocimiento de un activo no financiero, las ganancias y pérdidas previamente diferidas en capital se reclasifican y se incluyen en la medición inicial del costo del activo. Los montos diferidos se reconocen finalmente en resultados como el costo de los bienes vendidos en el caso del inventario o como depreciación o deterioro en el caso de los activos fijos.
Cuando un instrumento de cobertura expira, se vende, termina, o cuando una cobertura ya no cumple los criterios de contabilidad de cobertura, cualquier ganancia o pérdida acumulada existente en capital en ese momento permanece en el capital contable y se reconoce cuando la transacción prevista se reconoce finalmente en resultados. Cuando una transacción prevista ya no se espera que se produzca, la ganancia o pérdida acumulada que se registra en el capital contable se reclasifica inmediatamente a los resultados.

Derivados de negociación

RLH solo utiliza los derivados con fines de cobertura económica y no como inversiones especulativas. Sin embargo, cuando los derivados no cumplen con los criterios de contabilidad de cobertura, se clasifican como “mantenidos para negociar” a efectos contables y se contabilizan al valor razonable con cambios en resultados. Los derivados de negociación se clasifican como un activo o pasivo corriente.

Derivados de cobertura de flujos de efectivo

El valor razonable de los instrumentos financieros que se negocian en mercados activos se basa en los precios de cotización de los mercados a la fecha del estado de situación financiera. Un mercado se entiende como activo si los precios de cotización están normalmente disponibles en bolsa, negociadores, corredor, grupo de la industria, servicios de precios o de una agencia reguladora y esos precios representan operaciones reales y recurrentes en el mercado sobre la base de libre competencia. Estos instrumentos se incluyen en el nivel 1.

El valor razonable de instrumentos financieros que no se negocian en mercados activos, por ejemplo, los derivados disponibles fuera de bolsa (over-the-counter), se determina utilizando técnicas de valuación la cual es con base en los descuentos de flujos de efectivo. Estas técnicas de valuación maximizan el uso de información observable de mercados en los casos en que esté disponible y deposita la menor confianza posible en estimados específicos de la Entidad. Si todas las variables relevantes para establecer el valor razonable de un instrumento financiero son observables, el instrumento se incluye en el nivel 2.

El valor razonable de swaps de tasa de interés es calculado con base en el valor presente de los flujos de efectivo estimados futuros basados en las curvas de rendimiento observables.

Instrumentos financieros derivados:

La Entidad mantiene swaps de tasa de interés y caps de tasa de interés designados como instrumentos de cobertura. Los swaps y los caps tienen términos críticos similares a la partida cubierta (préstamos a tasa variable), tales como tasa de referencia, fechas de fijación y pago, vencimiento y monto nocional. En el caso de los caps, adicionalmente el término crítico relevante es la tasa máxima pactada (cap rate o “strike”). La Entidad no cubre el 100% de sus préstamos; por lo tanto, la partida cubierta se identifica como una proporción de los préstamos pendientes hasta el monto nocional de los swaps y caps. Cuando los términos críticos de los instrumentos de cobertura son consistentes con los de la partida cubierta, surge una relación económica entre ambos.

Para la exposición cubierta, al igual que en los swaps y caps la Entidad no cubre el 100% de sus préstamos, por lo tanto, la partida cubierta se identifica como una proporción de los préstamos pendientes hasta el monto nocional de los caps.

La inefectividad de la cobertura para los swaps y caps puede ocurrir principalmente debido a: (i) cambios en los términos críticos del instrumento de cobertura y/o de la partida cubierta; (ii) cambios significativos en el riesgo de crédito de la contraparte o de la Entidad; o (iii) cambios en el monto de la exposición cubierta (por ejemplo, amortizaciones, prepago o modificación del préstamo).

La Entidad tiene por política el buscar disminuir los riesgos inherentes a las operaciones que realiza y en virtud de lo anterior se encuentra autorizada por el Consejo de Administración el uso y contratación de instrumentos financieros con fines de cobertura.

Es responsabilidad del área de Administración de Riesgos presentar las propuestas de derivados, los cuales deben de cumplir ciertos parámetros:

- Los derivados concertados solo pueden ser ocupados como cobertura por riesgo de tasa de interés que surjan de préstamos bancarios a largo plazo.

El área de Planeación Financiera es responsable de:

- Evaluar los posibles impactos en medidas como el valor razonable.
- Cuidar el cumplimiento del parámetro antes mencionado.
- Hacer el análisis de efectividad de la cobertura a cada fecha de reporte.

Para probar la efectividad retrospectiva al final de cada mes, se ha decidido utilizar el método de compensación. Bajo esta metodología, la Entidad obtendrá el valor razonable de los swaps y del swap hipotético, así como el valor razonable de los caps y del cap hipotético, de conformidad con el modelo de valuación. El instrumento hipotético refleja los términos de la partida cubierta y se usa para estimar el cambio en valor atribuible al riesgo cubierto. Como se ha mencionado con anterioridad, todos los instrumentos financieros derivados con que actualmente cuenta la Entidad están clasificados como de cobertura, excepto por los instrumentos financieros derivados de la adquisición del Hotel Park Hyatt Los Cabos de 2024 que se mantuvieron como derivados de negociación ya que no tenían una cobertura contable de flujo de efectivo. Asimismo, se considera que el análisis de sensibilidad y las pruebas de efectividad cumplen adecuadamente la normatividad contable aplicable y vigente.

Al 30 de septiembre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025, la Entidad cuenta con los siguientes instrumentos financieros derivados:

	30 de septiembre de 2026	31 de diciembre de 2025
Swaps de tasa de interés (a)	$ 202,041	$ (4,001)
Caps de tasa de interés (b)	2,183	450
Al final del periodo	$ 204,224	$ (3,551)

a) Al 30 de septiembre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025, los instrumentos financieros derivados (swaps de tasas de interés) contratados por la Entidad son mostrados a continuación:

Entidad	Nocional dólares	Fecha de Contratación	Vencimiento	Tasa Fija	Tasa Variable 30 de septiembre de 2026	Tasa Variable 31 de diciembre de 2025	Valor razonable al 30 de septiembre de 2026	Valor razonable al 31 de diciembre de 2025
Instrumentos financieros de cobertura:								
Mayakoba Thai, S. A. de C. V.	62,910	30-sep-24	31-jul-29	3.28%	3.73%	4%	$ 39,221	$ 1,571
Islas de Mayakoba, S. A. de C. V.	63,831	30-sep-24	31-jul-29	3.28%	3.73%	4%	39,795	1,594
Operadora Hotelera del Corredor Mayakoba, S.A. de C.V	48,392	30-sep-24	31-jul-29	3.28%	3.73%	4%	30,170	1,208
Inmobiliaria Nacional Mexicana, S. A. de C. V.	47,750	30-sep-24	31-jul-29	3.28%	3.73%	4%	29,504	1,182
Majahua Resorts S. de R.L. de C.V*	92,160	15-sep-25	17-sep-30	3.56%	3.86%	3.72%	63,351	(9,526)
							$ 202,041	$ (4,001)
Activos por instrumentos financieros a largo plazo							202,041	5,525
Pasivos por Instrumentos financieros a largo plazo							-	(9,526)

El coeficiente de cobertura es 1:1 y la tasa de cobertura del ejercicio es de 55% al 30 de septiembre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025.

[1] Por consecuencia de la refinanciación del crédito que se hace mención en la Nota 11 y 1c. En septiembre 2025 se canceló y contrató otro swap de tasa de interés para esta entidad. Al cierre de esta operación el valor razonable de dicho instrumento financiero era de $1,801 (Dls.98) mismo que fue cobrado.

Al 30 de septiembre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025, la Entidad tiene los siguientes instrumentos financieros derivados (caps de tasas de interés) a largo plazo contratados por la Entidad se detallan a continuación:

Entidad	Nocional dólares	Fecha de Contratación	Vencimiento	Tasa de ejercicio	Valor razonable al 30 de septiembre de 2026	Valor razonable al 31 de diciembre de 2025
Mayakoba Thai	31,455	30-sep-24	31-jul-29	8.50%	$ 619	$ 128
Islas de Mayakoba*	31,916	30-sep-24	31-jul-29	8.50%	628	129
Operadora Hotelera del Corredor Mayakoba	24,196	30-sep-24	31-jul-29	8.50%	476	98
Inalmex	23,875	30-sep-24	31-jul-29	8.50%	460	95
Instrumentos financieros a largo plazo - Neto					$ 2,183	$ 450

El coeficiente de cobertura de los caps es 1:1 y la tasa de cobertura es de 25% al 30 de septiembre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025.

Cobertura de flujos de efectivo registradas en capital:

	Swaps de tasa de interés	CAPS de tasa de interés	Total de la reserva de cobertura de flujos de efectivo
Saldo al 1 de enero de 2025	$ 106,202	$ 2,532	$ 108,734
Cambio en el valor razonable del instrumento de cobertura reconocida en el ORI	(127,441)	(2,978)	(130,419)
Rompimiento de derivados	(9,416)	-	(9,416)
ISR diferido	41,057	893	41,950
Saldo al 31 de diciembre de 2025	10,402	447	10,849
Cambio en el valor razonable del instrumento de cobertura reconocida en el ORI	205,135	1,733	206,868
ISR diferido	(61,537)	(524)	(62,061)
Saldo al 30 de septiembre de 2026	$ 154,000	$ 1,656	$ 155,656

El valor razonable de los derivados de cobertura que mide los flujos netos de efectivo futuros de los swaps y caps a valor presente, al cierre del 30 de septiembre de 2026 y 31 de diciembre de 2025 dieron lugar a un (pasivo) activo y un (cargo) abono al resultado integral. El monto incluido en el resultado integral, dentro del capital contable, será reciclado a resultados en forma simultánea cuando la partida cubierta los afecte; dicho monto está sujeto a cambios por condiciones de mercado.

Durante el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2026 y el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025 la Entidad registró los siguientes saldos en el capital contable por $206,868 y ($130,419), respectivamente, originados por el cambio en el valor razonable de los swaps de tasa de interés.

Al 30 de septiembre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025 como resultado de la aplicación de pruebas de efectividad de los swaps y caps de tasa de interés contratados por la Entidad, se determinó que fueron efectivos. Con base en lo anterior, todos los swaps y caps al 30 de septiembre de 2026 y 31 de diciembre de 2025 que mantiene la Entidad están clasificados como instrumentos de cobertura.

Al 30 de septiembre de 2026 y 31 de diciembre de 2025, no existieron contingencias y eventos conocidos o esperados por la Administración que puedan tener algún impacto en el valor del nocional, las variables de referencia, los instrumentos financieros derivados contratados o que implique una pérdida parcial o total de la cobertura y que requiera que la Entidad asuma nuevas obligaciones, compromisos o variaciones en su flujo de efectivo de tal forma que pueda verse afectada su liquidez.

Análisis de sensibilidad

Se realizó un análisis de sensibilidad a los derivados de cobertura tomando en cuenta los siguientes escenarios de tasa de interés: +10 puntos base y -10 puntos base para las entidades residentes en México. Se considera que este análisis refleja la pérdida o ganancia potencial de cada instrumento financiero derivado, dependiendo de la posición que se tiene al 30 de septiembre de 2026, pretendiendo reflejar escenarios estáticos que pueden suceder o no.

Entidad	Valor razonable	+ 10 pb	- 10 pb
Mayakoba Thai, S. A. de C. V.	$ 39,840	$ 43,277	$ 37,560
Islas de Mayakoba, S. A. de C. V.	40,423	43,910	38,112
Operadora Hotelera del Corredor Mayakoba, S. A. de C. V.	30,646	33,289	28,893
Inmobiliaria Nacional Mexicana, S. A. de C. V.	29,964	32,552	28,250
Majahua Resorts S. de R.L. de C. V.	63,351	67,753	56,566
Total	$ 204,224	$ 220,781	$ 189,381
Variación		$ 16,557	$ (14,843)
Efecto en otros resultados integrales, neto de impuestos		$ 11,590	$ (10,390)

Información a revelar sobre ingresos (gastos) por primas y comisiones [bloque de texto]

Información a revelar sobre gastos financieros [bloque de texto]

Información a revelar sobre ingresos (gastos) financieros [bloque de texto]

Información a revelar sobre ingresos financieros [bloque de texto]

Información a revelar sobre activos financieros mantenidos para negociar [bloque de texto]

Información a revelar sobre instrumentos financieros [bloque de texto]

Derivados y actividades de cobertura

Los derivados se reconocen inicialmente a su valor razonable en la fecha en la que el contrato se celebra y posteriormente se vuelven a medir a su valor razonable al final de cada periodo de reporte. El reconocimiento de los cambios en el valor razonable depende de si el derivado está designado como instrumento de cobertura y, en caso afirmativo, de la naturaleza de la partida que se cubre. RLH designa los derivados como de cobertura de un riesgo particular asociado con los flujos de efectivo de activos y pasivos reconocidos y transacciones previstas altamente probables (coberturas de flujos de efectivo).

RLH documenta al inicio de la transacción de cobertura la relación entre los instrumentos de cobertura y los elementos cubiertos, así como su objetivo y estrategia de administración de riesgos para la realización de diversas operaciones de cobertura. RLH también documenta su evaluación, tanto al inicio de la cobertura como de forma continua, de si los derivados que se utilizan en las operaciones de cobertura han sido y seguirán siendo altamente efectivos para compensar los cambios en los valores razonables o los flujos de efectivo de las partidas cubiertas.
Los valores razonables de los instrumentos financieros derivados utilizados como instrumentos de cobertura, así como los cambios en la valuación de estos reconocidos en el resultado integral.
La Entidad posee coberturas de flujo de efectivo para cubrir el riesgo de tasas de interés por los créditos bancarios que ha realizado a tasa variable.

El valor razonable de los instrumentos financieros derivados se determina utilizando métodos matemáticos financieros mediante el descuento de flujos de efectivo futuros a tasa de interés del mercado o utilizando modelos reconocidos de valuación.

Los derivados designados de cobertura reconocen los cambios en su valuación de acuerdo con el tipo de cobertura de que se trate: 1) cuando son de valor razonable, las fluctuaciones tanto del instrumento financiero derivado como de la partida cubierta se valúan a valor razonable y se reconocen en resultados; y 2) cuando son de flujos de efectivo, la porción efectiva se reconoce temporalmente en el resultado integral y se reclasifica a resultados cuando la partida cubierta se realice; la porción inefectiva se reconoce de inmediato en el estado consolidado de resultados integrales en los rubros de ingresos y gastos financieros.

De acuerdo con las disposiciones de transición de la NIIF 9 para la contabilidad de coberturas, la Entidad aplicó los requisitos de dicha norma para la contabilidad de coberturas. Como los términos críticos de los instrumentos financieros de cobertura coinciden con los de sus correspondientes partidas cubiertas, todas las relaciones de cobertura siguen siendo efectivas según los requisitos de evaluación de efectividad de la NIIF 9.

Cobertura de flujo de efectivo

La parte efectiva de los cambios en el valor razonable de derivados que se designan y califican como coberturas de flujos de efectivo se reconocen en otros resultados integrales y se acumulan en la reserva de cobertura de flujos de efectivo dentro de capital. La ganancia o pérdida relativa a la parte no efectiva se reconoce inmediatamente en resultados en el rubro de “Costos de financiamiento”.

Los importes acumulados en capital se reclasifican a resultados en los periodos en los que la partida cubierta afecta el resultado. La ganancia o pérdida relativa a la parte efectiva de los swaps y caps de

tasas de interés que cubren los préstamos a tasas de interés variable se reconoce en resultados dentro de “Costos financieros”. Sin embargo, cuando la transacción que se cubre resulta en el reconocimiento de un activo no financiero, las ganancias y pérdidas previamente diferidas en capital se reclasifican y se incluyen en la medición inicial del costo del activo. Los montos diferidos se reconocen finalmente en resultados como el costo de los bienes vendidos en el caso del inventario o como depreciación o deterioro en el caso de los activos fijos.
Cuando un instrumento de cobertura expira, se vende, termina, o cuando una cobertura ya no cumple los criterios de contabilidad de cobertura, cualquier ganancia o pérdida acumulada existente en capital en ese momento permanece en el capital contable y se reconoce cuando la transacción prevista se reconoce finalmente en resultados. Cuando una transacción prevista ya no se espera que se produzca, la ganancia o pérdida acumulada que se registra en el capital contable se reclasifica inmediatamente a los resultados.

Derivados de negociación

RLH solo utiliza los derivados con fines de cobertura económica y no como inversiones especulativas. Sin embargo, cuando los derivados no cumplen con los criterios de contabilidad de cobertura, se clasifican como “mantenidos para negociar” a efectos contables y se contabilizan al valor razonable con cambios en resultados. Los derivados de negociación se clasifican como un activo o pasivo corriente.

Derivados de cobertura de flujos de efectivo

El valor razonable de los instrumentos financieros que se negocian en mercados activos se basa en los precios de cotización de los mercados a la fecha del estado de situación financiera. Un mercado se entiende como activo si los precios de cotización están normalmente disponibles en bolsa, negociadores, corredor, grupo de la industria, servicios de precios o de una agencia reguladora y esos precios representan operaciones reales y recurrentes en el mercado sobre la base de libre competencia. Estos instrumentos se incluyen en el nivel 1.

El valor razonable de instrumentos financieros que no se negocian en mercados activos, por ejemplo, los derivados disponibles fuera de bolsa (over-the-counter), se determina utilizando técnicas de valuación la cual es con base en los descuentos de flujos de efectivo. Estas técnicas de valuación maximizan el uso de información observable de mercados en los casos en que esté disponible y deposita la menor confianza posible en estimados específicos de la Entidad. Si todas las variables relevantes para establecer el valor razonable de un instrumento financiero son observables, el instrumento se incluye en el nivel 2.

El valor razonable de swaps de tasa de interés es calculado con base en el valor presente de los flujos de efectivo estimados futuros basados en las curvas de rendimiento observables.

Instrumentos financieros derivados:

La Entidad mantiene swaps de tasa de interés y caps de tasa de interés designados como instrumentos de cobertura. Los swaps y los caps tienen términos críticos similares a la partida cubierta (préstamos a tasa variable), tales como tasa de referencia, fechas de fijación y pago, vencimiento y monto nocional. En el caso de los caps, adicionalmente el término crítico relevante es la tasa máxima pactada (cap rate o “strike”). La Entidad no cubre el 100% de sus préstamos; por lo

tanto, la partida cubierta se identifica como una proporción de los préstamos pendientes hasta el monto nocional de los swaps y caps. Cuando los términos críticos de los instrumentos de cobertura son consistentes con los de la partida cubierta, surge una relación económica entre ambos.

Para la exposición cubierta, al igual que en los swaps y caps la Entidad no cubre el 100% de sus préstamos, por lo tanto, la partida cubierta se identifica como una proporción de los préstamos pendientes hasta el monto nocional de los caps.

La inefectividad de la cobertura para los swaps y caps puede ocurrir principalmente debido a: (i) cambios en los términos críticos del instrumento de cobertura y/o de la partida cubierta; (ii) cambios significativos en el riesgo de crédito de la contraparte o de la Entidad; o (iii) cambios en el monto de la exposición cubierta (por ejemplo, amortizaciones, prepago o modificación del préstamo).

La Entidad tiene por política el buscar disminuir los riesgos inherentes a las operaciones que realiza y en virtud de lo anterior se encuentra autorizada por el Consejo de Administración el uso y contratación de instrumentos financieros con fines de cobertura.

Es responsabilidad del área de Administración de Riesgos presentar las propuestas de derivados, los cuales deben de cumplir ciertos parámetros:

- Los derivados concertados solo pueden ser ocupados como cobertura por riesgo de tasa de interés que surjan de préstamos bancarios a largo plazo.

El área de Planeación Financiera es responsable de:

- Evaluar los posibles impactos en medidas como el valor razonable.
- Cuidar el cumplimiento del parámetro antes mencionado.
- Hacer el análisis de efectividad de la cobertura a cada fecha de reporte.

Para probar la efectividad retrospectiva al final de cada mes, se ha decidido utilizar el método de compensación. Bajo esta metodología, la Entidad obtendrá el valor razonable de los swaps y del swap hipotético, así como el valor razonable de los caps y del cap hipotético, de conformidad con el modelo de valuación. El instrumento hipotético refleja los términos de la partida cubierta y se usa para estimar el cambio en valor atribuible al riesgo cubierto. Como se ha mencionado con anterioridad, todos los instrumentos financieros derivados con que actualmente cuenta la Entidad están clasificados como de cobertura, excepto por los instrumentos financieros derivados de la adquisición del Hotel Park Hyatt Los Cabos de 2024 que se mantuvieron como derivados de negociación ya que no tenían una cobertura contable de flujo de efectivo. Asimismo, se considera que el análisis de sensibilidad y las pruebas de efectividad cumplen adecuadamente la normatividad contable aplicable y vigente.

Al 30 de septiembre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025, la Entidad cuenta con los siguientes instrumentos financieros derivados:

	30 de septiembre de 2026	31 de diciembre de 2025
Swaps de tasa de interés (a)	$ 202,041	$ (4,001)
Caps de tasa de interés (b)	2,183	450
Al final del periodo	$ 204,224	$ (3,551)

a) Al 30 de septiembre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025, los instrumentos financieros derivados (swaps de tasas de interés) contratados por la Entidad son mostrados a continuación:

Entidad	Nocional dólares	Fecha de Contratación	Vencimiento	Tasa Fija	Tasa Variable 30 de septiembre de 2026	Tasa Variable 31 de diciembre de 2025	Valor razonable al 30 de septiembre de 2026	Valor razonable al 31 de diciembre de 2025
Instrumentos financieros de cobertura:								
Mayakoba Thai, S. A. de C. V.	62,910	30-sep-24	31-jul-29	3.28%	3.73%	4%	$ 39,221	$ 1,571
Islas de Mayakoba, S. A. de C. V.	63,831	30-sep-24	31-jul-29	3.28%	3.73%	4%	39,795	1,594
Operadora Hotelera del Corredor Mayakoba, S.A. de C.V	48,392	30-sep-24	31-jul-29	3.28%	3.73%	4%	30,170	1,208
Inmobiliaria Nacional Mexicana, S. A. de C. V.	47,750	30-sep-24	31-jul-29	3.28%	3.73%	4%	29,504	1,182
Majahua Resorts S. de R.L. de C.V*	92,160	15-sep-25	17-sep-30	3.56%	3.66%	3.72%	63,351	(9,526)
							$ 202,041	$ (4,001)
Activos por instrumentos financieros a largo plazo							202,041	5,525
Pasivos por Instrumentos financieros a largo plazo							-	(9,526)

El coeficiente de cobertura es 1:1 y la tasa de cobertura del ejercicio es de 55% al 30 de septiembre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025.

[1] Por consecuencia de la refinanciación del crédito que se hace mención en la Nota 11 y 1c. En septiembre 2025 se canceló y contrató otro swap de tasa de interés para esta entidad. Al cierre de esta operación el valor razonable de dicho instrumento financiero era de $1,801 (Dls.98) mismo que fue cobrado.

Al 30 de septiembre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025, la Entidad tiene los siguientes instrumentos financieros derivados (caps de tasas de interés) a largo plazo contratados por la Entidad se detallan a continuación:

Entidad	Nocional dólares	Fecha de Contratación	Vencimiento	Tasa de ejercicio	Valor razonable al 30 de septiembre de 2026	Valor razonable al 31 de diciembre de 2025
Mayakoba Thai	31,455	30-sep-24	31-jul-29	8.50%	$ 619	$ 128
Islas de Mayakoba*	31,916	30-sep-24	31-jul-29	8.50%	628	129
Operadora Hotelera del Corredor Mayakoba	24,196	30-sep-24	31-jul-29	8.50%	476	98
Inalmex	23,875	30-sep-24	31-jul-29	8.50%	460	95
Instrumentos financieros a largo plazo - Neto					$ 2,183	$ 450

El coeficiente de cobertura de los caps es 1:1 y la tasa de cobertura es de 25% al 30 de septiembre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025.

Cobertura de flujos de efectivo registradas en capital:

	Swaps de tasa de interés	CAPS de tasa de interés	Total de la reserva de cobertura de flujos de efectivo
Saldo al 1 de enero de 2025	$ 106,202	$ 2,532	$ 108,734
Cambio en el valor razonable del instrumento de cobertura reconocida en el ORI	(127,441)	(2,978)	(130,419)
Rompimiento de derivados	(9,416)	-	(9,416)
ISR diferido	41,057	893	41,950
Saldo al 31 de diciembre de 2025	10,402	447	10,849
Cambio en el valor razonable del instrumento de cobertura reconocida en el ORI	205,135	1,733	206,868
ISR diferido	(61,537)	(524)	(62,061)
Saldo al 30 de septiembre de 2026	$ 154,000	$ 1,656	$ 155,656

El valor razonable de los derivados de cobertura que mide los flujos netos de efectivo futuros de los swaps y caps a valor presente, al cierre del 30 de septiembre de 2026 y 31 de diciembre de 2025 dieron lugar a un (pasivo) activo y un (cargo) abono al resultado integral. El monto incluido en el resultado integral, dentro del capital contable, será reciclado a resultados en forma simultánea cuando la partida cubierta los afecte; dicho monto está sujeto a cambios por condiciones de mercado.

Durante el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2026 y el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025 la Entidad registró los siguientes saldos en el capital contable por $206,868 y ($130,419), respectivamente, originados por el cambio en el valor razonable de los swaps de tasa de interés.

Al 30 de septiembre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025 como resultado de la aplicación de pruebas de efectividad de los swaps y caps de tasa de interés contratados por la Entidad, se determinó que fueron efectivos. Con base en lo anterior, todos los swaps y caps al 30 de septiembre de 2026 y 31 de diciembre de 2025 que mantiene la Entidad están clasificados como instrumentos de cobertura.

Al 30 de septiembre de 2026 y 31 de diciembre de 2025, no existieron contingencias y eventos conocidos o esperados por la Administración que puedan tener algún impacto en el valor del nocional, las variables de referencia, los instrumentos financieros derivados contratados o que implique una pérdida parcial o total de la cobertura y que requiera que la Entidad asuma nuevas obligaciones, compromisos o variaciones en su flujo de efectivo de tal forma que pueda verse afectada su liquidez.

Análisis de sensibilidad

Se realizó un análisis de sensibilidad a los derivados de cobertura tomando en cuenta los siguientes escenarios de tasa de interés: +10 puntos base y -10 puntos base para las entidades residentes en México. Se considera que este análisis refleja la pérdida o ganancia potencial de cada instrumento financiero derivado, dependiendo de la posición que se tiene al 30 de septiembre de 2026, pretendiendo reflejar escenarios estáticos que pueden suceder o no.

Entidad	Valor razonable	+ 10 pb	- 10 pb
Mayakoba Thai, S. A. de C. V.	$ 39,840	$ 43,277	$ 37,560
Islas de Mayakoba, S. A. de C. V.	40,423	43,910	38,112
Operadora Hotelera del Corredor Mayakoba, S. A. de C. V.	30,646	33,289	28,893
Inmobiliaria Nacional Mexicana, S. A. de C. V.	29,964	32,552	28,250
Majahua Resorts S. de R.L. de C. V.	63,351	67,753	56,566
Total	$ 204,224	$ 220,781	$ 189,381
Variación		$ 16,557	$ (14,843)
Efecto en otros resultados integrales, neto de impuestos		$ 11,590	$ (10,390)

Información a revelar sobre instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados [bloque de texto]

Información a revelar sobre instrumentos financieros designados como a valor razonable con cambios en resultados [bloque de texto]

Información a revelar sobre instrumentos financieros mantenidos para negociar [bloque de texto]

Información a revelar sobre pasivos financieros mantenidos para negociar [bloque de texto]

Información a revelar sobre gestión del riesgo financiero [bloque de texto]

Administración de riesgos financieros:

Factores de los riesgos financieros

Las actividades de la Entidad la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado (incluyendo el riesgo por tipo de cambio, riesgo en la tasa de interés y riesgo de precio), riesgo de crédito y riesgo de liquidez y riesgo climático. La Administración de la Entidad se concentra principalmente en minimizar los efectos potenciales adversos en el desempeño financiero.

La Dirección General tiene a su cargo la administración de riesgos de conformidad con las políticas aprobadas por el Consejo de Administración. La Entidad junto con el departamento de planeación financiera y tesorería, identifica, evalúa y cubre cualquier riesgo financiero.

i. Riesgos de mercado

   a. Riesgo cambiario

RLH tiene operaciones internacionales y está expuesto al riesgo cambiario derivado del dólar estadounidense (Dls.), con respecto a la moneda funcional de cada una de sus subsidiarias. El riesgo cambiario surge por operaciones comerciales futuras en moneda extranjera y por la existencia de activos y pasivos en moneda extranjera y por inversiones netas en operaciones extranjeras.

La Dirección de Finanzas ha establecido una política que requiere que las subsidiarias de RLH administren el riesgo por tipo de cambio respecto de su moneda funcional. Las compañías de RLH deben cubrir su exposición al riesgo por tipo de cambio a través de la Tesorería del RLH a cargo de la Dirección Financiera. Para administrar el riesgo por tipo de cambio que surge de transacciones comerciales futuras y activos y pasivos reconocidos, las entidades de RLH pueden utilizar diversos instrumentos negociados a través de la Tesorería de RLH. El riesgo por tipo de cambio surge cuando las transacciones comerciales futuras y los activos y pasivos reconocidos se celebran en una moneda distinta a la moneda funcional de la Entidad.

La Entidad está expuesta a riesgos por tipo de cambio resultante de la exposición con respecto del dólar estadounidense en las entidades con moneda funcional el peso mexicano, y con respecto al peso mexicano en las entidades con moneda funcional el dólar estadounidense. El riesgo por tipo de cambio surge principalmente de las inversiones a la vista y de los préstamos contratados en dichas monedas. Sin embargo, el riesgo por tipo de cambio se mitiga debido a que la totalidad de los ingresos por renta de habitaciones y residencias, así como la mayoría de los ingresos por alimentos y bebidas y otros ingresos hoteleros, son en dólares o denominados en dólares, aunque se cobren en pesos, y son suficientes para cubrir los flujos de los intereses de los préstamos bancarios.

La moneda funcional de la Entidad es el peso mexicano y algunas de sus subsidiarias su moneda funcional es el dólar estadounidense. Derivado del análisis cuantitativo y cualitativo efectuado con base en las condiciones observadas durante el primer trimestre de 2026, la Administración concluyó que, a partir del 1 de enero de 2026, la moneda funcional de Koen Properties, S. de R. L. de C. V. (Hotel Park Hyatt Los Cabos) e Inmobiliaria Nacional Mexicana, S. A. de C. V. (Hotel Four Seasons Ciudad de México) cambió de peso mexicano a dólar estadounidense. La moneda de presentación de los estados financieros es el peso mexicano.

Si el tipo de cambio promedio (Mxn-Dls.) hubiera fluctuado un 5% arriba o abajo del real, el resultado del periodo se hubiera visto afectado por una disminución o aumento de $50,196 y $123,030 por los periodos de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2026 y 2025, respectivamente.

La Entidad tiene los siguientes activos y pasivos en moneda extranjera en las Entidades con moneda funcional el peso mexicano:

	30 de septiembre de 2026	31 de diciembre de 2025
Activos	Dls. 6,902	Dls. 15,571
Pasivos	(63,172)	(239,092)
Posición neta	Dls. (56,270)	Dls. (223,521)

Los tipos de cambio, en pesos, vigentes a la fecha de los estados financieros consolidados y a la fecha de autorización de los estados financieros, se muestran a continuación:

	29 de octubre de 2026	30 de septiembre de 2026	31 de diciembre de 2025
Dólar estadounidense	$18.65	$17.84	$17.97

b. Riesgo de precios

Dada la naturaleza de los negocios que realiza RLH no está expuesta a un riesgo de precios.

c. Riesgo de tasa de interés

El riesgo de tasa de interés para la Entidad surge de sus préstamos bancarios a largo plazo. Los préstamos a tasas variables exponen a la Entidad al riesgo de tasa de interés sobre sus flujos de efectivo que se compensa parcialmente con el efectivo mantenido a tasas variables. Los préstamos a tasas fijas exponen a la Entidad al riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable.

La Entidad analiza su exposición al riesgo de las tasas de interés en forma dinámica. Diversos escenarios son simulados, considerando refinanciamientos, renovación de las posiciones existentes, financiamientos alternativos y la contratación de coberturas. Con base en dichos escenarios, la Entidad estima el impacto de un cambio en las tasas de interés sobre el resultado del año. En las simulaciones se asume la misma variabilidad en las tasas de interés para todos los préstamos, aunque estén denominados en diferentes monedas.

La Entidad administra su riesgo de cambios en los flujos de efectivo por préstamos con tasas de interés variables a través de la contratación de instrumentos financieros swaps y caps de tasas de interés variable a fija. Estos instrumentos financieros derivados tienen el efecto económico de convertir los préstamos con tasas variables en préstamos con tasas fijas. El principal objetivo de la utilización de dichos instrumentos financieros es conocer con certeza los flujos de efectivo que la Entidad pagará para cumplir obligaciones contraídas.

Con los swaps de tasas de interés, la Entidad conviene con otras partes en entregar o recibir periódicamente la diferencia existente entre el importe de los intereses de las tasas variables pactadas en los contratos de deuda y el importe de los intereses de las tasas fijas contratadas en los instrumentos financieros derivados.

Con los caps de tasa de interés, la Entidad estableció un límite máximo (cap) a pagar sobre sus préstamos a tasa variable. Si la tasa de interés supera el límite establecido (el "strike" del cap), el vendedor (la institución bancaria) del cap compensará a la Entidad por el monto en el que la tasa exceda ese límite. Con este instrumento la Entidad se protege contra aumentos excesivos en las tasas de interés.

Para solventar el riesgo en las tasas de interés variables, la Entidad ha contratado instrumentos financieros derivados de tasa de interés, para los préstamos bancarios del grupo excepto el préstamo que se tiene en RLH Properties, S. A. B. de C. V., Hotel Hoyo Uno, S. de R. L. de C. V., Koen Properties, S. de R. L. de C. V., Canalán Resorts S. de R. L. de C. V. y Golf de Mayakoba, S. A. de C. V. (Véase Nota 11), la vigencia de estos instrumentos financieros derivados es la misma de los préstamos bancarios.

ii. Riesgo de crédito

RLH tiene dos tipos de activos financieros que están sujetos al modelo de pérdidas de crédito esperadas: clientes y cuentas por cobrar y partes relacionadas.

El riesgo de crédito se administra a nivel de la Entidad, excepto por el riesgo de crédito de las cuentas por cobrar. RLH de forma individual es responsable de la administración y análisis del riesgo de crédito de cada uno de los clientes antes de que los pagos, términos de entrega y otras condiciones sean ofrecidos. Las cuentas por cobrar en su mayoría son controladas por las políticas de salida de los huéspedes del hotel, el resto de las cuentas por cobrar a cargo de agencias de viajes es sujeto de aprobación por el área de ventas de la Entidad. El riesgo de crédito surge del efectivo y equivalentes de efectivo y depósitos en bancos e instituciones financieras, así como de la exposición crediticia a los clientes por la renta de habitaciones y residencias.

Cuentas por cobrar

RLH aplica el enfoque simplificado de la NIIF 9 para medir las pérdidas crediticias esperadas utilizando una provisión de pérdidas esperadas sobre la vida del instrumento para todas las cuentas por cobrar.

	30 de septiembre de 2026	31 de diciembre de 2025
Cartera vigente	$ 410,623	$ 354,020
Cartera más de un año[1]	45,106	33,303
Pérdida por deterioro de clientes[2]	(1,736)	(2,080)
Total clientes	$ 453,993	$ 385,243

1 Corresponde a las cuentas por cobrar provenientes de algunas remodelaciones realizadas al 31 de diciembre de 2025 que se cobrarán a dueños de algunas residencias provenientes de la subsidiaria Mayakoba Thai, S. A. de C. V.

2 Para medir las pérdidas crediticias esperadas, las cuentas por cobrar se han agrupado en función de las características de riesgo de crédito y los días vencidos.

La pérdida por deterioro de clientes se origina por la cartera vencida mayor de un año o en aquellos casos en los que se identificó un riesgo específico de recuperación de la cartera, los movimientos de dicha partida se detallan en la Nota 6.

Las cuentas por cobrar con partes relacionadas a largo plazo se consideran de bajo riesgo crediti-cio ya que no ha existido historial de incumplimiento, además de que RLH tiene el control del flujo de efectivo y el respaldo financiero a todas sus partes relacionadas.

Al 30 de septiembre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025, la Administración del RLH reconoció una provisión de deterioro del valor de cuentas por cobrar derivado principalmente de mayor riesgo de recuperabilidad ante los problemas de liquidez de corto plazo de ciertos clientes.

Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo no está sujeto a riesgos de crédito dado que los montos se mantienen en instituciones financieras sólidas en el país, sujetas a riesgo poco significativo. Las calificaciones de las instituciones financieras con las que la Entidad mantiene inversiones a corto plazo son: BBVA México, S. A., Institución de Banca Múltiple, (AAA) y Banco Monex, S. A., Institución de Banca Múltiple, Monex Grupo Financiero (AA).

iii. Riesgo de 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 30 de septiembre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025 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.

Los excedentes de efectivo se transfieren al departamento de Tesorería. El departamento de Tesorería invierte los excedentes de efectivo en cuentas corrientes que generan intereses, depósitos a plazos, depósitos en divisas y valores negociables, seleccionando instrumentos con vencimientos apropiados o de suficiente liquidez para proporcionar márgenes suficientes con base en las proyecciones.

En la siguiente tabla se muestran los flujos de efectivo contractuales sin descuento:

	Menos de tres meses	Entre tres meses y un año	Entre un año y dos años	Entre dos años y más de cinco años	Total
Al 30 de septiembre de 2026					
Préstamos bancarios	$ 138,637	$ 822,825	$ 943,543	$ 15,256,164	$ 17,161,169
Proveedores	623,865	-	-	-	623,865
Intereses sobre préstamos	294,634	854,575	1,083,763	2,157,443	4,390,415
Partes relacionadas	21,513	-	342,553	347,905	711,971
Cuentas por pagar y gastos acumulados	794,440	29,813	-	-	824,253
Otras cuentas por pagar	-	-	-	231,937	231,937
Arrendamientos	21,175	42,349	84,699	15,968	164,191
	$ 1,894,264	$ 1,749,562	$ 2,454,558	$ 18,009,417	$ 24,107,801
Al 31 de diciembre de 2025:					
Préstamos bancarios	$ 98,233	$ 329,824	$ 711,495	$ 15,298,765	$ 16,438,317
Proveedores	543,966	-	-	-	543,966
Intereses sobre préstamos	277,257	837,070	1,077,173	2,854,568	5,046,068
Partes relacionadas	435,133	-	344,961	350,351	1,130,445
Cuentas por pagar y gastos acumulados	969,807	173,254	-	-	1,143,061
Otras cuentas por pagar	-	-	-	233,567	233,567
Instrumentos financieros derivados	-	-	-	9,526	9,526
Arrendamientos	24,048	57,870	68,263	27,555	177,736
	$ 2,348,444	$ 1,398,018	$ 2,201,892	$ 18,774,332	$ 24,722,686

Administración de capital

Los objetivos de la Entidad al administrar el capital social son salvaguardar la capacidad de continuar como negocio en marcha, generar dividendos a sus accionistas y mantener una estructura de capital óptima que le permita mostrar su solidez.

Para efectos de mantener o ajustar la estructura de capital, La Entidad puede variar el importe de los dividendos a pagar a los accionistas, realizar una reducción de capital, emitir nuevas acciones o vender activos y reducir su deuda.

Al igual que otras entidades de la industria, la Entidad monitorea su estructura de capital con base en la razón financiera de apalancamiento. Esta razón se calcula dividiendo la deuda neta entre el capital contable total. La deuda neta incluye el total de los préstamos circulantes y no circulantes reconocidos en el estado consolidado de situación financiera menos el efectivo y equivalentes de efectivo. El capital total incluye el capital contable según el estado consolidado de situación financiera más la deuda neta.

Durante 2026 y 2025 RLH utilizó diferentes medidas de optimización de su apalancamiento financiero para permitirle mantener el nivel óptimo requerido de acuerdo con la estrategia del negocio, la cual se ha observado con el cumplimiento de los objetivos de la Entidad.

Estimación del valor razonable

A continuación, se presenta el análisis de los instrumentos financieros medidos a su valor razonable por método de valuación mediante los siguientes tres niveles:

? Nivel 1: Precios cotizados (no ajustados) en un mercado activo para un pasivo idéntico.

? Nivel 2: Información distinta a precios de cotización incluidos en el nivel 1 que se pueden confirmar para el pasivo, ya sea directamente (es decir, precios) o indirectamente (es decir, que se deriven de precios).

? Nivel 3: Información sobre el pasivo que no se basa en datos que se puedan confirmar en mercados activos (es decir, información no observable).

A continuación se muestra el activo y pasivo financiero de la Entidad que es medido a valor razonable 30 de septiembre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025:

2026	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activos				
Derivados de cobertura de flujos de efectivo	$ -	$ 204,224	$ -	$ 204,224
Partes relacionadas a largo plazo	-	53,426	-	53,426
Total	$ -	$ 257,650	$ -	$ 257,650
Pasivos				
Pasivos por adquisición de negocios	$ -	$ -	$ 175,774	$ 175,774
Partes relacionadas a largo plazo	-	-	595,003	595,003
Total	$ -	$ -	$ 770,777	$ 770,777

2025	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activos				
Derivados de cobertura de flujos de efectivo	$ -	$ 5,975	$ -	$ 5,975
Partes relacionadas a largo plazo	-	62,589	-	62,589
Total	$ -	$ 68,564	$ -	$ 68,564
Pasivos				
Derivados de cobertura de flujos de efectivo	$ -	$ 9,526	$ -	$ 9,526
Pasivos por adquisición de negocios	-	-	174,528	174,528
Partes relacionadas a largo plazo	-	-	555,863	555,863
Total	$ -	$ 9,526	$ 730,391	$ 739,917

Clasificación de Nivel

La medición se clasifica en Nivel 2 debido a que los datos de entrada significativos se fundamentan en información de mercado observable (curvas de tasas de referencia, inflación implícita y/o spreads comparables), y cualquier ajuste no observable no es significativo para la medición. No existió ningún cambio en la técnica de valuación realizada.

Si una o más variables relevantes no se basan en información observable de mercado, el instrumento se incluye en el nivel 3.

Durante el período al 30 de septiembre de 2026 y al término del ejercicio al 31 de diciembre de 2025 no existieron transferencias entre los niveles de valor razonable.

Derivados de cobertura de flujos de efectivo

El valor razonable de los instrumentos financieros que se negocian en mercados activos se basa en los precios de cotización de los mercados a la fecha del estado de situación financiera. Un mercado se entiende como activo si los precios de cotización están normalmente disponibles en bolsa, negociadores, corredor, grupo de la industria, servicios de precios o de una agencia reguladora y esos precios representan operaciones reales y recurrentes en el mercado sobre la base de libre competencia. Estos instrumentos se incluyen en el nivel 1.

El valor razonable de instrumentos financieros que no se negocian en mercados activos, por ejemplo, los derivados disponibles fuera de bolsa (over-the-counter), se determina utilizando técnicas de valuación la cual es con base en los descuentos de flujos de efectivo. Estas técnicas de valuación maximizan el uso de información observable de mercados en los casos en que esté disponible y deposita la menor confianza posible en estimados específicos de la Entidad. Si todas las variables relevantes para establecer el valor razonable de un instrumento financiero son observables, el instrumento se incluye en el nivel 2.

El valor razonable de swaps de tasa de interés es calculado con base en el valor presente de los flujos de efectivo estimados futuros basados en las curvas de rendimiento observables.

Partes relacionadas por cobrar a largo plazo

La Entidad adquirió derechos de cobro relacionados con la Fase II del proyecto Fairmont Residence Mayakoba sobre residencias vendidas por una asociada. La cuenta por cobrar se mide a valor razonable, el cual se determinó mediante un enfoque de ingresos utilizando la técnica de flujos de efectivo descontados.

Los flujos de efectivo utilizados provienen de contratos de compraventa firmados y cartera de cobro observable al cierre. La medición considera la garantía consistente en la aplicación del 17.5% sobre los ingresos netos de ventas conforme a los términos contractuales. La tasa de descuento es determinada con base en inputs observables de mercado, incluyendo una tasa base de referencia y un spread de crédito consistente con condiciones de financiamiento de mercado para instrumentos comparables. La cuenta por cobrar se clasifica como Nivel 2 debido a que los datos de entrada significativos utilizados en la medición se basan principalmente en información observable.

Partes relacionadas y pasivos por adquisición de negocios

Los pasivos con partes relacionadas y otras cuentas por pagar corresponden a las contraprestaciones contingentes de las adquisiciones de Park Hyatt y Cabo del Sol mencionados en la Nota 16 y 1a, respectivamente, al ser pagos sujetos al cumplimiento de llegar a ciertos niveles de EBITDA por año, con liquidación estimada en 2027, 2028 y 2029.

El valor razonable se determinó utilizando un enfoque de ingresos, mediante la técnica de valor presente de flujos de efectivo esperados. Los flujos de efectivo se estiman a partir de los términos contractuales de la contraprestación contingente y la mejor estimación de la Administración respecto de escenarios de cumplimiento. Dichos flujos se ponderan por probabilidades y se descuentan utilizando una tasa nominal que refleja el valor del dinero en el tiempo y el riesgo asociado al instrumento. El spread de riesgo específico no se deriva directamente de un mercado activo para instrumentos idénticos, por lo que se considera no observable clasificándose como nivel 3.

iv. Riesgo de cambio climático

Los procesos de gestión de riesgos de la Entidad consideran aquellos aspectos Ambientales, Sociales y de Gobierno corporativo (ASG) que podrían tener un impacto financiero, patrimonial o reputacional en la Entidad en el corto, mediano y largo plazo.

La Entidad está expuesta a riesgos asociados al cambio climático, principalmente riesgos físicos, debido a que sus activos hoteleros y residenciales de lujo se encuentran ubicados en destinos turísticos y centros urbanos de México y el Caribe. Estos riesgos incluyen fenómenos climáticos severos, como huracanes e inundaciones, así como efectos graduales como la erosión costera y el aumento del nivel del mar, los cuales podrían afectar la operación, la demanda y los costos asociados a dichos activos.

Como estrategia para mitigar los riesgos identificados, la Entidad tiene contratadas pólizas de seguro sobre sus activos que cubren, entre otros, daños por huracanes, terremotos, inundaciones y otros fenómenos similares, además ha establecido planes para la conservación de áreas de playa y procedimientos para operar en situaciones de emergencia a través de una mayor inversión en las cuotas condominales.

La Administración evalúa los riesgos identificados y su posible efecto en los estados financieros. Las evaluaciones del valor recuperable realizadas por la Entidad para la preparación de estos esta-dos financieros reflejan la opinión de la administración sobre el cambio climático, así como su posi-ble impacto a mediano y largo plazo en las operaciones. Asimismo, las estimaciones y supuestos utilizados en las pruebas de deterioro de la Entidad sobre activos de larga duración y crédito mer-cantil, vida útil de los activos, gastos de capital, recuperación de activos se basan en la información disponible y la normativa gubernamental vigente sobre transición energética y asuntos relacionados con el clima, así como en los planes de inversión a corto plazo de la Entidad.

Al 30 de septiembre de 2026 y 31 de diciembre de 2025, la Entidad no ha identificado riesgos asociados al cambio climático que podrían afectar negativa y materialmente su situación financiera, resultados o flujo de efectivo, o deban generar ajustes significativos en las conclusiones de sus pruebas de deterioro ni en la valuación de las áreas mencionadas. Estas conclusiones podrían cambiar en el futuro en respuesta a las condiciones climáticas extremas, próximas regulaciones ambientales, nuevos compromisos asumidos y la demanda cambiante de los consumidores.

Información a revelar sobre la adopción por primera vez de las NIIF [bloque de texto]

Información a revelar sobre gastos generales y administrativos [bloque de texto]

Gastos de administración y operación:

Los gastos de administración y operación se integran a continuación:

	Periodo de nueve meses del 1 de enero al 30 de septiembre de	
	2026	2025
Servicios administrativos	$ 344,120	$ 318,274
Cuotas condominales y de mantenimiento	148,214	168,492
Gastos de operación*	135,388	97,893
Comisiones bancarias por tarjeta de crédito	128,496	152,725
Gastos preoperativos	86,929	-
Honorarios	41,011	42,009
Transportación	39,429	26,459
Alimentos	24,832	2,919
Impuestos no deducibles	-	14,125
	$ 948,419	$ 822,896

* Los gastos de operación incluyen reclutamiento, licencias y permisos, insumos de oficina, complementos y regalos a huéspedes, gastos de responsabilidad civil, entre otros.

Información a revelar sobre información general sobre los estados financieros [bloque de texto]

Bases de preparación:

Los estados financieros consolidados intermedios condensados al 30 de septiembre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025, y por los periodos de nueve meses del 1 de enero al 30 de septiembre de 2026 y 2025, han sido preparados de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad 34 “Información Financiera Intermedia”. Los estados financieros consolidados intermedios condensados deben ser leídos en conjunto con los estados financieros consolidados auditados por el año terminado el 31 de diciembre de 2025, los cuales han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (Normas de Contabilidad NIIF) emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB). Estas normas comprenden la siguiente literatura:

- Normas Internacionales de Información Financiera (Normas de Contabilidad NIIF).
- Normas Internacionales de Contabilidad (NIC).
- Las Interpretaciones emitidas por el Comité de Interpretaciones de las Normas de Contabilidad NIIF (CINIIF).

Las políticas contables de las inversiones contabilizadas bajo el método de participación han cambiado cuando ha sido necesario para asegurar la consistencia con las políticas adoptadas por la Emisora.

La Administración de la Entidad considera que a la fecha de emisión de estos estados financieros consolidados intermedios condensados, los activos continúan reflejando su valor apropiado conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera y no requiere reconocer ningún deterioro excepto por la situación mencionada en la Nota 23 que la Administración continúa evaluando.

Los estados financieros consolidados intermedios condensados han sido preparados al costo histórico, excepto por ciertas partidas incluidas a su valor razonable.

La preparación de los estados financieros consolidados intermedios condensados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. Además, requieren que la Administración ejerza un juicio en el proceso de aplicar las políticas contables de RLH. Las áreas que involucran un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas en las que los supuestos y estimaciones son significativos para los estados financieros consolidados se describen en la Nota 4.

Las políticas contables utilizadas en la elaboración de los estados financieros consolidados intermedios condensados son consistentes con las utilizadas en la elaboración de los estados financieros consolidados auditados por el año terminado el 31 de diciembre de 2025.

Información a revelar sobre la hipótesis de negocio en marcha [bloque de texto]

Información a revelar sobre el crédito mercantil [bloque de texto]

Crédito mercantil.

El crédito mercantil surge de la adquisición de las subsidiarias y representa el exceso de la contraprestación transferida, y el valor razonable a la fecha de adquisición de cualquier participación previa en la adquirida sobre el valor razonable de los activos netos identificables adquiridos. Si el total de la contraprestación transferida, la participación mantenida anteriormente, medida a valor razonable, es menor que el valor razonable de los activos netos de la subsidiaria adquirida, en el caso de una compra ventajosa, la diferencia se reconoce directamente en el estado consolidado de resultados.

Con el propósito de comprobar el deterioro, el crédito mercantil adquirido en una combinación de negocios se asigna a cada una de las Unidades Generadoras de Efectivo (UGE) o grupos de unidades generadoras de efectivo, que se espera se beneficien de las sinergias de la combinación. Cada unidad o grupo de unidades a las que se ha asignado el crédito mercantil representa el nivel más bajo dentro de la Entidad a la que se controla el crédito mercantil para efectos de gestión interna. El crédito mercantil se controla a nivel de UGE.

Las revisiones del deterioro en el crédito mercantil se llevan a cabo anualmente o con mayor frecuencia si los acontecimientos o cambios en las circunstancias indican un posible deterioro. El valor en libros de la UGE que contiene el crédito mercantil se compara con el valor de recuperación, que es el mayor entre el valor en uso y el valor razonable menos los costos de venta. Cualquier deterioro se reconoce como un gasto y no se reversa posteriormente.

Análisis de inmuebles, mobiliario y equipo, activos intangibles y otros activos y del crédito mercantil:

Los principales movimientos de inmuebles, mobiliario y equipo, activos intangibles y otros activos y del crédito mercantil al 30 de septiembre de 2026, se muestran a continuación:

Los principales movimientos de inmuebles, mobiliario y equipo, activos intangibles y otros activos y del crédito mercantil al 30 de junio de 2026, se muestran a continuación

	Inmuebles mobiliario y equipo	Activos intangibles y otros activos[1]	Activos por derecho de uso	Crédito mercantil[2]
Saldos al 1 de enero de 2026	$ 25,295,949	$ 500,138	$ 170,556	$ 184,400
Inversiones en construcciones en proceso	888,212	-	-	-
Adquisiciones	42,272	664	11,275	-
Traspasos	-	-	-	-
Bajas	(69,455)	-	(2,436)	-
Efectos de conversión	(656,844)	(12,725)	-	(4,989)
Depreciación y amortización del periodo	(525,914)	(21,666)	(44,468)	-
Saldos al 30 de junio de 2026	$ 24,974,220	$ 466,411	$ 134,927	$ 179,411

[1] Se integra principalmente por los contratos de operación de los hoteles y las marcas generadas por asignación de valor razonable en las adquisiciones de negocios, dichos activos son de vida definida.

[2] El crédito mercantil está asociado con el hotel cuya adquisición le dio origen. Para estos efectos, la operación del hotel se considera la unidad generadora de efectivo, los hoteles Four Seasons de la Ciudad de México, Fairmont Mayakoba y Park Hyatt Los Cabos se les determinó un crédito mercantil.

Información a revelar sobre subvenciones del gobierno [bloque de texto]

Información a revelar sobre deterioro de valor de activos [bloque de texto]

Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar representan importes adeudados por clientes y son originadas por la renta de habitaciones y residencias, venta de alimentos y bebidas, etc. en el curso normal de las operaciones de la Entidad. Cuando se espera cobrarlas en un período de un año o menos desde la fecha de cierre, se presentan como activo circulante. En caso de no cumplir con lo anteriormente mencionado se presentan como activos no circulantes.

Las cuentas por cobrar se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se miden al costo amortizado utilizando el método de tasa de interés efectiva, menos la estimación por deterioro.

RLH evalúa, de forma prospectiva, las pérdidas crediticias esperadas asociadas con sus instrumentos de deuda a costo amortizado y valor razonable con cambios en otros resultados integrales. La

metodología de deterioro aplicada depende de si se ha producido un aumento significativo en el riesgo de crédito.

Para las cuentas por cobrar, debido a las características de los servicios hoteleros que pres-tan sus subsidiarias, se aplica el enfoque simplificado permitido por la NIIF 9, que requiere que las pérdidas esperadas sobre la vida del instrumento se reconozcan desde el reconocimiento inicial de las cuentas por cobrar.

Clientes y otras cuentas por cobrar:

A continuación, se muestra la siguiente información relacionada con clientes y otras cuentas por cobrar:

	30 de septiembre de 2026	31 de diciembre de 2025
Clientes	$ 410,623	$ 354,020
Provisión para deterioro de cuentas por cobrar	(1,736)	(2,080)
Clientes - Neto	408,887	351,940
Impuesto al valor agregado por recuperar	863,932	851,077
Impuesto sobre la renta por recuperar	260,107	369,251
Impuesto al valor agregado acreditable	164,034	238,183
Otras cuentas por cobrar	115,171	81,576
Total	$ 1,812,131	$ 1,892,027
Cuentas por cobrar a largo plazo	$ 45,106	$ 33,303

El movimiento de la provisión para deterioro de cuentas por cobrar es el siguiente:

	30 de septiembre de 2026	31 de diciembre de 2025
Al inicio del año	$ 2,080	$ 4,966
Disminución de la provisión	(344)	(2,886)
Al final del periodo	$ 1,736	$ 2,080

Información a revelar sobre impuestos a las ganancias [bloque de texto]

Estimaciones

Impuestos diferidos

RLH está sujeta al pago de impuestos. Se requiere del juicio profesional para determinar la provisión de impuestos a la utilidad. Existen transacciones y cálculos por los cuales la determinación final de la

provisión es incierta. Para efectos de determinar el impuesto diferido, las subsidiarias de RLH deben realizar proyecciones financieras y fiscales, las cuáles requieren de algunos supuestos (tasa de crecimiento y margen de utilidad bruto esperado), para así considerar el importe de las pérdidas fiscales pendientes de amortizar como base para la determinación de los impuestos diferidos, por lo que se deben estimar las utilidades fiscales que servirán de base para la aplicación y esto incluye cierto grado de incertidumbre.

En el caso en el que el resultado fiscal final difiera de la estimación o proyección efectuada, se tendrá que reconocer un incremento o disminución en sus pasivos por impuesto sobre la renta, en el periodo que ocurra el hecho.

- Impuestos a la utilidad:

Los gastos por impuestos a la utilidad están basados en las estimaciones que la Administración hace de la tasa promedio efectiva de impuestos anual por cada subsidiaria.

La provisión para impuestos a la utilidad se analiza como se muestra a continuación:

	Periodo de nueve meses del 1 de enero al 30 de septiembre de	
	2026	2025
ISR causado	$ 3,023	$ 14,390
ISR diferido	(509,142)	(69,071)
Total	$ (506,119)	$ (54,681)

Información a revelar sobre empleados [bloque de texto]

Información a revelar sobre personal clave de la gerencia [bloque de texto]

Información a revelar de contratos de seguro [bloque de texto]

Información a revelar sobre ingresos ordinarios por primas de seguro [bloque de texto]

Información a revelar sobre activos intangibles [bloque de texto]

Inmuebles, mobiliario y equipo

Los terrenos y edificios se expresan a su costo histórico, menos la depreciación acumulada de los edificios. Las inversiones posteriores se reflejan al costo de adquisición.

El mobiliario y equipo se expresa a su costo histórico, menos la depreciación acumulada. El costo histórico incluye los gastos directamente atribuibles a la adquisición de estos activos.

Los costos posteriores se capitalizan como parte de dicha partida o una partida separada, según corresponda, sólo cuando es probable que generen beneficios económicos futuros para RLH y el costo se pueda medir confiablemente. El valor en libros de los componentes reemplazados es dado de baja. Los gastos de mantenimiento y de reparación se cargan al estado consolidado de resultados integrales en el período que se incurren.

Los terrenos no son depreciados, la depreciación del resto de las partidas de inmuebles, mobiliario y equipo se calcula con base en el método de línea recta, el cual se aplica sobre el costo del activo hasta su valor residual, considerando sus vidas útiles estimadas, que son las que se muestran a continuación:

Edificio	40 años
Renovación de edificio	20 años
Mejoras a locales arrendados	3 años
Equipo de transporte	4 años
Mobiliario y equipo	10 años
Equipo de cómputo	3 años

Los valores residuales, las vidas útiles y los métodos de depreciación de los activos se revisan y ajustan, de ser necesario, al cierre de cada año.

Cuando el valor en libros de un activo excede a su valor recuperable estimado, se reconoce una pérdida por deterioro para reducir el valor en libros a su valor recuperable.

El resultado por la venta de inmuebles, mobiliario y equipo se determina comparando el valor razonable de la contraprestación recibida y el valor en libros del activo vendido y se presenta, en su caso, en el estado consolidado de resultados integrales en el rubro de “Otros ingresos - Neto”.

Las adquisiciones que no cumplen con la definición de negocio para calificar para el tratamiento de combinaciones de negocios se contabilizan como un grupo de activos y el precio pagado es asignado a todos los activos y pasivos identificados en la transacción, basado en los valores razonables relativos a la fecha de adquisición; por lo tanto, no se reconoce crédito mercantil.

En consecuencia, todos los costos de transacción directamente atribuibles en la adquisición son capitalizados en los activos adquiridos.

Análisis de inmuebles, mobiliario y equipo, activos intangibles y otros activos y del crédito mercantil:

Los principales movimientos de inmuebles, mobiliario y equipo, activos intangibles y otros activos y del crédito mercantil al 30 de septiembre de 2026, se muestran a continuación:

	Inmuebles mobiliario y equipo	Activos intangibles y otros activos[1]	Activos por derecho de uso	Crédito mercantil[2]
Saldos al 1 de enero de 2026	$ 25,295,949	$ 500,138	$ 170,556	$ 184,400
Inversiones en construcciones en proceso	904,573	-	-	-
Intereses bancarios capitalizados	121,147	-	-	-
Adquisiciones	146,159	1,349	61,870	-
Bajas	(10,111)	-	(1,916)	-
Efectos de conversión	(88,754)	(3,213)	-	(1,259)
Depreciación y amortización del periodo	(819,354)	(32,757)	(69,709)	-
Saldos al 30 de septiembre de 2026	$ 25,549,609	$ 465,517	$ 160,801	$ 183,141

[1] Se integra principalmente por los contratos de operación de los hoteles y las marcas generadas por asignación de valor razonable en las adquisiciones de negocios, dichos activos son de vida definida.

[2] El crédito mercantil está asociado con el hotel cuya adquisición le dio origen. Para estos efectos, la operación del hotel se considera la unidad generadora de efectivo, los hoteles Four Seasons de la Ciudad de México, Fairmont Mayakoba y Park Hyatt Los Cabos se les determinó un crédito mercantil.

Información a revelar sobre activos intangibles y crédito mercantil [bloque de texto]

Inmuebles, mobiliario y equipo

Los terrenos y edificios se expresan a su costo histórico, menos la depreciación acumulada de los edificios. Las inversiones posteriores se reflejan al costo de adquisición.

El mobiliario y equipo se expresa a su costo histórico, menos la depreciación acumulada. El costo histórico incluye los gastos directamente atribuibles a la adquisición de estos activos.

Los costos posteriores se capitalizan como parte de dicha partida o una partida separada, según corresponda, sólo cuando es probable que generen beneficios económicos futuros para RLH y el costo se pueda medir confiablemente. El valor en libros de los componentes reemplazados es dado de baja. Los gastos de mantenimiento y de reparación se cargan al estado consolidado de resultados integrales en el período que se incurren.

Los terrenos no son depreciados, la depreciación del resto de las partidas de inmuebles, mobiliario y equipo se calcula con base en el método de línea recta, el cual se aplica sobre el costo del activo hasta su valor residual, considerando sus vidas útiles estimadas, que son las que se muestran a continuación:

Edificio	40 años
Renovación de edificio	20 años
Mejoras a locales arrendados	3 años
Equipo de transporte	4 años
Mobiliario y equipo	10 años
Equipo de cómputo	3 años

Los valores residuales, las vidas útiles y los métodos de depreciación de los activos se revisan y ajustan, de ser necesario, al cierre de cada año.

Cuando el valor en libros de un activo excede a su valor recuperable estimado, se reconoce una pérdida por deterioro para reducir el valor en libros a su valor recuperable.

El resultado por la venta de inmuebles, mobiliario y equipo se determina comparando el valor razonable de la contraprestación recibida y el valor en libros del activo vendido y se presenta, en su caso, en el estado consolidado de resultados integrales en el rubro de “Otros ingresos - Neto”.

Las adquisiciones que no cumplen con la definición de negocio para calificar para el tratamiento de combinaciones de negocios se contabilizan como un grupo de activos y el precio pagado es asignado a todos los activos y pasivos identificados en la transacción, basado en los valores razonables relativos a la fecha de adquisición; por lo tanto, no se reconoce crédito mercantil.

En consecuencia, todos los costos de transacción directamente atribuibles en la adquisición son capitalizados en los activos adquiridos.

Análisis de inmuebles, mobiliario y equipo, activos intangibles y otros activos y del crédito mercantil:

Los principales movimientos de inmuebles, mobiliario y equipo, activos intangibles y otros activos y del crédito mercantil al 30 de septiembre de 2026, se muestran a continuación:

	Inmuebles mobiliario y equipo	Activos intangibles y otros activos[1]	Activos por derecho de uso	Crédito mercantil[2]
Saldos al 1 de enero de 2026	$ 25,295,949	$ 500,138	$ 170,556	$ 184,400
Inversiones en construcciones en proceso	904,573	-	-	-
Intereses bancarios capitalizados	121,147	-	-	-
Adquisiciones	146,159	1,349	61,870	-
Bajas	(10,111)	-	(1,916)	-
Efectos de conversión	(88,754)	(3,213)	-	(1,259)
Depreciación y amortización del periodo	(819,354)	(32,757)	(69,709)	-
Saldos al 30 de septiembre de 2026	$ 25,549,609	$ 465,517	$ 160,801	$ 183,141

[1] Se integra principalmente por los contratos de operación de los hoteles y las marcas generadas por asignación de valor razonable en las adquisiciones de negocios, dichos activos son de vida definida.

[2] El crédito mercantil está asociado con el hotel cuya adquisición le dio origen. Para estos efectos, la operación del hotel se considera la unidad generadora de efectivo, los hoteles Four Seasons de la Ciudad de México, Fairmont Mayakoba y Park Hyatt Los Cabos se les determinó un crédito mercantil.

Información a revelar sobre gastos por intereses [bloque de texto]

Información a revelar sobre ingresos por intereses [bloque de texto]

Información a revelar sobre ingresos (gastos) por intereses [bloque de texto]

Información a revelar sobre inventarios [bloque de texto]

Inventarios inmobiliarios:

Los inventarios inmobiliarios se integran como sigue:

	30 de septiembre de 2026	31 de diciembre de 2025
Terrenos en desarrollo	$ 381,238	$ 465,505
Obras en proceso	720,056	919,415
Terrenos para desarrollar	1,151,957	1,088,437
	2,253,251	2,473,357
Menos: Inventarios inmobiliarios de corto plazo	(1,101,294)	(1,384,920)
Inventarios inmobiliarios de largo plazo	$ 1,151,957	$ 1,088,437

El rubro de terrenos en desarrollo corresponde al valor del terreno donde se están llevando las construcciones de villas y las obras en proceso son todos los costos de mejoramiento y acondicionamiento, costos de mano de obra, materiales, entre otros. Adicionalmente se tiene el compromiso de pagar una comisión de venta de ciertas unidades privativas si se cumplen ciertas condiciones lo cual se registra en los terrenos en desarrollo y para desarrollar. Véase Nota 23b.

Los terrenos para desarrollar son terrenos que tiene RLH y que aún no tiene un proyecto específico para comenzar la construcción, por lo que se presentan a largo plazo.

Las obras en proceso son todos los costos de mejoramiento y acondicionamiento, costos de mano de obra, materiales, entre otros.

Información a revelar sobre pasivos por contratos de inversión [bloque de texto]

Información a revelar sobre propiedades de inversión [bloque de texto]

Información a revelar sobre inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación [bloque de texto]

Asociadas

Las asociadas son todas las entidades sobre las que la Entidad ejerce influencia significativa pero no control. Generalmente, en estas entidades la Entidad mantiene una participación de entre 20% y 51% de los derechos de voto. Las inversiones en asociadas se valúan utilizando el método de participación y se reconocen inicialmente al costo.

Método de participación

Bajo el método de participación las inversiones se reconocen inicialmente al costo y se ajustan posteriormente para reconocer la participación en los resultados posteriores a la adquisición, así como los movimientos en los otros resultados integrales. Los dividendos recibidos o por cobrar de asociadas y negocios conjuntos se reconocen como una reducción en el valor en libros de la inversión

El costo inicial de la inversión incluye, en su caso, el crédito mercantil que surge en la adquisición. Dicho crédito mercantil forma parte del valor en libros de la inversión contabilizada por el método de participación y no se presenta por separado ni se amortiza. La Entidad evalúa, en cada fecha de reporte, si existe evidencia objetiva de deterioro de la inversión en asociadas y negocios conjuntos; en caso de existir, el importe recuperable se determina de conformidad con los requerimientos aplicables y cualquier pérdida por deterioro se reconoce en el estado consolidado de resultados integrales.

Si durante el reconocimiento inicial se identifican diferencias entre el valor razonable y el valor en libros de los activos y pasivos identificables de la asociada (ajustes a valor razonable), dichas diferencias se consideran en la determinación de la participación de la Entidad en los resultados posteriores a la adquisición, incluyendo el reconocimiento, cuando sea aplicable, de la depreciación y/o amortización asociada a los ajustes a valor razonable, con base en las vidas útiles de los activos relacionados.

Asimismo, cuando es necesario, la Entidad realiza ajustes a la información financiera de las asociadas y negocios conjuntos para homologar las políticas contables y criterios de reconocimiento y medición con los adoptados por la Emisora y/o para reflejar diferencias en marcos contables respecto de los criterios de información financiera aplicables a la Emisora, con el objetivo de asegurar consistencia en la aplicación del método de participación.

Cuando la participación de la Entidad en las pérdidas de una asociada iguala o excede su participación en la asociada, la Entidad no reconoce pérdidas adicionales, a menos que haya incurrido en obligaciones o realizados pagos en por cuenta del negocio conjunto.

Inversión en asociadas:

A continuación, se detalla la empresa asociada, que se considera significativa para la administración:

Entidad	País de constitución	Porcentaje de participación	Método de medición	Naturaleza de la relación	Actividad principal	30 de septiembre de 2026	31 de diciembre de 2025
Cabo Del Sol Holdings, LLC	EE.UU.	51%*	Método de participación	Asociada	Administrar y realizar operaciones relacionadas con los activos y negocios ubicados dentro de desarrollo Cabo Del Sol	4,461,665	4,510,013

* De las acciones clase B de la Entidad.

La tabla a continuación presenta la información financiera resumida de la empresa asociada significativa a la fecha de la operación. La información revelada refleja los importes presentados en los estados financieros de la empresa asociada relevante, y no la participación de la Entidad en dichos importes. Los importes se han modificado para reflejar los ajustes realizados por la entidad al utilizar el método de la participación, incluidos los ajustes al valor razonable y las modificaciones por diferencias en las políticas contables.

A continuación se muestra el método de participación al 30 de septiembre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025:

	Cabo Del Sol Holdings, LLC	
Estado de resultado integral resumido	**30 de septiembre de 2026**	**31 de diciembre de 2025**
Ingresos	1,574,148	624,394
Resultado antes de impuestos	(222,640)	(294,934)
Resultado del ejercicio	(37,437)	88,437
Otros resultados integrales	(13,024)	(7,315)
Resultado integral total	(50,461)	81,122

Método de participación		
	30 de septiembre de 2026	**31 de diciembre de 2025**
Resultado del ejercicio	(37,437)	88,437
Ajustes por depreciación de valor razonable, neto de impuestos	(44,340)	(20,633)
Resultado del ejercicio ajustado	(81,777)	67,804
Porcentaje de participación	51%	51%
Participación en los resultados de la asociada	(41,706)	34,580
Otros resultados integrales	(13,024)	(7,315)
Porcentaje de participación	51%	51%
Participación en los otros resultados integrales de asociada	(6,642)	(3,731)

Conciliación del valor en libros de la inversión en asociadas al 30 de septiembre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025:

	Cabo Del Sol Holdings, LLC	
	30 de septiembre de 2026	**31 de diciembre de 2025**
Activos netos	4,759,838	4,797,275
Participación en la asociada en %	51%	51%
Participación en la asociada en pesos	2,427,517	2,446,610
Asignación del valor razonable	795,108	795,108
Ajuste por depreciación y amortización de activos a valor razonable, neto de impuestos	(33,135)	(10,522)
Efecto en conversión	(35,349)	(28,707)
Crédito mercantil	1,276,771	1,276,771
Gastos de transacción	30,753	30,753
Inversión en asociada registrada	4,461,665	4,510,013

Además de la participación en asociada revelada anteriormente, la Entidad tiene una participación en asociada individualmente inmaterial que se contabiliza utilizando el método de participación. A la fecha de estos estados financieros,

su valor es igual a cero debido a que las pérdidas reconocidas de este negocio exceden la participación de la Entidad en la asociada.

Información a revelar sobre inversiones distintas de las contabilizadas utilizando el método de la participación [bloque de texto]

Información a revelar sobre capital social [bloque de texto]

Capital contable:

Con fecha 28 de abril de 2025, la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas aprobó un aumento de capital por $4,327,732 ($1,749,452 de capital social y $2,578,280 de prima en suscripción de acciones), mediante la emisión de 262,286,818 acciones ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal, Serie “A”, representativas de la parte fija del capital social, a un precio de suscripción de $16.50 por acción. Del precio de suscripción por acción, $6.67 corresponde al importe que incrementa el capital social (parte fija) por cada acción suscrita y pagada y $9.83 corresponde a prima por suscripción de acciones.

En ejercicio del derecho de preferencia, los accionistas suscribieron 133,226,476 acciones, mismas que fueron pagadas el 12 de junio de 2025, por un importe total de $2,198,237 ($888,620 de capital social y $1,309,617 de prima en suscripción de acciones), respecto de las cuales se recibieron notificaciones para suscribir el 100%.

Lo anterior resultó en 129,060,342 Acciones Remanentes por un importe de $2,129,495 ($860,832 de capital social no pagado y $1,268,663 de prima en suscripción de acciones no pagada). Conforme a las resoluciones de la Asamblea, mientras las Acciones Remanentes no sean pagadas, dichas acciones no podrán ser representadas ni votadas en asambleas, ni ejercerse respecto de ellas derecho alguno; por lo tanto, no se consideran en circulación al cierre. La fecha de pago de dichas acciones será determinada posteriormente por la Entidad con base en necesidades de flujo; al 30 de septiembre de 2026 no han sido pagadas.

El capital social y el número de acciones se integra a continuación:

Al 30 de septiembre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025	
Descripción	**Importe**
Capital social fijo sin derecho a retiro	$ 9,192,629
Capital social suscrito no exhibido	(860,833)
Capital social suscrito y exhibido	$ 8,331,796

A continuación, se muestra la conciliación de las acciones en circulación:

Al 31 de diciembre de 2025	1,378,205,344
Acciones emitidas no pagadas de ejercicios anteriores [1]	(129,060,342)
Al 30 de septiembre de 2026	1,249,145,002

[1] Las acciones suscritas no exhibidas no se consideran en circulación al cierre, ya que no confieren derechos mientras no se paguen.

Las acciones Serie “A” otorgan a sus tenedores los derechos corporativos y patrimoniales previstos en los estatutos sociales, incluyendo participación en dividendos cuando estos sean decretados y derecho a voto conforme a estatutos. En caso de liquidación, las acciones Serie “A” participan en los activos remanentes conforme a lo establecido en los estatutos. Al 30 de septiembre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025, la Entidad no mantiene acciones en tesorería.

Adicionalmente, la Entidad cuenta con acciones Serie “B” representativas de la parte variable del capital social; al 30 de septiembre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025 no existen acciones Serie “B” emitidas.

Al 30 de septiembre de 2026 no existieron cambios en las acciones en circulación.

Los costos de transacción directamente atribuibles a la emisión de acciones, en su caso, se reconocen como una deducción del capital contable, neto del efecto fiscal aplicable.

La utilidad del ejercicio está sujeta a la disposición legal que requiere que, cuando menos, un 5% de la utilidad de cada ejercicio sea destinada a incrementar la reserva legal hasta que esta sea igual a la quinta parte del importe del capital social pagado.

Los dividendos que se paguen estarán libres del ISR si provienen de la Cuenta de Utilidad Fiscal Neta.

Los dividendos que excedan de la CUFIN y de la CUFINRE causarán un impuesto equivalente al 42.86%. El impuesto causado será a cargo de RLH y podrá acreditarse contra el ISR del ejercicio o el de los dos ejercicios inmediatos siguientes. Los dividendos pagados que provengan de utilidades previamente gravadas por el ISR no estarán sujetos a ninguna retención o pago adicional de impuestos.

A partir de 2014, la Ley del ISR establece un impuesto adicional del 10% por las utilidades generadas a partir de 2014 a los dividendos que se distribuyan a residentes en el extranjero y a personas físicas mexicanas. Asimismo, la Ley del ISR otorga un estímulo fiscal a las personas físicas mexicanas que se encuentren sujetas al pago adicional del 10% sobre los dividendos o utilidades distribuidos, siempre y cuando se cumplan ciertos requisitos.

Transacciones con la participación no controladora (NCI)

Por el periodo terminado al 30 de septiembre de 2026 y por el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2025 se tuvieron aumentos de capital social de la participación no controladora que no dieron lugar a una pérdida de control ni a cambios en la participación no controladora. Véase Nota 1b.

Otras cuentas y reservas de capital

El saldo de las otras cuentas de capital al 30 de septiembre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025 corresponde a gastos relacionados con la emisión, colocación y registro de acciones de ofertas públicas de años anteriores por $142,941.

Información a revelar sobre negocios conjuntos [bloque de texto]

Combinación de Negocios.

Todas las combinaciones de negocio se registran bajo el método de adquisición, independientemente de si se adquieren instrumentos de patrimonio u otros activos. La contraprestación transferida por la adquisición de un negocio incluye:

- los valores razonables de los activos transferidos,
- los pasivos incurridos con los antiguos propietarios del negocio adquirido,
- las participaciones accionarias emitidas por el grupo,
- el valor razonable de cualquier activo o pasivo resultante de un acuerdo de contraprestación contingente, y el valor razonable de cualquier participación accionaria preexistente en la subsidiaria.

Los activos identificables adquiridos, pasivos contingentes y pasivos asumidos en una combinación de negocios se miden, con excepciones limitadas, inicialmente a sus valores razonables en la fecha de adquisición. El grupo reconoce cualquier participación no controladora en la entidad adquirida adquisición por adquisición, ya sea a su valor razonable o a la participación proporcional de la participación no controladora en los activos netos identificables de la entidad adquirida.

Los costos relacionados con la adquisición se cargan a resultados cuando se incurren.
Cuando se difiere la liquidación de cualquier parte de la contraprestación en efectivo, los importes pagaderos en el futuro se descuentan a su valor presente en la fecha del intercambio. La tasa de descuento utilizada es la tasa de endeudamiento incremental de la entidad, siendo la tasa a la que se podría obtener un endeudamiento similar de un financiero independiente bajo términos y condiciones comparables.
La contraprestación contingente se clasifica como patrimonio o como pasivo financiero. Los montos clasificados como pasivo financiero se vuelven a medir posteriormente a su valor razonable, y los cambios en el valor razonable se reconocen en resultados.

El periodo de medición terminará tan pronto como la Entidad reciba la información que estuviera buscando sobre hechos y circunstancias que existían en la fecha de la adquisición o concluya que no se puede obtener más información. Sin embargo, el periodo de medición no excederá de un año a partir de la fecha de adquisición.

Información a revelar anticipos por arrendamientos [bloque de texto]

Información a revelar sobre arrendamientos [bloque de texto]

Arrendamientos

Los arrendamientos se reconocen como un activo por derecho de uso y un pasivo correspondiente a la fecha en que el activo arrendado esté disponible para su uso.
Los activos y pasivos derivados de un contrato de arrendamiento se miden inicialmente a valor presente.

El rubro de edificios corresponde principalmente a el arrendamiento de las oficinas corporativas de RLH.

Los contratos pueden contener componentes de arrendamiento y de no arrendamiento. La Entidad asigna la contraprestación en el contrato a los componentes de arrendamiento y de no arrendamiento en función de sus precios independientes relativos.

Los términos de arrendamiento se negocian sobre una base individual y contienen una amplia gama de términos y condiciones diferentes. Los contratos de arrendamiento no imponen ninguna cláusula restrictiva. Los activos arrendados no pueden utilizarse como garantía para fines de préstamo.

Los pagos del arrendamiento se descuentan utilizando la tasa de interés implícita en el contrato de arrendamiento. Si esa tasa no se puede determinar fácilmente, se utiliza la tasa incremental de financiamiento del arrendatario, que es la tasa que el arrendatario tendría que pagar para pedir prestados los fondos necesarios para obtener un activo de valor similar al derecho de uso del activo en un entorno económico similar con términos, garantías y condiciones similares.

Para determinar la tasa incremental de financiamiento, RLH:

1. Cuando sea posible, utiliza el financiamiento reciente de terceros recibido por el arrendatario como punto de partida, ajustado para reflejar los cambios en las condiciones de financiamiento desde que se recibió el financiamiento de terceros;
2. Utiliza otros enfoques donde comienza con una tasa de interés libre de riesgo ajustada por el riesgo de crédito para los arrendamientos mantenidos por RLH, que no cuentan con financiamiento reciente de terceros, y
3. Aplica ajustes específicos al arrendamiento, por ejemplo, plazo, país, moneda y garantías.

Si una tasa de préstamo amortizable es fácilmente observable y está disponible para el arrendatario individual (a través de financiamiento reciente o datos de mercado) con un perfil de pago similar al del arrendamiento, entonces las entidades del grupo usan esa tasa como punto de partida para determinar la tasa de préstamo incremental.
RLH está expuesta a posibles aumentos futuros en los pagos de arrendamientos variables en función de un índice o tasa, los cuales no se incluyen en el pasivo por arrendamiento hasta que surtan efecto.

Los activos por derecho de uso generalmente se deprecian en línea recta durante el periodo más corto entre la vida útil del activo y el plazo de arrendamiento. Si RLH tiene certeza razonable de ejercer una opción de compra, el activo por derecho de uso se deprecia durante la vida útil del activo subyacente.

Los pagos asociados a los arrendamientos a corto plazo del equipo y vehículos y todos los arrendamientos de activos de bajo valor se reconocen bajo el método de línea recta como un gasto en resultados. Los arrendamientos a corto plazo son arrendamientos con un plazo de arrendamiento de 12 meses o menos. Los activos de bajo valor comprenden equipos de cómputo y artículos de mobiliario de oficina.

Las opciones de extensión y terminación están incluidas en una serie de arrendamientos de inmuebles, mobiliario y equipo. Estas se utilizan para maximizar la flexibilidad operacional en términos de administración de los activos utilizados en las operaciones de la Entidad. La mayoría de las opciones de extensión y terminación están en poder de la Entidad y no del arrendador.

Información a revelar sobre riesgo de liquidez [bloque de texto]

Riesgo de 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 30 de septiembre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025 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.

Los excedentes de efectivo se transfieren al departamento de Tesorería. El departamento de Tesorería invierte los excedentes de efectivo en cuentas corrientes que generan intereses, depósitos a plazos, depósitos en divisas y valores negociables, seleccionando instrumentos con vencimientos apropiados o de suficiente liquidez para proporcionar márgenes suficientes con base en las proyecciones.

En la siguiente tabla se muestran los flujos de efectivo contractuales sin descuento:

	Menos de tres meses	Entre tres meses y un año	Entre un año y dos años	Entre dos años y más de cinco años	Total
Al 30 de septiembre de 2026					
Préstamos bancarios	$ 138,637	$ 822,825	$ 943,543	$ 15,256,164	$ 17,161,169
Proveedores	623,865	-	-	-	623,865
Intereses sobre préstamos	294,634	854,575	1,083,763	2,157,443	4,390,415
Partes relacionadas	21,513	-	342,553	347,905	711,971
Cuentas por pagar y gastos acumulados	794,440	29,813	-	-	824,253
Otras cuentas por pagar	-	-	-	231,937	231,937
Arrendamientos	21,175	42,349	84,699	15,968	164,191
	$ 1,894,264	$ 1,749,562	$ 2,454,558	$ 18,009,417	$ 24,107,801
Al 31 de diciembre de 2025:					
Préstamos bancarios	$ 98,233	$ 329,824	$ 711,495	$ 15,298,765	$ 16,438,317
Proveedores	543,966	-	-	-	543,966
Intereses sobre préstamos	277,257	837,070	1,077,173	2,854,568	5,046,068
Partes relacionadas	435,133	-	344,961	350,351	1,130,445
Cuentas por pagar y gastos acumulados	969,807	173,254	-	-	1,143,061
Otras cuentas por pagar	-	-	-	233,567	233,567
Instrumentos financieros derivados	-	-	-	9,526	9,526
Arrendamientos	24,048	57,870	68,263	27,555	177,736
	$ 2,348,444	$ 1,398,018	$ 2,201,892	$ 18,774,332	$ 24,722,686

Administración de capital

Los objetivos de la Entidad al administrar el capital social son salvaguardar la capacidad de continuar como negocio en marcha, generar dividendos a sus accionistas y mantener una estructura de capital óptima que le permita mostrar su solidez.

Para efectos de mantener o ajustar la estructura de capital, La Entidad puede variar el importe de los dividendos a pagar a los accionistas, realizar una reducción de capital, emitir nuevas acciones o vender activos y reducir su deuda.

Al igual que otras entidades de la industria, la Entidad monitorea su estructura de capital con base en la razón financiera de apalancamiento. Esta razón se calcula dividiendo la deuda neta entre el capital contable total. La deuda neta incluye el total de los préstamos circulantes y no circulantes reconocidos en el estado consolidado de situación financiera menos el efectivo y equivalentes de efectivo. El capital total incluye el capital contable según el estado consolidado de situación financiera más la deuda neta.

Durante 2026 y 2025 RLH utilizó diferentes medidas de optimización de su apalancamiento financiero para permitirle mantener el nivel óptimo requerido de acuerdo con la estrategia del negocio, la cual se ha observado con el cumplimiento de los objetivos de la Entidad.

Estimación del valor razonable

A continuación, se presenta el análisis de los instrumentos financieros medidos a su valor razonable por método de valuación mediante los siguientes tres niveles:

- Nivel 1: Precios cotizados (no ajustados) en un mercado activo para un pasivo idéntico.
- Nivel 2: Información distinta a precios de cotización incluidos en el nivel 1 que se pueden confirmar para el pasivo, ya sea directamente (es decir, precios) o indirectamente (es decir, que se deriven de precios).
- Nivel 3: Información sobre el pasivo que no se basa en datos que se puedan confirmar en mercados activos (es decir, información no observable).

A continuación se muestra el activo y pasivo financiero de la Entidad que es medido a valor razonable 30 de septiembre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025:

2026	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activos				
Derivados de cobertura de flujos de efectivo	$ -	$ 204,224	$ -	$ 204,224
Partes relacionadas a largo plazo	-	53,426	-	53,426
Total	$ -	$ 257,650	$ -	$ 257,650
Pasivos				
Pasivos por adquisición de negocios	$ -	$ -	$ 175,774	$ 175,774
Partes relacionadas a largo plazo	-	-	595,003	595,003
Total	$ -	$ -	$ 770,777	$ 770,777

2025	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activos				
Derivados de cobertura de flujos de efectivo	$ -	$ 5,975	$ -	$ 5,975
Partes relacionadas a largo plazo	-	62,589	-	62,589
Total	$ -	$ 68,564	$ -	$ 68,564
Pasivos				
Derivados de cobertura de flujos de efectivo	$ -	$ 9,526	$ -	$ 9,526
Pasivos por adquisición de negocios	-	-	174,528	174,528
Partes relacionadas a largo plazo	-	-	555,863	555,863
Total	$ -	$ 9,526	$ 730,391	$ 739,917

Clasificación de Nivel

La medición se clasifica en Nivel 2 debido a que los datos de entrada significativos se fundamentan en información de mercado observable (curvas de tasas de referencia, inflación implícita y/o spreads comparables), y cualquier ajuste no observable no es significativo para la medición. No existió ningún cambio en la técnica de valuación realizada.

Si una o más variables relevantes no se basan en información observable de mercado, el instrumento se incluye en el nivel 3.

Durante el período al 30 de septiembre de 2026 y al término del ejercicio al 31 de diciembre de 2025 no existieron transferencias entre los niveles de valor razonable.

Derivados de cobertura de flujos de efectivo

El valor razonable de los instrumentos financieros que se negocian en mercados activos se basa en los precios de cotización de los mercados a la fecha del estado de situación financiera. Un mercado se entiende como activo si los precios de cotización están normalmente disponibles en bolsa, negociadores, corredor, grupo de la industria, servicios de precios o de una agencia reguladora y esos precios representan operaciones reales y recurrentes en el mercado sobre la base de libre competencia. Estos instrumentos se incluyen en el nivel 1.

El valor razonable de instrumentos financieros que no se negocian en mercados activos, por ejemplo, los derivados disponibles fuera de bolsa (over-the-counter), se determina utilizando técnicas de valuación la cual es con base en los

descuentos de flujos de efectivo. Estas técnicas de valuación maximizan el uso de información observable de mercados en los casos en que esté disponible y deposita la menor confianza posible en estimados específicos de la Entidad. Si todas las variables relevantes para establecer el valor razonable de un instrumento financiero son observables, el instrumento se incluye en el nivel 2.

El valor razonable de swaps de tasa de interés es calculado con base en el valor presente de los flujos de efectivo estimados futuros basados en las curvas de rendimiento observables.

Partes relacionadas por cobrar a largo plazo

La Entidad adquirió derechos de cobro relacionados con la Fase II del proyecto Fairmont Residence Mayakoba sobre residencias vendidas por una asociada. La cuenta por cobrar se mide a valor razonable, el cual se determinó mediante un enfoque de ingresos utilizando la técnica de flujos de efectivo descontados.

Los flujos de efectivo utilizados provienen de contratos de compraventa firmados y cartera de cobro observable al cierre. La medición considera la garantía consistente en la aplicación del 17.5% sobre los ingresos netos de ventas conforme a los términos contractuales. La tasa de descuento es determinada con base en inputs observables de mercado, incluyendo una tasa base de referencia y un spread de crédito consistente con condiciones de financiamiento de mercado para instrumentos comparables. La cuenta por cobrar se clasifica como Nivel 2 debido a que los datos de entrada significativos utilizados en la medición se basan principalmente en información observable.

Partes relacionadas y pasivos por adquisición de negocios

Los pasivos con partes relacionadas y otras cuentas por pagar corresponden a las contraprestaciones contingentes de las adquisiciones de Park Hyatt y Cabo del Sol mencionados en la Nota 16 y 1a, respectivamente, al ser pagos sujetos al cumplimiento de llegar a ciertos niveles de EBITDA por año, con liquidación estimada en 2027, 2028 y 2029.

El valor razonable se determinó utilizando un enfoque de ingresos, mediante la técnica de valor presente de flujos de efectivo esperados. Los flujos de efectivo se estiman a partir de los términos contractuales de la contraprestación contingente y la mejor estimación de la Administración respecto de escenarios de cumplimiento. Dichos flujos se ponderan por probabilidades y se descuentan utilizando una tasa nominal que refleja el valor del dinero en el tiempo y el riesgo asociado al instrumento. El spread de riesgo específico no se deriva directamente de un mercado activo para instrumentos idénticos, por lo que se considera no observable clasificándose como nivel 3.

Información a revelar sobre préstamos y anticipos a bancos [bloque de texto]

Información a revelar sobre préstamos y anticipos a clientes [bloque de texto]

Información a revelar sobre riesgo de mercado [bloque de texto]

Administración de riesgos financieros:

Factores de los riesgos financieros

Las actividades de la Entidad la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado (incluyendo el riesgo por tipo de cambio, riesgo en la tasa de interés y riesgo de precio), riesgo de crédito y riesgo de liquidez y riesgo climático. La Administración de la Entidad se concentra principalmente en minimizar los efectos potenciales adversos en el desempeño financiero.

La Dirección General tiene a su cargo la administración de riesgos de conformidad con las políticas aprobadas por el Consejo de Administración. La Entidad junto con el departamento de planeación financiera y tesorería, identifica, evalúa y cubre cualquier riesgo financiero.

i. Riesgos de mercado

a. Riesgo cambiario

RLH tiene operaciones internacionales y está expuesto al riesgo cambiario derivado del dólar estadounidense (Dls.), con respecto a la moneda funcional de cada una de sus subsidiarias. El riesgo cambiario surge por operaciones comerciales futuras en moneda extranjera y por la existencia de activos y pasivos en moneda extranjera y por inversiones netas en operaciones extranjeras.

La Dirección de Finanzas ha establecido una política que requiere que las subsidiarias de RLH administren el riesgo por tipo de cambio respecto de su moneda funcional. Las compañías de RLH deben cubrir su exposición al riesgo por tipo de cambio a través de la Tesorería del RLH a cargo de la Dirección Financiera. Para administrar el riesgo por tipo de cambio que surge de transacciones comerciales futuras y activos y pasivos reconocidos, las entidades de RLH pueden utilizar diversos instrumentos negociados a través de la Tesorería de RLH. El riesgo por tipo de cambio surge cuando las transacciones comerciales futuras y los activos y pasivos reconocidos se celebran en una moneda distinta a la moneda funcional de la Entidad.

La Entidad está expuesta a riesgos por tipo de cambio resultante de la exposición con respecto del dólar estadounidense en las entidades con moneda funcional el peso mexicano, y con respecto al peso mexicano en las entidades con moneda funcional el dólar estadounidense. El riesgo por tipo de cambio surge principalmente de las inversiones a la vista y de los préstamos contratados en dichas monedas. Sin embargo, el riesgo por tipo de cambio se mitiga debido a que la totalidad de los ingresos por renta de habitaciones y residencias, así como la mayoría de los ingresos por alimentos y bebidas y otros ingresos hoteleros, son en dólares o denominados en dólares, aunque se cobren en pesos, y son suficientes para cubrir los flujos de los intereses de los préstamos bancarios.

La moneda funcional de la Entidad es el peso mexicano y algunas de sus subsidiarias su moneda funcional es el dólar estadounidense. Derivado del análisis cuantitativo y cualitativo efectuado con base en las condiciones observadas durante el primer trimestre de 2026, la Administración concluyó que, a partir del 1 de enero de 2026, la moneda funcional de Koen Properties, S. de R. L. de C. V. (Hotel Park Hyatt Los Cabos) e Inmobiliaria Nacional Mexicana, S. A. de C. V. (Hotel Four Seasons Ciudad de México) cambió de peso mexicano a dólar estadounidense. La moneda de presentación de los estados financieros es el peso mexicano.

Si el tipo de cambio promedio (Mxn-Dls.) hubiera fluctuado un 5% arriba o abajo del real, el resultado del periodo se hubiera visto afectado por una disminución o aumento de $50,196 y $123,030 por los periodos de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2026 y 2025, respectivamente.

La Entidad tiene los siguientes activos y pasivos en moneda extranjera en las Entidades con moneda funcional el peso mexicano:

	30 de septiembre de 2026	31 de diciembre de 2025
Activos	Dls. 6,902	Dls. 15,571
Pasivos	(63,172)	(239,092)
Posición neta	Dls. (56,270)	Dls. (223,521)

Los tipos de cambio, en pesos, vigentes a la fecha de los estados financieros consolidados y a la fecha de autorización de los estados financieros, se muestran a continuación:

	29 de octubre de 2026	30 de septiembre de 2026	31 de diciembre de 2025
Dólar estadounidense	$18.65	$17.84	$17.97

b. Riesgo de precios

Dada la naturaleza de los negocios que realiza RLH no está expuesta a un riesgo de precios.

c. Riesgo de tasa de interés

El riesgo de tasa de interés para la Entidad surge de sus préstamos bancarios a largo plazo. Los préstamos a tasas variables exponen a la Entidad al riesgo de tasa de interés sobre sus flujos de efectivo que se compensa parcialmente con el efectivo mantenido a tasas variables. Los préstamos a tasas fijas exponen a la Entidad al riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable.

La Entidad analiza su exposición al riesgo de las tasas de interés en forma dinámica. Diversos escenarios son simulados, considerando refinanciamientos, renovación de las posiciones existentes, financiamientos alternativos y la contratación de coberturas. Con base en dichos escenarios, la Entidad estima el impacto de un cambio en las tasas de interés sobre el resultado del año. En las simulaciones se asume la misma variabilidad en las tasas de interés para todos los préstamos, aunque estén denominados en diferentes monedas.

La Entidad administra su riesgo de cambios en los flujos de efectivo por préstamos con tasas de interés variables a través de la contratación de instrumentos financieros swaps y caps de tasas de interés variable a fija. Estos instrumentos financieros derivados tienen el efecto económico de convertir los préstamos con tasas variables en préstamos con tasas fijas. El principal objetivo de la utilización de dichos instrumentos financieros es conocer con certeza los flujos de efectivo que la Entidad pagará para cumplir obligaciones contraídas.

Con los swaps de tasas de interés, la Entidad conviene con otras partes en entregar o recibir periódicamente la diferencia existente entre el importe de los intereses de las tasas variables pactadas en los contratos de deuda y el importe de los intereses de las tasas fijas contratadas en los instrumentos financieros derivados.

Con los caps de tasa de interés, la Entidad estableció un límite máximo (cap) a pagar sobre sus préstamos a tasa variable. Si la tasa de interés supera el límite establecido (el "strike" del cap), el vendedor (la institución bancaria) del cap compensará a la Entidad por el monto en el que la tasa exceda ese límite. Con este instrumento la Entidad se protege contra aumentos excesivos en las tasas de interés.

Para solventar el riesgo en las tasas de interés variables, la Entidad ha contratado instrumentos financieros derivados de tasa de interés, para los préstamos bancarios del grupo excepto el préstamo que se tiene en RLH Properties, S. A. B. de C. V., Hotel Hoyo Uno, S. de R. L. de C. V., Koen Properties, S. de R. L. de C. V., Canalán Resorts S. de R. L. de C. V. y Golf de Mayakoba, S. A. de C. V. (Véase Nota 11), la vigencia de estos instrumentos financieros derivados es la misma de los préstamos bancarios.

ii. Riesgo de crédito

RLH tiene dos tipos de activos financieros que están sujetos al modelo de pérdidas de crédito esperadas: clientes y cuentas por cobrar y partes relacionadas.

El riesgo de crédito se administra a nivel de la Entidad, excepto por el riesgo de crédito de las cuentas por cobrar. RLH de forma individual es responsable de la administración y análisis del riesgo de crédito de cada uno de los clientes antes de que los pagos, términos de entrega y otras condiciones sean ofrecidos. Las cuentas por cobrar en su mayoría son controladas por las políticas de salida de los huéspedes del hotel, el resto de las cuentas por cobrar a cargo de agencias de viajes es sujeto de aprobación por el área de ventas de la Entidad. El riesgo de crédito surge del efectivo y equivalentes de efectivo y depósitos en bancos e instituciones financieras, así como de la exposición crediticia a los clientes por la renta de habitaciones y residencias.

Cuentas por cobrar

RLH aplica el enfoque simplificado de la NIIF 9 para medir las pérdidas crediticias esperadas utilizando una provisión de pérdidas esperadas sobre la vida del instrumento para todas las cuentas por cobrar.

	30 de septiembre de 2026	31 de diciembre de 2025
Cartera vigente	$ 410,623	$ 354,020
Cartera más de un año[1]	45,106	33,303
Pérdida por deterioro de clientes[2]	(1,736)	(2,080)
Total clientes	$ 453,993	$ 385,243

[1] Corresponde a las cuentas por cobrar provenientes de algunas remodelaciones realizadas al 31 de diciembre de 2025 que se cobrarán a dueños de algunas residencias provenientes de la subsidiaria Mayakoba Thai, S. A. de C. V.

[2] Para medir las pérdidas crediticias esperadas, las cuentas por cobrar se han agrupado en función de las características de riesgo de crédito y los días vencidos.

La pérdida por deterioro de clientes se origina por la cartera vencida mayor de un año o en aquellos casos en los que se identificó un riesgo específico de recuperación de la cartera, los movimientos de dicha partida se detallan en la Nota 6.

Las cuentas por cobrar con partes relacionadas a largo plazo se consideran de bajo riesgo crediti-cio ya que no ha existido historial de incumplimiento, además de que RLH tiene el control del flujo de efectivo y el respaldo financiero a todas sus partes relacionadas.

Al 30 de septiembre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025, la Administración del RLH reconoció una provisión de deterioro del valor de cuentas por cobrar derivado principalmente de mayor riesgo de recuperabilidad ante los problemas de liquidez de corto plazo de ciertos clientes.

Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo no está sujeto a riesgos de crédito dado que los montos se mantienen en instituciones financieras sólidas en el país, sujetas a riesgo poco significativo. Las calificaciones de las instituciones financieras con las que la Entidad mantiene inversiones a corto plazo son: BBVA México, S. A., Institución de Banca Múltiple, (AAA) y Banco Monex, S. A., Institución de Banca Múltiple, Monex Grupo Financiero (AA).

iii. Riesgo de 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 30 de septiembre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025 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.

Los excedentes de efectivo se transfieren al departamento de Tesorería. El departamento de Tesorería invierte los excedentes de efectivo en cuentas corrientes que generan intereses, depósitos a plazos, depósitos en divisas y valores negociables, seleccionando instrumentos con vencimientos apropiados o de suficiente liquidez para proporcionar márgenes suficientes con base en las proyecciones.

En la siguiente tabla se muestran los flujos de efectivo contractuales sin descuento:

	Menos de tres meses	Entre tres meses y un año	Entre un año y dos años	Entre dos años y más de cinco años	Total
Al 30 de septiembre de 2026					
Préstamos bancarios	$ 138,637	$ 822,825	$ 943,543	$ 15,256,164	$ 17,161,169
Proveedores	623,865	-	-	-	623,865
Intereses sobre préstamos	294,634	854,575	1,083,763	2,157,443	4,390,415
Partes relacionadas	21,513	-	342,553	347,905	711,971
Cuentas por pagar y gastos acumulados	794,440	29,813	-	-	824,253
Otras cuentas por pagar	-	-	-	231,937	231,937
Arrendamientos	21,175	42,349	84,699	15,968	164,191
	$ 1,894,264	$ 1,749,562	$ 2,454,558	$ 18,009,417	$ 24,107,801
Al 31 de diciembre de 2025:					
Préstamos bancarios	$ 98,233	$ 329,824	$ 711,495	$ 15,298,765	$ 16,438,317
Proveedores	543,966	-	-	-	543,966
Intereses sobre préstamos	277,257	837,070	1,077,173	2,854,568	5,046,068
Partes relacionadas	435,133	-	344,961	350,351	1,130,445
Cuentas por pagar y gastos acumulados	969,807	173,254	-	-	1,143,061
Otras cuentas por pagar	-	-	-	233,567	233,567
Instrumentos financieros derivados	-	-	-	9,526	9,526
Arrendamientos	24,048	57,870	68,263	27,555	177,736
	$ 2,348,444	$ 1,398,018	$ 2,201,892	$ 18,774,332	$ 24,722,686

Administración de capital

Los objetivos de la Entidad al administrar el capital social son salvaguardar la capacidad de continuar como negocio en marcha, generar dividendos a sus accionistas y mantener una estructura de capital óptima que le permita mostrar su solidez.

Para efectos de mantener o ajustar la estructura de capital, La Entidad puede variar el importe de los dividendos a pagar a los accionistas, realizar una reducción de capital, emitir nuevas acciones o vender activos y reducir su deuda.

Al igual que otras entidades de la industria, la Entidad monitorea su estructura de capital con base en la razón financiera de apalancamiento. Esta razón se calcula dividiendo la deuda neta entre el capital contable total. La deuda neta incluye el total de los préstamos circulantes y no circulantes reconocidos en el estado consolidado de situación financiera menos el efectivo y equivalentes de efectivo. El capital total incluye el capital contable según el estado consolidado de situación financiera más la deuda neta.

Durante 2026 y 2025 RLH utilizó diferentes medidas de optimización de su apalancamiento financiero para permitirle mantener el nivel óptimo requerido de acuerdo con la estrategia del negocio, la cual se ha observado con el cumplimiento de los objetivos de la Entidad.

Estimación del valor razonable

A continuación, se presenta el análisis de los instrumentos financieros medidos a su valor razonable por método de valuación mediante los siguientes tres niveles:

? Nivel 1: Precios cotizados (no ajustados) en un mercado activo para un pasivo idéntico.

? Nivel 2: Información distinta a precios de cotización incluidos en el nivel 1 que se pueden confirmar para el pasivo, ya sea directamente (es decir, precios) o indirectamente (es decir, que se deriven de precios).

? Nivel 3: Información sobre el pasivo que no se basa en datos que se puedan confirmar en mercados activos (es decir, información no observable).

A continuación se muestra el activo y pasivo financiero de la Entidad que es medido a valor razonable 30 de septiembre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025:

2026	**Nivel 1**	**Nivel 2**	**Nivel 3**	**Total**
Activos				
Derivados de cobertura de flujos de efectivo	$ -	$ 204,224	$ -	$ 204,224
Partes relacionadas a largo plazo	-	53,426	-	53,426
Total	$ -	$ 257,650	$ -	$ 257,650
Pasivos				
Pasivos por adquisición de negocios	$ -	$ -	$ 175,774	$ 175,774
Partes relacionadas a largo plazo	-	-	595,003	595,003
Total	$ -	$ -	$ 770,777	$ 770,777

2025	**Nivel 1**	**Nivel 2**	**Nivel 3**	**Total**
Activos				
Derivados de cobertura de flujos de efectivo	$ -	$ 5,975	$ -	$ 5,975
Partes relacionadas a largo plazo	-	62,589	-	62,589
Total	$ -	$ 68,564	$ -	$ 68,564
Pasivos				
Derivados de cobertura de flujos de efectivo	$ -	$ 9,526	$ -	$ 9,526
Pasivos por adquisición de negocios	-	-	174,528	174,528
Partes relacionadas a largo plazo	-	-	555,863	555,863
Total	$ -	$ 9,526	$ 730,391	$ 739,917

Clasificación de Nivel

La medición se clasifica en Nivel 2 debido a que los datos de entrada significativos se fundamentan en información de mercado observable (curvas de tasas de referencia, inflación implícita y/o spreads comparables), y cualquier ajuste no observable no es significativo para la medición. No existió ningún cambio en la técnica de valuación realizada.

Si una o más variables relevantes no se basan en información observable de mercado, el instrumento se incluye en el nivel 3.

Durante el período al 30 de septiembre de 2026 y al término del ejercicio al 31 de diciembre de 2025 no existieron transferencias entre los niveles de valor razonable.

Derivados de cobertura de flujos de efectivo

El valor razonable de los instrumentos financieros que se negocian en mercados activos se basa en los precios de cotización de los mercados a la fecha del estado de situación financiera. Un mercado se entiende como activo si los precios de cotización están normalmente disponibles en bolsa, negociadores, corredor, grupo de la industria, servicios de precios o de una agencia reguladora y esos precios representan operaciones reales y recurrentes en el mercado sobre la base de libre competencia. Estos instrumentos se incluyen en el nivel 1.

El valor razonable de instrumentos financieros que no se negocian en mercados activos, por ejemplo, los derivados disponibles fuera de bolsa (over-the-counter), se determina utilizando técnicas de valuación la cual es con base en los descuentos de flujos de efectivo. Estas técnicas de valuación maximizan el uso de información observable de mercados en los casos en que esté disponible y deposita la menor confianza posible en estimados específicos de la Entidad. Si todas las variables relevantes para establecer el valor razonable de un instrumento financiero son observables, el instrumento se incluye en el nivel 2.

El valor razonable de swaps de tasa de interés es calculado con base en el valor presente de los flujos de efectivo estimados futuros basados en las curvas de rendimiento observables.

Partes relacionadas por cobrar a largo plazo

La Entidad adquirió derechos de cobro relacionados con la Fase II del proyecto Fairmont Residence Mayakoba sobre residencias vendidas por una asociada. La cuenta por cobrar se mide a valor razonable, el cual se determinó mediante un enfoque de ingresos utilizando la técnica de flujos de efectivo descontados.

Los flujos de efectivo utilizados provienen de contratos de compraventa firmados y cartera de cobro observable al cierre. La medición considera la garantía consistente en la aplicación del 17.5% sobre los ingresos netos de ventas conforme a los términos contractuales. La tasa de descuento es determinada con base en inputs observables de mercado, incluyendo una tasa base de referencia y un spread de crédito consistente con condiciones de financiamiento de mercado para instrumentos comparables. La cuenta por cobrar se clasifica como Nivel 2 debido a que los datos de entrada significativos utilizados en la medición se basan principalmente en información observable.

Partes relacionadas y pasivos por adquisición de negocios

Los pasivos con partes relacionadas y otras cuentas por pagar corresponden a las contraprestaciones contingentes de las adquisiciones de Park Hyatt y Cabo del Sol mencionados en la Nota 16 y 1a, respectivamente, al ser pagos sujetos al cumplimiento de llegar a ciertos niveles de EBITDA por año, con liquidación estimada en 2027, 2028 y 2029.

El valor razonable se determinó utilizando un enfoque de ingresos, mediante la técnica de valor presente de flujos de efectivo esperados. Los flujos de efectivo se estiman a partir de los términos contractuales de la contraprestación

contingente y la mejor estimación de la Administración respecto de escenarios de cumplimiento. Dichos flujos se ponderan por probabilidades y se descuentan utilizando una tasa nominal que refleja el valor del dinero en el tiempo y el riesgo asociado al instrumento. El spread de riesgo específico no se deriva directamente de un mercado activo para instrumentos idénticos, por lo que se considera no observable clasificándose como nivel 3.

iv. Riesgo de cambio climático

Los procesos de gestión de riesgos de la Entidad consideran aquellos aspectos Ambientales, Sociales y de Gobierno corporativo (ASG) que podrían tener un impacto financiero, patrimonial o reputacional en la Entidad en el corto, mediano y largo plazo.

La Entidad está expuesta a riesgos asociados al cambio climático, principalmente riesgos físicos, debido a que sus activos hoteleros y residenciales de lujo se encuentran ubicados en destinos turísticos y centros urbanos de México y el Caribe. Estos riesgos incluyen fenómenos climáticos severos, como huracanes e inundaciones, así como efectos graduales como la erosión costera y el aumento del nivel del mar, los cuales podrían afectar la operación, la demanda y los costos asociados a dichos activos.

Como estrategia para mitigar los riesgos identificados, la Entidad tiene contratadas pólizas de seguro sobre sus activos que cubren, entre otros, daños por huracanes, terremotos, inundaciones y otros fenómenos similares, además ha establecido planes para la conservación de áreas de playa y procedimientos para operar en situaciones de emergencia a través de una mayor inversión en las cuotas condominales.

La Administración evalúa los riesgos identificados y su posible efecto en los estados financieros. Las evaluaciones del valor recuperable realizadas por la Entidad para la preparación de estos esta-dos financieros reflejan la opinión de la administración sobre el cambio climático, así como su posi-ble impacto a mediano y largo plazo en las operaciones. Asimismo, las estimaciones y supuestos utilizados en las pruebas de deterioro de la Entidad sobre activos de larga duración y crédito mer-cantil, vida útil de los activos, gastos de capital, recuperación de activos se basan en la información disponible y la normativa gubernamental vigente sobre transición energética y asuntos relacionados con el clima, así como en los planes de inversión a corto plazo de la Entidad.

Al 30 de septiembre de 2026 y 31 de diciembre de 2025, la Entidad no ha identificado riesgos asociados al cambio climático que podrían afectar negativa y materialmente su situación financiera, resultados o flujo de efectivo, o deban generar ajustes significativos en las conclusiones de sus pruebas de deterioro ni en la valuación de las áreas mencionadas. Estas conclusiones podrían cambiar en el futuro en respuesta a las condiciones climáticas extremas, próximas regulaciones ambientales, nuevos compromisos asumidos y la demanda cambiante de los consumidores.

Información a revelar sobre el valor de los activos netos atribuibles a los tenedores de las unidades de inversión [bloque de texto]

Información a revelar sobre participaciones no controladoras [bloque de texto]

Asociadas

Las asociadas son todas las entidades sobre las que la Entidad ejerce influencia significativa pero no control. Generalmente, en estas entidades la Entidad mantiene una participación de entre 20% y 51% de los derechos de voto. Las inversiones en asociadas se valúan utilizando el método de participación y se reconocen inicialmente al costo.

Método de participación

Bajo el método de participación las inversiones se reconocen inicialmente al costo y se ajustan posteriormente para reconocer la participación en los resultados posteriores a la adquisición, así como los movimientos en los otros resultados integrales. Los dividendos recibidos o por cobrar de asociadas y negocios conjuntos se reconocen como una reducción en el valor en libros de la inversión

El costo inicial de la inversión incluye, en su caso, el crédito mercantil que surge en la adquisición. Dicho crédito mercantil forma parte del valor en libros de la inversión contabilizada por el método de participación y no se presenta por separado ni se amortiza. La Entidad evalúa, en cada fecha de reporte, si existe evidencia objetiva de deterioro de la inversión en asociadas y negocios conjuntos; en caso de existir, el importe recuperable se determina de conformidad con los requerimientos aplicables y cualquier pérdida por deterioro se reconoce en el estado consolidado de resultados integrales.

Si durante el reconocimiento inicial se identifican diferencias entre el valor razonable y el valor en libros de los activos y pasivos identificables de la asociada (ajustes a valor razonable), dichas diferencias se consideran en la determinación de la participación de la Entidad en los resultados posteriores a la adquisición, incluyendo el reconocimiento, cuando sea aplicable, de la depreciación y/o amortización asociada a los ajustes a valor razonable, con base en las vidas útiles de los activos relacionados.

Asimismo, cuando es necesario, la Entidad realiza ajustes a la información financiera de las asociadas y negocios conjuntos para homologar las políticas contables y criterios de reconocimiento y medición con los adoptados por la Emisora y/o para reflejar diferencias en marcos contables respecto de los criterios de información financiera aplicables a la Emisora, con el objetivo de asegurar consistencia en la aplicación del método de participación.

Cuando la participación de la Entidad en las pérdidas de una asociada iguala o excede su participación en la asociada, la Entidad no reconoce pérdidas adicionales, a menos que haya incurrido en obligaciones o realizados pagos en por cuenta del negocio conjunto.

Inversión en asociadas:

A continuación, se detalla la empresa asociada, que se considera significativa para la administración:

Entidad	País de constitución	Porcentaje de participación	Método de medición	Naturaleza de la relación	Actividad principal	30 de septiembre de 2026	31 de diciembre de 2025
Cabo Del Sol Holdings, LLC	EE.UU.	51%*	Método de participación	Asociada	Administrar y realizar operaciones relacionadas con los activos y negocios ubicados dentro de desarrollo Cabo Del Sol.	4,461,665	4,510,013

* De las acciones clase B de la Entidad.

La tabla a continuación presenta la información financiera resumida de la empresa asociada significativa a la fecha de la operación. La información revelada refleja los importes presentados en los estados financieros de la empresa asociada relevante, y no la participación de la Entidad en dichos importes. Los importes se han modificado para reflejar los ajustes realizados por la entidad al utilizar el método de la participación, incluidos los ajustes al valor razonable y las modificaciones por diferencias en las políticas contables.

A continuación se muestra el método de participación al 30 de septiembre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025:

Cabo Del Sol Holdings, LLC

Estado de resultado integral resumido	30 de septiembre de 2026	31 de diciembre de 2025
Ingresos	1,574,148	624,394
Resultado antes de impuestos	(222,640)	(294,934)
Resultado del ejercicio	(37,437)	88,437
Otros resultados integrales	(13,024)	(7,315)
Resultado integral total	(50,461)	81,122

Método de participación

	30 de septiembre de 2026	31 de diciembre de 2025
Resultado del ejercicio	(37,437)	88,437
Ajustes por depreciación de valor razonable, neto de impuestos	(44,340)	(20,633)
Resultado del ejercicio ajustado	(81,777)	67,804
Porcentaje de participación	51%	51%
Participación en los resultados de la asociada	(41,706)	34,580
Otros resultados integrales	(13,024)	(7,315)
Porcentaje de participación	51%	51%
Participación en los otros resultados integrales de asociada	(6,642)	(3,731)

Conciliación del valor en libros de la inversión en asociadas al 30 de septiembre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025:

Cabo Del Sol Holdings, LLC

	30 de septiembre de 2026	31 de diciembre de 2025
Activos netos	4,759,838	4,797,275
Participación en la asociada en %	51%	51%
Participación en la asociada en pesos	2,427,517	2,446,610
Asignación del valor razonable	795,108	795,108
Ajuste por depreciación y amortización de activos a valor razonable, neto de impuestos	(33,135)	(10,522)
Efecto en conversión	(35,349)	(28,707)
Crédito mercantil	1,276,771	1,276,771
Gastos de transacción	30,753	30,753
Inversión en asociada registrada	4,461,665	4,510,013

Además de la participación en asociada revelada anteriormente, la Entidad tiene una participación en asociada individualmente inmaterial que se contabiliza utilizando el método de participación. A la fecha de estos estados financieros, su valor es igual a cero debido a que las pérdidas reconocidas de este negocio exceden la participación de la Entidad en la asociada.

Información a revelar sobre activos no circulantes mantenidos para la venta y operaciones discontinuadas [bloque de texto]

Información a revelar sobre activos no circulantes o grupo de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta [bloque de texto]

Información a revelar sobre objetivos, políticas y procesos para la gestión del capital [bloque de texto]

Capital contable:

Con fecha 28 de abril de 2025, la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas aprobó un aumento de capital por $4,327,732 ($1,749,452 de capital social y $2,578,280 de prima en suscripción de acciones), mediante la emisión de 262,286,818 acciones ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal, Serie “A”, representativas de la parte fija del capital social, a un precio de suscripción de $16.50 por acción. Del precio de suscripción por acción, $6.67 corresponde al importe que incrementa el capital social (parte fija) por cada acción suscrita y pagada y $9.83 corresponde a prima por suscripción de acciones.

En ejercicio del derecho de preferencia, los accionistas suscribieron 133,226,476 acciones, mismas que fueron pagadas el 12 de junio de 2025, por un importe total de $2,198,237 ($888,620 de capital social y $1,309,617 de prima en suscripción de acciones), respecto de las cuales se recibieron notificaciones para suscribir el 100%.

Lo anterior resultó en 129,060,342 Acciones Remanentes por un importe de $2,129,495 ($860,832 de capital social no pagado y $1,268,663 de prima en suscripción de acciones no pagada). Conforme a las resoluciones de la Asamblea, mientras las Acciones Remanentes no sean pagadas, dichas acciones no podrán ser representadas ni votadas en asambleas, ni ejercerse respecto de ellas derecho alguno; por lo tanto, no se consideran en circulación al cierre. La fecha de pago de dichas acciones será determinada posteriormente por la Entidad con base en necesidades de flujo; al 30 de septiembre de 2026 no han sido pagadas.

El capital social y el número de acciones se integra a continuación:

Al 30 de septiembre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025

Descripción	Importe
Capital social fijo sin derecho a retiro	$ 9,192,629
Capital social suscrito no exhibido	(860,833)
Capital social suscrito y exhibido	$ 8,331,796

A continuación, se muestra la conciliación de las acciones en circulación:

Al 31 de diciembre de 2025	1,378,205,344
Acciones emitidas no pagadas de ejercicios anteriores [1]	(129,060,342)
Al 30 de septiembre de 2026	1,249,145,002

[1] Las acciones suscritas no exhibidas no se consideran en circulación al cierre, ya que no confieren derechos mientras no se paguen.

Las acciones Serie “A” otorgan a sus tenedores los derechos corporativos y patrimoniales previstos en los estatutos sociales, incluyendo participación en dividendos cuando estos sean decretados y derecho a voto conforme a estatutos. En caso de liquidación, las acciones Serie “A” participan en los activos remanentes conforme a lo establecido en los estatutos. Al 30 de septiembre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025, la Entidad no mantiene acciones en tesorería.

Adicionalmente, la Entidad cuenta con acciones Serie “B” representativas de la parte variable del capital social; al 30 de septiembre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025 no existen acciones Serie “B” emitidas.

Al 30 de septiembre de 2026 no existieron cambios en las acciones en circulación.

Los costos de transacción directamente atribuibles a la emisión de acciones, en su caso, se reconocen como una deducción del capital contable, neto del efecto fiscal aplicable.

La utilidad del ejercicio está sujeta a la disposición legal que requiere que, cuando menos, un 5% de la utilidad de cada ejercicio sea destinada a incrementar la reserva legal hasta que esta sea igual a la quinta parte del importe del capital social pagado.

Los dividendos que se paguen estarán libres del ISR si provienen de la Cuenta de Utilidad Fiscal Neta.

Los dividendos que excedan de la CUFIN y de la CUFINRE causarán un impuesto equivalente al 42.86%. El impuesto causado será a cargo de RLH y podrá acreditarse contra el ISR del ejercicio o el de los dos ejercicios inmediatos siguientes. Los dividendos pagados que provengan de utilidades previamente gravadas por el ISR no estarán sujetos a ninguna retención o pago adicional de impuestos.

A partir de 2014, la Ley del ISR establece un impuesto adicional del 10% por las utilidades generadas a partir de 2014 a los dividendos que se distribuyan a residentes en el extranjero y a personas físicas mexicanas. Asimismo, la Ley del ISR otorga un estímulo fiscal a las personas físicas mexicanas que se encuentren sujetas al pago adicional del 10% sobre los dividendos o utilidades distribuidos, siempre y cuando se cumplan ciertos requisitos.

Transacciones con la participación no controladora (NCI)

Por el periodo terminado al 30 de septiembre de 2026 y por el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2025 se tuvieron aumentos de capital social de la participación no controladora que no dieron lugar a una pérdida de control ni a cambios en la participación no controladora. Véase Nota 1b.

Otras cuentas y reservas de capital

El saldo de las otras cuentas de capital al 30 de septiembre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025 corresponde a gastos relacionados con la emisión, colocación y registro de acciones de ofertas públicas de años anteriores por $142,941.

Información a revelar sobre otros activos [bloque de texto]

Información a revelar sobre otros activos circulantes [bloque de texto]

Información a revelar sobre otros pasivos circulantes [bloque de texto]

Información a revelar sobre otros pasivos [bloque de texto]

Información a revelar sobre otros activos no circulantes [bloque de texto]

Información a revelar sobre otros pasivos no circulantes [bloque de texto]

Información a revelar sobre otros gastos de operación [bloque de texto]

Información a revelar sobre otros ingresos (gastos) de operación [bloque de texto]

Información a revelar sobre otros resultados de operación [bloque de texto]

Información a revelar sobre anticipos y otros activos [bloque de texto]

Información a revelar sobre ganancias (pérdidas) por actividades de operación [bloque de texto]

Información a revelar sobre propiedades, planta y equipo [bloque de texto]

Inmuebles, mobiliario y equipo

Los terrenos y edificios se expresan a su costo histórico, menos la depreciación acumulada de los edificios. Las inversiones posteriores se reflejan al costo de adquisición.

El mobiliario y equipo se expresa a su costo histórico, menos la depreciación acumulada. El costo histórico incluye los gastos directamente atribuibles a la adquisición de estos activos.

Los costos posteriores se capitalizan como parte de dicha partida o una partida separada, según corresponda, sólo cuando es probable que generen beneficios económicos futuros para RLH y el costo se pueda medir confiablemente. El valor en libros de los componentes reemplazados es dado de baja. Los gastos de mantenimiento y de reparación se cargan al estado consolidado de resultados integrales en el período que se incurren.

Los terrenos no son depreciados, la depreciación del resto de las partidas de inmuebles, mobiliario y equipo se calcula con base en el método de línea recta, el cual se aplica sobre el costo del activo hasta su valor residual, considerando sus vidas útiles estimadas, que son las que se muestran a continuación:

Edificio	40 años
Renovación de edificio	20 años
Mejoras a locales arrendados	3 años
Equipo de transporte	4 años
Mobiliario y equipo	10 años
Equipo de cómputo	3 años

Los valores residuales, las vidas útiles y los métodos de depreciación de los activos se revisan y ajustan, de ser necesario, al cierre de cada año.

Cuando el valor en libros de un activo excede a su valor recuperable estimado, se reconoce una pérdida por deterioro para reducir el valor en libros a su valor recuperable.

El resultado por la venta de inmuebles, mobiliario y equipo se determina comparando el valor razonable de la contraprestación recibida y el valor en libros del activo vendido y se presenta, en su caso, en el estado consolidado de resultados integrales en el rubro de “Otros ingresos - Neto”.

Las adquisiciones que no cumplen con la definición de negocio para calificar para el tratamiento de combinaciones de negocios se contabilizan como un grupo de activos y el precio pagado es asignado a todos los activos y pasivos identificados en la transacción, basado en los valores razonables relativos a la fecha de adquisición; por lo tanto, no se reconoce crédito mercantil.

En consecuencia, todos los costos de transacción directamente atribuibles en la adquisición son capitalizados en los activos adquiridos.

Análisis de inmuebles, mobiliario y equipo, activos intangibles y otros activos y del crédito mercantil:

Los principales movimientos de inmuebles, mobiliario y equipo, activos intangibles y otros activos y del crédito mercantil al 30 de septiembre de 2026, se muestran a continuación:

	Inmuebles mobiliario y equipo	Activos intangibles y otros activos[1]	Activos por derecho de uso	Crédito mercantil[2]
Saldos al 1 de enero de 2026	$ 25,295,949	$ 500,138	$ 170,556	$ 184,400
Inversiones en construcciones en proceso	904,573	-	-	-
Intereses bancarios capitalizados	121,147	-	-	-
Adquisiciones	146,159	1,349	61,870	-
Bajas	(10,111)	-	(1,916)	-
Efectos de conversión	(88,754)	(3,213)	-	(1,259)
Depreciación y amortización del periodo	(819,354)	(32,757)	(69,709)	-
Saldos al 30 de septiembre de 2026	$ 25,549,609	$ 465,517	$ 160,801	$ 183,141

[1] Se integra principalmente por los contratos de operación de los hoteles y las marcas generadas por asignación de valor razonable en las adquisiciones de negocios, dichos activos son de vida definida.

[2] El crédito mercantil está asociado con el hotel cuya adquisición le dio origen. Para estos efectos, la operación del hotel se considera la unidad generadora de efectivo, los hoteles Four Seasons de la Ciudad de México, Fairmont Mayakoba y Park Hyatt Los Cabos se les determinó un crédito mercantil.

Información a revelar sobre provisiones [bloque de texto]

Información a revelar sobre la reclasificación de instrumentos financieros [bloque de texto]

Información a revelar sobre ingresos de actividades ordinarias reconocidos procedentes de contratos de construcción [bloque de texto]

Información a revelar sobre reaseguros [bloque de texto]

Información a revelar sobre partes relacionadas [bloque de texto]

Saldos y operaciones con partes relacionadas:

a. Los saldos por cobrar y por pagar a partes relacionadas se integran a continuación:

	30 de septiembre de 2026	31 de diciembre de 2025
Por cobrar a corto plazo:		
BTRS Resort y Condominios, A. C. (Afiliada)	$ 32,820	$ 14,962
Laguna Kai Hotel y Condominios, A. C. (Afiliada)	10,349	11,320
Villas Mayakoba Condominio, A. C. (Afiliada)	10,575	4,857
Tortuga Hoba, S. A. de C. V. (Afiliada)	8,754	4,270
Condominio Mayakoba, A. C. (Afiliada)	5,084	3,747
Condominio R11 y 12, A. C. (Afiliada)	3,629	4,409
Otras afiliadas	675	540
FHP Villas Lote 2, S. A. de C. V. (Negocio conjunto)	18	544
	$ 71,904	$ 44,649

Las cuentas por cobrar a corto plazo corresponden principalmente a ingresos administrativos, reembolso de gastos, gastos de viaje y servicios de tecnología.

	30 de septiembre de 2026	31 de diciembre de 2025
Por cobrar a largo plazo:		
FHP Villas Lote 2, S. A. de C. V. (Negocio conjunto)	$ 53,426	$ 62,589

En el 2018, la Entidad adquirió derechos de cobro de la Fase II del Proyecto denominado Fairmont Residence Mayakoba sobre residencias vendidas por una asociada. El monto total de dichos derechos es por Dls.2,994 y Dls.4,011 al 30 de septiembre de 2026 y 31 de diciembre de 2025, los mismos que se encuentran valuados a valor razonable con base en flujos de efectivo descontados utilizando una tasa de descuento de 6.47% y están garantizados mediante la aplicación del 17.5% sobre los ingresos netos de las ventas.

	30 de septiembre de 2026	31 de diciembre de 2025
Por pagar a corto plazo:		
Oakmont Corporation (Asociada)[1]	$ -	$ 431,201
Condominio Mayakoba, A. C. (Afiliada)	10,862	2,024
BTRS Resort y Condominios, A. C. (Afiliada)	5,326	-
Condominio FHP Mayakoba, A. C. (Afiliada)	3,699	805
Asociación de Condóminos Cabo del Sol, A. C. (Afiliada)	1,428	-
Condominio Maestro la Mandarina, A. C. (Afiliada)	183	-
Otras afiliadas	15	1,103
	$ 21,513	$ 435,133

[1] Corresponde a la contribución en efectivo del capital prioritario por Dls. 24,000 derivado de la adquisición de negocios de CDS que se menciona en la Nota 1a. apéndice (i), el cual fue liquidado durante 2026 y se encontraba medido a valor razonable.

Derivado de la adquisición del Hotel Park Hyatt Los Cabos en el ejercicio 2024, se tuvo una cuenta por pagar por concepto de pago inicial con la afiliada GAFAPA, S. A. de C. V. El 24 de enero de 2025 se realizó el pago de dicha cuenta por pagar por Dls.55,000 equivalentes a $1,129,684.

	30 de septiembre de 2026	31 de diciembre de 2025
Por pagar a largo plazo:		
Oakmont Corporation (Asociada)[1]	$ 595,003	$ 555,863

[1] Corresponde al pago contingente por Dls. 38,700 derivado de la adquisición de negocios de CDS que se menciona en la nota 1a. apéndice (i), se encuentra medido a valor razonable.

b. Las principales operaciones celebradas con partes relacionadas se presentan como sigue:

	Periodo de nueve meses del 1 de enero al 30 de septiembre de	
	2026	2025
Ingresos:		
Servicios administrativos	$ 28,960	$ 24,654
Ingresos varios	14,795	9,874
	$ 43,755	$ 34,528
Gastos:		
Servicios administrativos	(216,975)	(186,583)
Honorarios por servicios administrativos y asistencia técnica[1]	(6,986)	(14,250)
Gastos varios	(4,455)	(10,169)
	$ (228,416)	$ (211,002)

[1] Incluye honorarios por servicios prestados a la Entidad por participación en los comités celebrados durante el ejercicio.

Información a revelar sobre acuerdos de recompra y de recompra inversa [bloque de texto]

Información a revelar sobre gastos de investigación y desarrollo [bloque de texto]

Información a revelar sobre reservas dentro de capital [bloque de texto]

Capital contable:

Con fecha 28 de abril de 2025, la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas aprobó un aumento de capital por $4,327,732 ($1,749,452 de capital social y $2,578,280 de prima en suscripción de acciones), mediante la emisión de 262,286,818 acciones ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal, Serie “A”, representativas de la parte fija del capital social, a un precio de suscripción de $16.50 por acción. Del precio de suscripción por acción, $6.67 corresponde al importe que incrementa el capital social (parte fija) por cada acción suscrita y pagada y $9.83 corresponde a prima por suscripción de acciones.

En ejercicio del derecho de preferencia, los accionistas suscribieron 133,226,476 acciones, mismas que fueron pagadas el 12 de junio de 2025, por un importe total de $2,198,237 ($888,620 de capital social y $1,309,617 de prima en suscripción de acciones), respecto de las cuales se recibieron notificaciones para suscribir el 100%.

Lo anterior resultó en 129,060,342 Acciones Remanentes por un importe de $2,129,495 ($860,832 de capital social no pagado y $1,268,663 de prima en suscripción de acciones no pagada). Conforme a las resoluciones de la Asamblea, mientras las Acciones Remanentes no sean pagadas, dichas acciones no podrán ser representadas ni votadas en asambleas, ni ejercerse respecto de ellas derecho alguno; por lo tanto, no se consideran en circulación al cierre. La fecha de pago de dichas acciones será determinada posteriormente por la Entidad con base en necesidades de flujo; al 30 de septiembre de 2026 no han sido pagadas.

El capital social y el número de acciones se integra a continuación:

Al 30 de septiembre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025

Descripción		Importe
Capital social fijo sin derecho a retiro	$	9,192,629
Capital social suscrito no exhibido		(860,833)
Capital social suscrito y exhibido	$	8,331,796

A continuación, se muestra la conciliación de las acciones en circulación:

Al 31 de diciembre de 2025	1,378,205,344
Acciones emitidas no pagadas de ejercicios anteriores [1]	(129,060,342)
Al 30 de septiembre de 2026	1,249,145,002

[1] Las acciones suscritas no exhibidas no se consideran en circulación al cierre, ya que no confieren derechos mientras no se paguen.

Las acciones Serie “A” otorgan a sus tenedores los derechos corporativos y patrimoniales previstos en los estatutos sociales, incluyendo participación en dividendos cuando estos sean decretados y derecho a voto conforme a estatutos. En caso de liquidación, las acciones Serie “A” participan en los activos remanentes conforme a lo establecido en los estatutos. Al 30 de septiembre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025, la Entidad no mantiene acciones en tesorería.

Adicionalmente, la Entidad cuenta con acciones Serie “B” representativas de la parte variable del capital social; al 30 de septiembre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025 no existen acciones Serie “B” emitidas.

Al 30 de septiembre de 2026 no existieron cambios en las acciones en circulación.

Los costos de transacción directamente atribuibles a la emisión de acciones, en su caso, se reconocen como una deducción del capital contable, neto del efecto fiscal aplicable.

La utilidad del ejercicio está sujeta a la disposición legal que requiere que, cuando menos, un 5% de la utilidad de cada ejercicio sea destinada a incrementar la reserva legal hasta que esta sea igual a la quinta parte del importe del capital social pagado.

Los dividendos que se paguen estarán libres del ISR si provienen de la Cuenta de Utilidad Fiscal Neta.

Los dividendos que excedan de la CUFIN y de la CUFINRE causarán un impuesto equivalente al 42.86%. El impuesto causado será a cargo de RLH y podrá acreditarse contra el ISR del ejercicio o el de los dos ejercicios inmediatos siguientes. Los dividendos pagados que provengan de utilidades previamente gravadas por el ISR no estarán sujetos a ninguna retención o pago adicional de impuestos.

A partir de 2014, la Ley del ISR establece un impuesto adicional del 10% por las utilidades generadas a partir de 2014 a los dividendos que se distribuyan a residentes en el extranjero y a personas físicas mexicanas. Asimismo, la Ley del ISR otorga un estímulo fiscal a las personas físicas mexicanas que se encuentren sujetas al pago adicional del 10% sobre los dividendos o utilidades distribuidos, siempre y cuando se cumplan ciertos requisitos.

Transacciones con la participación no controladora (NCI)

Por el periodo terminado al 30 de septiembre de 2026 y por el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2025 se tuvieron aumentos de capital social de la participación no controladora que no dieron lugar a una pérdida de control ni a cambios en la participación no controladora. Véase Nota 1b.

Otras cuentas y reservas de capital

El saldo de las otras cuentas de capital al 30 de septiembre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025 corresponde a gastos relacionados con la emisión, colocación y registro de acciones de ofertas públicas de años anteriores por $142,941.

Información a revelar sobre efectivo y equivalentes de efectivo restringidos [bloque de texto]

Efectivo y equivalentes de efectivo:

La integración de dicho saldo se muestra a continuación:

	30 de septiembre de 2026	31 de diciembre de 2025
Depósitos bancarios[1]	$ 838,424	$ 1,650,966
Inversiones a la vista con vencimiento menor de tres meses	102,715	274,983
Efectivo para servicio de la deuda[2]	185,441	95,394
Total efectivo y equivalentes de efectivo	$ 1,126,580	$ 2,021,343

1. Incluye efectivo en caja y depósitos bancarios disponibles para la operación.

2. Con base en las cláusulas de los contratos de financiamiento descritas en la Nota 11, se tiene efectivo destinado para cumplir con el servicio de la deuda. Debido a que las condiciones respecto al uso de este efectivo son menores a doce meses, se está clasificando dentro del activo circulante.

   El 8 de septiembre de 2026, los acreedores del crédito sindical con garantía hipotecaria que incluye a Four Seasons Ciudad de México, Fairmont Mayakoba, Banyan Tree Mayakoba y Rosewood Mayakoba otorgaron una dispensa temporal, aplicable del periodo de junio a diciembre de 2026, respecto de la obligación de mantener y/o reconstituir la reserva de servicio de la deuda, sin que ello constituya un incumplimiento del contrato de crédito. La dispensa está sujeta a que los recursos liberados permanezcan dentro del portafolio financiado, se destinen exclusivamente a la operación de los hoteles y no se decreten dividendos o distribuciones hasta que la reserva sea restituida.

Información a revelar sobre ingresos de actividades ordinarias [bloque de texto]

Reconocimiento de ingresos

Renta de habitaciones y residencias, alimentos y bebidas y otros departamentos de operación
Los ingresos por la prestación de servicios de renta de habitaciones y residencias, alimentos y bebidas y otros departamentos de operación (campo de golf, SPA y otras amenidades) se reconocen conforme se prestan estos y: a) el importe de los ingresos y costos incurridos y por incurrir y el grado de avance en la prestación del servicio son determinados de manera confiable, y b) es probable que RLH reciba los beneficios económicos asociados con la prestación del servicio.
RLH reconoce los ingresos por renta de habitaciones y residencias, alimentos y bebidas y otros departamentos de operación cuando existe evidencia de que un acuerdo existe, la entrega ha ocurrido, la contraprestación es fija y determinable y la cobrabilidad está razonablemente asegurada.
Los ingresos por renta de habitaciones y residencias se reconocen a través del tiempo y los ingresos por alimentos y bebidas y otros departamentos de operación se reconocen en un punto en el tiempo.

Desarrollo y venta residencias privadas de lujo

RLH desarrolla y vende propiedades residenciales. Los ingresos se reconocen cuando el control sobre la propiedad se transfiere al cliente. Las propiedades generalmente no tienen un uso alternativo para RLH debido a restricciones contractuales. Sin embargo, no surgen derechos de pago obligatorio hasta que el título legal sea transferido al cliente. Por lo tanto, los ingresos se reconocen en el momento en que el título legal es transferido al cliente y cuando se realiza la entrega de la residencia.

Los ingresos se miden al precio de transacción acordado en el contrato. En la mayoría de los casos, la contraprestación se debe realizar hasta que el título legal sea transferido

Componente de financiamiento

RLH no espera tener ningún contrato en el que el periodo entre la transferencia de los bienes y los servicios prometidos al cliente y el pago por parte del cliente supere un año. Como consecuencia de esto, RLH no ajusta ningún precio de transacción al valor del dinero en el tiempo.

Información a revelar sobre acuerdos de concesión de servicios [bloque de texto]

Información a revelar sobre capital en acciones, reservas y otras participaciones en el capital contable [bloque de texto]

Información a revelar sobre acuerdos con pagos basados en acciones [bloque de texto]

Información a revelar sobre pasivos subordinados [bloque de texto]

Información a revelar sobre subsidiarias [bloque de texto]

Asociadas

Las asociadas son todas las entidades sobre las que la Entidad ejerce influencia significativa pero no control. Generalmente, en estas entidades la Entidad mantiene una participación de entre 20% y 51% de los derechos de voto. Las inversiones en asociadas se valúan utilizando el método de participación y se reconocen inicialmente al costo.

Método de participación

Bajo el método de participación las inversiones se reconocen inicialmente al costo y se ajustan posteriormente para reconocer la participación en los resultados posteriores a la adquisición, así como los movimientos en los otros resultados integrales. Los dividendos recibidos o por cobrar de asociadas y negocios conjuntos se reconocen como una reducción en el valor en libros de la inversión

El costo inicial de la inversión incluye, en su caso, el crédito mercantil que surge en la adquisición. Dicho crédito mercantil forma parte del valor en libros de la inversión contabilizada por el método de participación y no se presenta por separado ni se amortiza. La Entidad evalúa, en cada fecha de

reporte, si existe evidencia objetiva de deterioro de la inversión en asociadas y negocios conjuntos; en caso de existir, el importe recuperable se determina de conformidad con los requerimientos aplicables y cualquier pérdida por deterioro se reconoce en el estado consolidado de resultados integrales.

Si durante el reconocimiento inicial se identifican diferencias entre el valor razonable y el valor en libros de los activos y pasivos identificables de la asociada (ajustes a valor razonable), dichas diferencias se consideran en la determinación de la participación de la Entidad en los resultados posteriores a la adquisición, incluyendo el reconocimiento, cuando sea aplicable, de la depreciación y/o amortización asociada a los ajustes a valor razonable, con base en las vidas útiles de los activos relacionados.

Asimismo, cuando es necesario, la Entidad realiza ajustes a la información financiera de las asociadas y negocios conjuntos para homologar las políticas contables y criterios de reconocimiento y medición con los adoptados por la Emisora y/o para reflejar diferencias en marcos contables respecto de los criterios de información financiera aplicables a la Emisora, con el objetivo de asegurar consistencia en la aplicación del método de participación.

Cuando la participación de la Entidad en las pérdidas de una asociada iguala o excede su participación en la asociada, la Entidad no reconoce pérdidas adicionales, a menos que haya incurrido en obligaciones o realizados pagos en por cuenta del negocio conjunto.

Información a revelar de las políticas contables significativas [bloque de texto]

Bases de preparación:

Los estados financieros consolidados intermedios condensados al 30 de septiembre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025, y por los periodos de nueve meses del 1 de enero al 30 de septiembre de 2026 y 2025, han sido preparados de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad 34 “Información Financiera Intermedia”. Los estados financieros consolidados intermedios condensados deben ser leídos en conjunto con los estados financieros consolidados auditados por el año terminado el 31 de diciembre de 2025, los cuales han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (Normas de Contabilidad NIIF) emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB). Estas normas comprenden la siguiente literatura:

- Normas Internacionales de Información Financiera (Normas de Contabilidad NIIF).
- Normas Internacionales de Contabilidad (NIC).
- Las Interpretaciones emitidas por el Comité de Interpretaciones de las Normas de Contabilidad NIIF (CINIIF).

Las políticas contables de las inversiones contabilizadas bajo el método de participación han cambiado cuando ha sido necesario para asegurar la consistencia con las políticas adoptadas por la Emisora.

La Administración de la Entidad considera que a la fecha de emisión de estos estados financieros consolidados intermedios condensados, los activos continúan reflejando su valor apropiado conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera y no requiere reconocer ningún deterioro excepto por la situación mencionada en la Nota 23 que la Administración continúa evaluando.

Los estados financieros consolidados intermedios condensados han sido preparados al costo histórico, excepto por ciertas partidas incluidas a su valor razonable.

La preparación de los estados financieros consolidados intermedios condensados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. Además, requieren que la Administración ejerza un juicio en el proceso de aplicar las políticas contables de RLH. Las áreas que involucran un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas en las que los supuestos y estimaciones son significativos para los estados financieros consolidados se describen en la Nota 4.

Las políticas contables utilizadas en la elaboración de los estados financieros consolidados intermedios condensados son consistentes con las utilizadas en la elaboración de los estados financieros consolidados auditados por el año terminado el 31 de diciembre de 2025.

Información a revelar sobre cuentas por cobrar y por pagar por impuestos [bloque de texto]

Información a revelar sobre proveedores y otras cuentas por pagar [bloque de texto]

Proveedores, cuentas por pagar y gastos acumulados

Los proveedores, cuentas por pagar y gastos acumulados son obligaciones por compras de bienes o servicios adquiridos en el curso normal de las operaciones de RLH. Cuando se espera pagarlas en un periodo de un año o menos desde la fecha de cierre, se presentan en el pasivo a corto plazo. En caso de no cumplir lo antes mencionado, se presentan en el pasivo a largo plazo.

Los proveedores, cuentas por pagar y gastos acumulados se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se miden al costo amortizado, utilizando el método de tasa de interés efectiva.

Cuentas por pagar y gastos acumulados:

La integración de las cuentas por pagar y gastos acumulados se muestra a continuación:

	30 de septiembre de 2026	31 de diciembre de 2025
Fondos de garantía	$ 196,223	$ 210,967
Pago diferido adquisición Koen[2]	175,440	165,060
Otras cuentas por pagar[1]	160,370	310,177
Acreedores diversos	156,346	118,684
Impuestos por pagar	74,336	136,550
Intereses bancarios por pagar	54,675	42,212
Participación de los trabajadores en las utilidades	29,813	36,705
Honorarios	27,227	38,213
Gastos acumulados	4,498	9,168
	$ 878,928	$ 1,067,736

[1] Incluye gastos de teléfonos, gas, energía eléctrica, comisiones y uniformes, entre otros.

[2] Se deriva de la adquisición del Hotel Park Hyatt Los Cabos por Dls. 10,000 el cual se encuentra medido a valor razonable, será pagado el 11 de diciembre de 2026 conforme el contrato establecido.

Información a revelar sobre clientes y otras cuentas por cobrar [bloque de texto]

Clientes y otras cuentas por cobrar:

A continuación, se muestra la siguiente información relacionada con clientes y otras cuentas por cobrar:

	30 de septiembre de 2026	31 de diciembre de 2025
Clientes	$ 410,623	$ 354,020
Provisión para deterioro de cuentas por cobrar	(1,736)	(2,080)
Clientes - Neto	408,887	351,940
Impuesto al valor agregado por recuperar	863,932	851,077
Impuesto sobre la renta por recuperar	260,107	369,251
Impuesto al valor agregado acreditable	164,034	238,183
Otras cuentas por cobrar	115,171	81,576
Total	$ 1,812,131	$ 1,892,027
Cuentas por cobrar a largo plazo	$ 45,106	$ 33,303

El valor razonable de clientes y documentos por cobrar al 30 de septiembre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025 es similar a su valor en libros.

El movimiento de la provisión para deterioro de cuentas por cobrar es el siguiente:

	30 de septiembre de 2026	31 de diciembre de 2025
Al inicio del año	$ 2,080	$ 4,966
Disminución de la provisión	(344)	(2,886)
Al final del periodo	$ 1,736	$ 2,080

Información a revelar sobre ingresos (gastos) comerciales [bloque de texto]

Información a revelar sobre acciones propias [bloque de texto]

[800600] Notas - Lista de políticas contables

Información a revelar de las políticas contables significativas [bloque de texto]

Bases de preparación:

Los estados financieros consolidados intermedios condensados al 30 de septiembre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025, y por los periodos de nueve meses del 1 de enero al 30 de septiembre de 2026 y 2025, han sido preparados de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad 34 “Información Financiera Intermedia”. Los estados financieros consolidados intermedios condensados deben ser leídos en conjunto con los estados financieros consolidados auditados por el año terminado el 31 de diciembre de 2025, los cuales han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (Normas de Contabilidad NIIF) emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB). Estas normas comprenden la siguiente literatura:

- Normas Internacionales de Información Financiera (Normas de Contabilidad NIIF).
- Normas Internacionales de Contabilidad (NIC).
- Las Interpretaciones emitidas por el Comité de Interpretaciones de las Normas de Contabilidad NIIF (CINIIF).

Las políticas contables de las inversiones contabilizadas bajo el método de participación han cambiado cuando ha sido necesario para asegurar la consistencia con las políticas adoptadas por la Emisora.

La Administración de la Entidad considera que a la fecha de emisión de estos estados financieros consolidados intermedios condensados, los activos continúan reflejando su valor apropiado conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera y no requiere reconocer ningún deterioro excepto por la situación mencionada en la Nota 23 que la Administración continúa evaluando.

Los estados financieros consolidados intermedios condensados han sido preparados al costo histórico, excepto por ciertas partidas incluidas a su valor razonable.

La preparación de los estados financieros consolidados intermedios condensados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. Además, requieren que la Administración ejerza un juicio en el proceso de aplicar las políticas contables de RLH. Las áreas que involucran un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas en las que los supuestos y estimaciones son significativos para los estados financieros consolidados se describen en la Nota 4.

Las políticas contables utilizadas en la elaboración de los estados financieros consolidados intermedios condensados son consistentes con las utilizadas en la elaboración de los estados financieros consolidados auditados por el año terminado el 31 de diciembre de 2025.

Descripción de la política contable de activos financieros disponibles para la venta [bloque de texto]

Activo disponible para la venta:

Como parte de la adquisición de negocios de Koen Properties S. de R. L. de C. V. en el ejercicio 2024, la Entidad adquirió terrenos destinados al desarrollo de residencias, mismos que no retuvo y fueron vendidos una vez se cumplieron ciertos procesos legales. La Entidad decidió continuar el curso de venta de estos inmuebles hasta su conclusión, por lo que se presentaron en el activo circulante como "activos disponibles para la venta". Estos activos estuvieron 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.

Desde la fecha de adquisición hasta la fecha de venta, la Entidad continuó con el desarrollo de las residencias, por lo que se registraron inversiones adicionales y movimientos operativos como lo son capitalización de costos y aplicación de anticipos. A continuación, se muestran los activos netos de los activos disponibles para la venta y el precio de venta actualizado a la fecha de la transacción 11 de agosto de 2025:

Activos clasificados disponibles para la venta	**2025**
Efectivo y equivalentes de efectivo	$ -
Pagos anticipados	99,244
Inventarios inmobiliarios	1,669,508
Total de activos disponibles para la venta	1,768,752
Pasivos directamente relacionados con activos clasificados para disponibles para la venta	
Cuentas por pagar y gastos acumulados	(826,421)
Total de pasivos disponible para la venta	(826,421)
Total activos disponible para la venta	$ 942,331

	Importe
Precio de venta	$ 1,061,575
Activos netos	(942,331)
Utilidad de la Operación	$ 119,244

El precio de venta final fue por un importe $1,061,575, mismo que difiere del precio contenido en los contratos de promesas de venta debido a que el contrato contemplaba ajustes al precio por el avance del desarrollo acordados previo al cierre de la operación. En consecuencia, el precio se actualizó de $866,529 a $1,061,575. Los cobros realizados al 30 de septiembre de 2026 ascendían a $826,513.

Descripción de la política contable para activos biológicos [bloque de texto]

Descripción de la política contable para costos de préstamos [bloque de texto]

Descripción de la política contable para préstamos [bloque de texto]

Préstamos bancarios:

La Entidad tiene los siguientes préstamos bancarios contratados:

Entidad	Valor nominal		Valor razonable 30 de septiembre de 2026	Valor razonable 31 de diciembre de 2025	Costo amortizado 30 de septiembre de 2026	Costo amortizado 31 de diciembre de 2025
a. Inmobiliaria Nacional Mexicana, S. A. de C. V.	Dls.	95,500	$ 1,788,561	$ 1,943,108	$ 1,692,871	$ 1,744,353
b. Operadora Hotelera del Corredor Mayakoba, S. A. de C. V.	Dls.	96,784	1,805,260	1,974,565	1,715,347	1,782,150
c. Islas de Mayakoba, S. A. de C. V.	Dls.	127,662	2,381,224	2,604,545	2,262,863	2,351,046
d. Mayakoba Thai, S. A. de C. V.	Dls.	125,819	2,346,835	2,566,929	2,230,176	2,317,083
e. Majahua Resorts, S. de R. L. de C. V.	Dls.	122,880	2,333,759	2,556,917	2,171,701	2,252,103
f. Hotel Hoyo Uno, S. de R. L. de C. V.	Dls.	95,000	1,914,679	2,107,642	1,677,529	1,687,907
g. Hotel Hoyo Uno, S. de R. L. de C. V.	$	39,857	40,795	75,794	38,968	70,465
h. RLH Properties, S. A. B. de C. V.	$	500,000	508,752	-	495,097	-
i. RLH Properties, S. A. B. de C. V.	$	500,000	507,189	-	493,027	-
j. Koen Properties S. de R. L. de C. V.	Dls.	130,000	2,578,215	2,758,832	2,296,490	2,309,552
k. Canalán Resorts, S. de R. L. de C. V.	Dls.	100,000	1,968,859	2,129,885	1,773,898	1,785,134
l. Golf de Mayakoba, S. A. de C. V.	Dls.	10,000	180,854	-	177,692	-
					17,025,659	16,299,793
Menos - Porción a plazo menor de un año					(960,741)	(428,057)
Porción a largo plazo de los préstamos bancarios					$ 16,064,918	$ 15,871,736

Entidad	Institución bancaria	Tipo de crédito	Vencimiento	Tasa de interés	Tasa de interés anual efectiva
a. Inmobiliaria Nacional Mexicana, S. A. de C. V.	BBVA Bancomer, S. A.	Crédito simple con garantía hipotecaria	30 de junio de 2029	SOFR 3M + 267.5 pb	6.87%
b. Operadora Hotelera del Corredor Mayakoba, S. A. de C. V.	BBVA Bancomer, S. A.	Crédito simple con garantía hipotecaria	30 de junio de 2029	SOFR 3M + 247.5 pb	6.66%
c. Islas de Mayakoba, S. A. de C. V.	BBVA Bancomer, S. A.	Crédito simple con garantía hipotecaria	30 de junio de 2029	SOFR 3M + 247.5 pb	6.66%
d. Mayakoba Thai, S. A. de C. V.	BBVA Bancomer, S. A.	Crédito simple con garantía hipotecaria	30 de junio de 2029	SOFR 3M + 247.5 pb	6.66%
e. Majahua Resorts, S. de R. L. de C. V.	BBVA Bancomer, S. A.	Crédito simple con garantía hipotecaria	12 de septiembre de 2030	SOFR 3M + 275 pb	7.13%
f. Hotel Hoyo Uno, S. de R. L. de C. V.	Bancomext, S.N.C.	Crédito simple con garantía hipotecaria	19 de mayo de 2037	SOFR 3M + 315 pb	7.29%
g. Hotel Hoyo Uno, S. de R. L. de C. V.	Bancomext, S.N.C.	Crédito simple de IVA garantizado	15 de septiembre de 2028	TIIE 28 + 225 pb	10.50%
h. RLH Properties, S. A. B. de C. V.	Banco Actinver, S. A.	Crédito simple con garantía hipotecaria	12 de marzo de 2029	TIIE 91 + 200 pb	9.46%
i. RLH Properties, S. A. B. de C. V.	Banco del Bajío, S. A.	Crédito simple con garantía hipotecaria	28 de julio de 2031	TIIE 91 + 200 pb	9.33%
j. Koen Properties S. de R. L. de C. V.	Banco Inbursa, S. A.	Crédito simple con garantía hipotecaria	18 de diciembre de 2031	SOFR 3M + 335 pb	7.88%
k. Canalán Resorts, S. de R. L. de C. V.	Banco Inbursa, S. A.	Crédito simple con garantía hipotecaria	29 de octubre de 2032	SOFR 3M + 310 pb	7.35%
l. Golf de Mayakoba, S. A. de C. V.	Banco Sabadell, S. A.	Crédito simple	29 de julio de 2027	SOFR 3M + 220 pb	6.71%

a. Préstamo garantizado con el Hotel Four Seasons Ciudad de México.

b. Préstamo garantizado con el Hotel Fairmont Mayakoba.

c. Préstamo garantizado con el Hotel Rosewood Mayakoba.

d. Préstamos garantizados con el Hotel Banyan Tree Mayakoba.

e. Préstamo garantizado con el Hotel One & Only Mandarina.

De acuerdo con lo que se menciona en la Nota 1c, el 12 de septiembre de 2025 la Entidad refinanció el anterior crédito simple con garantía que tenía con BBVA México, S. A. de tasa SOFR 3M + 275 puntos base, a través de un nuevo crédito con la misma institución bancaria por hasta Dls. 128,000, de los cuales, se recibió la primera disposición por Dls. 68,522 para pagar la deuda anterior el 12 de septiembre y el remanente por Dls. 59,478 el 15 de septiembre de 2025.

f. Préstamo garantizado con el Hotel Alila Mayakoba.

Tal como se menciona en la Nota 1c, el 13 de mayo de 2025 la Entidad refinanció el anterior crédito simple con garantía hipotecaria que tenía con Bancomext, S. N. C., este constó de dos disposiciones por un total de Dls.95,000, con una duración de 12 años y fecha de vencimiento el 19 de mayo de 2037. La tasa de interés pactada es SOFR 3M + 315 puntos base durante la fase de remodelación y, posteriormente, con la apertura del hotel “Alila Mayakoba By Hyatt”, cambiará a 300 puntos base a partir de febrero de 2029. Los pagos a capital son trimestrales y el primer pago de capital se realizará hasta febrero de 2028, la primera disposición de este crédito se recibió el 19 de mayo de 2025 por Dls.64,144 y la segunda por Dls.30,856 el 4 de agosto de 2025.

g. Préstamo garantizado de IVA con el Hotel Alila Mayakoba.

Adicionalmente, con fecha 13 de mayo de 2025, la Entidad firmó con Banco Nacional de Comercio Exterior, S. N. C. (Bancomext) un crédito simple de IVA garantizado con la propiedad por un total de $116,947 equivalente a Dls. 6,000, que será utilizado para financiar el reembolso de hasta el 85% del IVA recuperable que se pague durante el período de construcción de todas las inversiones derivadas de las obras y gastos para la reconversión del hotel a la marca “Alila Mayakoba By Hyatt”.

A partir de la primera disposición, la Entidad tendrá 36 meses para disponer del crédito, el 15 de diciembre de 2025 se realizó la primera disposición por $71,641 con una tasa de interés del 9.57%, la segunda disposición se realizó el 20 de marzo de 2026 por $39,857 con una tasa de interés del 9.29%. El 11 de marzo de 2026 se liquidó la primera disposición. La tasa de interés se pactará previo a cada disposición del crédito, en convenio distinto al contrato de crédito, sujeta a condiciones de mercado. El plazo inicial es el 15 de septiembre de 2028 y con posibilidad de extenderlo al vencimiento del crédito senior, por lo que, la fecha de vencimiento máxima es el 19 de mayo de 2037.

h. Préstamo garantizado RLH Properties y Mandarina III.

El 1 de noviembre de 2021, RLH Properties, S. A. B. de C. V. y Canalán Resorts, S. de R. L. de C. V. contrataron una línea de crédito hasta por un monto de Dls. 60,000, el cual tenía como finalidad financiar la construcción del Hotel Rosewood Mandarina. Dicho crédito fue liquidado el 29 de octubre de 2025 con el nuevo crédito protocolizado por Canalán Resorts, S. de R. L. de C. V. mencionado en la Nota 1c.

De acuerdo con lo que se menciona en la Nota 1c, el 12 de marzo de 2026 la Entidad obtuvo un crédito simple con garantía con Banco Actinver, S. A. por $500,000 a una tasa de interés de TIIE 91 + 225 puntos base durante el primer trimestre de celebración del contrato, a partir del segundo trimestre serán 200 puntos base, se recibió la disposición a la fecha de celebración del contrato y tiene una fecha de vencimiento del 12 de marzo de 2029. El crédito se encuentra garantizado, entre otros, con bienes inmuebles propiedad de la Entidad y de su subsidiaria, Mandarina III, S. de R. L. de C. V.

i. Préstamo garantizado RLH Properties y Mandarina Actividades.

De acuerdo con lo que se menciona en la Nota 1c, el 28 de agosto de 2026 la Entidad obtuvo un crédito simple con garantía con Banco del Bajío, S. A. por $500,000 a una tasa de interés de TIIE 91 + 200 puntos base. La primera disposición fue el 31 de agosto de 2026 por $400,000 y la segunda disposición el 11 de septiembre de 2026 por $100,000, tiene una fecha de vencimiento del 28 de julio de 2031 con opción de extensión de 5 años. El crédito se encuentra garantizado, entre otros, con bienes inmuebles propiedad de la Entidad y de su subsidiaria, Mandarina Actividades, S. de R. L. de C. V.

j. Préstamo garantizado con el Hotel Park Hyatt Los Cabos

k. Préstamo garantizado con el Hotel Rosewood Mandarina

De acuerdo con lo mencionado en la Nota 1c, el 29 de octubre de 2025 Canalán Resorts, S. de R. L. de C. V. realizó el 100% de la disposición del crédito contratado con Banco Inbursa, S. A. Este crédito se encuentra garantizado con el hotel Rosewood Mandarina.

l. Crédito simple con Golf de Mayakoba

De acuerdo con lo que se menciona en la Nota 1c, el 29 de julio de 2026 la Entidad obtuvo un crédito simple con garantía con Banco Sabadell, S. A. por Dls. 10,000 a una tasa de interés de SOFR 3M + 220 puntos base, la fecha de disposición de la totalidad del crédito fue el 30 de julio de 2026 y tiene una fecha de vencimiento del 29 de julio de 2027.

Renegociación y refinanciamiento de las deudas

La Administración concluyó que las operaciones de refinanciación mencionadas en la Nota 1c cumplieron con los criterios para ser tratadas como una extinción de los pasivos financieros originales y el reconocimiento de nuevos pasivos financieros, debido a que las condiciones contractuales de los nuevos préstamos fueron sustancialmente diferentes a las de los financiamientos previamente existentes, por lo que se realizó la liquidación de los préstamos anteriores en la fecha de cierre de cada operación.

La baja de los pasivos originales y el reconocimiento de los nuevos préstamos generó los siguientes impactos en el ejercicio:

La ganancia o pérdida por extinción se determinó como la diferencia entre el valor en libros a costo amortizado de los pasivos financieros a la fecha de liquidación y la contraprestación pagada para su extinción. Adicionalmente, se dieron de baja los costos de transacción y comisiones no amortizados asociados a los préstamos liquidados. Estos efectos se reconocieron en el estado consolidado de resultados integrales.

Los nuevos préstamos se reconocen inicialmente a valor razonable neto de los costos de transacción y comisiones asociadas directamente atribuibles, y posteriormente se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

Los flujos de efectivo asociados con estas operaciones se presentan en el estado de flujos de efectivo como pago de préstamos bancarios y obtención de préstamos bancarios dentro de las actividades de financiamiento.

Obligaciones de hacer y no hacer

Cada contrato de los préstamos bancarios establece ciertas restricciones, las cuales deben ser cumplidas individualmente por las subsidiarias que tienen suscritos los préstamos bancarios. Asimismo, cada subsidiaria contratante de un crédito tiene generalmente la obligación de mantener ciertos índices financieros por cada uno de los financiamientos, en diferentes niveles, durante la vigencia de los créditos.

Los principales índices que la Entidad y sus subsidiarias se encuentran obligadas a cumplir de forma anual son el índice denominado Cobertura Anual del Servicio de la Deuda (flujo de efectivo disponible entre el monto de servicio de la deuda),

así como el índice de valor de los activos (valor recuperable de la garantía hipotecaria respecto del monto de la deuda de la subsidiaria correspondiente).

a. Las principales obligaciones de hacer y no hacer derivadas de los contratos de crédito, que le aplican a la subsidiaria en particular contratante, se mencionan a continuación:

- Proporcionar a las entidades acreditantes información técnica, económica y financiera de manera trimestral. (únicamente semestral para Golf de Mayakoba)
- Entregar presupuestos anuales de cada hotel. (excepto Golf de Mayakoba y RLH Properties).
- Mantener designado a un auditor toda la vida del crédito. (excepto Golf de Mayakoba)
- Preparar y entregar estados financieros internos de manera trimestral y anual. (únicamente semestral y anual para Golf de Mayakoba)
- Preparar y entregar estados financieros anuales auditados. (excepto Golf de Mayakoba)
- Obtener y mantener permisos y licencias, así como autorización gubernamental para la operación de las diversas entidades sujetas a crédito.
- Mantener contratadas pólizas de seguros sobre los activos fijos. (excepto Golf de Mayakoba)
- No incurrir en endeudamiento adicional sin consentimiento previo.
- No modificar sus estatutos sociales sin consentimiento previo.
- No fusionarse, escindirse, transformarse o constituir filiales ni reducir su capital social o restituir primas de emisión.
- Mantener toda la vida del crédito un contrato de operación de los hoteles y no modificarlos sin previa autorización. (excepto en Golf de Mayakoba y RLH Properties).
- No transmitir, vender, gravar, ceder, arrendar, constituir, cualquier derecho real, disponer, dividir o segregar de sus activos.
- Mantener vigentes relaciones de coberturas de la deuda (excepto en hotel Alila Mayakoba, Park Hyatt Los Cabos, Rosewood Mandarina, Golf de Mayakoba y RLH Properties).
- Comunicar sobre cualquier demanda, acciones o procedimientos judiciales, arbitrales, administrativos o de cualquier otra naturaleza, incluyendo conflictos de carácter laboral, ambiental, fiscal o de cualquier índole que pudieran afectar el cumplimiento de las obligaciones derivadas del contrato de deuda.
- Cumplir con ciertos indicadores como razón de cobertura e índice de Loan to Value (excepto en Park Hyatt Los Cabos, Rosewood Mandarina, Golf de Mayakoba y RLH Properties).

b. Adicionalmente a los puntos antes mencionados en el inciso a y en específico para el Crédito simple de IVA garantizado de Hotel Hoyo Uno, S. de R. L. de C. V., se adicionan las siguientes obligaciones de hacer y no hacer:

- Presentar trimestralmente a partir de la primera disposición un informe elaborado por un asesor fiscal para dar a conocer los avances de las devoluciones de impuestos solicitadas por el Servicio de Administración Tributaria (SAT).

- La acreditada deberá informar y realizar a favor de la acreditante el depósito de las devoluciones de IVA que realice el SAT.

- La acreditada no puede presentar solicitudes de devoluciones de IVA que hayan sido previamente financiadas por la acreditante o que hayan sido pagadas o solicitadas al SAT.

- No remover o sustituir al asesor fiscal designado sin previo consentimiento de la acreditante.

- No solicitar compensaciones de deudas o créditos fiscales que puedan afectar las devoluciones de IVA.

- Compartir mensualmente a la acreditante copia del estado de cuenta destinada para los reembolsos de IVA.

c. Adicionalmente a los puntos mencionados en el inciso a, para las deudas refinanciadas en los hoteles Four Seasons Ciudad de México, Fairmont Mayakoba, Rosewood Mayakoba y Banyan Tree Mayakoba, se establece el cumplimiento de las siguientes obligaciones de hacer y no hacer:

- Para poder obtener beneficios o penalización de 5 pb en la tasa de interés fija de 270 pb para Four Seasons Ciudad de México y de 250 pb para el resto de los hoteles antes mencionados, se debe entregar un reporte de sostenibilidad a más tardar el 30 de junio de cada año, el cual debe ser realizado por un especialista externo ambiental.

  El 9 de junio de 2026, se celebró un convenio modificatorio, mediante el cual se actualizaron los indicadores de desempeño sustentable que deben entregarse en el reporte de sostenibilidad. Derivado de dicha modificación, el crédito incorpora un único indicador vinculado con la intensidad de emisiones de alcance 1 y 2 por metro cuadrado construido y se ajustó a 2.5 pb el beneficio o penalización en la tasa de interés fija.

  A partir del 1 de julio de 2025 y hasta el 30 de junio 2026 para las deudas antes mencionadas no se pudo aprovechar el beneficio de la tasa de interés fija que establece el contrato, sin embargo, este incumplimiento no da al banco el derecho a exigir el pago anticipado de la deuda. A partir del 1 de julio de 2026 y hasta el 30 de junio de 2027 las deudas estarán aplicando el beneficio de la tasa de interés fija.

- Cumplir a nivel consolidado obligaciones financieras, que incluyen mantener ciertos niveles de métricas (i) en la razón de cobertura de la deuda, (ii) en el índice de crédito/valor y
(iii) en la deuda financiera neta entre EBITDA.

Las obligaciones mencionadas con anterioridad deberán cumplirse a más tardar 90 días posteriores a la fecha de la emisión de los estados financieros de las subsidiarias de la entidad.

Al 30 de septiembre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025, tanto los índices requeridos como las obligaciones contractuales han sido cumplidas y se espera que esta situación continúe por al menos los próximos 12 meses.

Los instrumentos financieros (préstamos bancarios) a costo amortizado, de acuerdo con el método de valuación utilizado se encuentran en el nivel 2 de jerarquía de valor razonable. La técnica de valuación para determinar los valores razonables fue la de flujos de efectivo descontados.

Conciliación de la deuda:

	30 de septiembre de 2026	31 de diciembre de 2025
Saldo al 1 de enero	$ 16,299,793	$ 15,540,397
Obtención de préstamos bancarios	1,214,297	6,235,424
Costos de transacción pagados	(14,057)	(61,891)
Pagos de préstamos	(377,562)	(3,665,019)
Amortización de costos de transacción y valuación a costo amortizado	17,697	49,131
Fluctuación cambiaria de los préstamos bancarios no realizada	(114,509)	(1,798,249)
	$ 17,025,659	$ 16,299,793

Descripción de la política contable para combinaciones de negocios [bloque de texto]

Combinación de Negocios.

Todas las combinaciones de negocio se registran bajo el método de adquisición, independientemente de si se adquieren instrumentos de patrimonio u otros activos. La contraprestación transferida por la adquisición de un negocio incluye:

· los valores razonables de los activos transferidos,
· los pasivos incurridos con los antiguos propietarios del negocio adquirido,
· las participaciones accionarias emitidas por el grupo,
el valor razonable de cualquier activo o pasivo resultante de un acuerdo de contraprestación contingente, y el valor razonable de cualquier participación accionaria preexistente en la subsidiaria.

Los activos identificables adquiridos, pasivos contingentes y pasivos asumidos en una combinación de negocios se miden, con excepciones limitadas, inicialmente a sus valores razonables en la fecha de adquisición. El grupo reconoce cualquier participación no controladora en la entidad adquirida adquisición por adquisición, ya sea a su valor razonable o a la participación proporcional de la participación no controladora en los activos netos identificables de la entidad adquirida.

Los costos relacionados con la adquisición se cargan a resultados cuando se incurren.

Cuando se difiere la liquidación de cualquier parte de la contraprestación en efectivo, los importes pagaderos en el futuro se descuentan a su valor presente en la fecha del intercambio. La tasa de descuento utilizada es la tasa de endeudamiento incremental de la entidad, siendo la tasa a la que se podría obtener un endeudamiento similar de un financiero independiente bajo términos y condiciones comparables.

La contraprestación contingente se clasifica como patrimonio o como pasivo financiero. Los montos clasificados como pasivo financiero se vuelven a medir posteriormente a su valor razonable, y los cambios en el valor razonable se reconocen en resultados.

El periodo de medición terminará tan pronto como la Entidad reciba la información que estuviera buscando sobre hechos y circunstancias que existían en la fecha de la adquisición o concluya que no se puede obtener más información. Sin embargo, el periodo de medición no excederá de un año a partir de la fecha de adquisición.

Descripción de la política contable para combinaciones de negocios y crédito mercantil [bloque de texto]

Combinación de Negocios.

Todas las combinaciones de negocio se registran bajo el método de adquisición, independientemente de si se adquieren instrumentos de patrimonio u otros activos. La contraprestación transferida por la adquisición de un negocio incluye:

· los valores razonables de los activos transferidos,
· los pasivos incurridos con los antiguos propietarios del negocio adquirido,
· las participaciones accionarias emitidas por el grupo,
el valor razonable de cualquier activo o pasivo resultante de un acuerdo de contraprestación contingente, y el valor razonable de cualquier participación accionaria preexistente en la subsidiaria.

Los activos identificables adquiridos, pasivos contingentes y pasivos asumidos en una combinación de negocios se miden, con excepciones limitadas, inicialmente a sus valores razonables en la fecha de adquisición. El grupo reconoce cualquier participación no controladora en la entidad adquirida adquisición por adquisición, ya sea a su valor razonable o a la participación proporcional de la participación no controladora en los activos netos identificables de la entidad adquirida.

Los costos relacionados con la adquisición se cargan a resultados cuando se incurren.

Cuando se difiere la liquidación de cualquier parte de la contraprestación en efectivo, los importes pagaderos en el futuro se descuentan a su valor presente en la fecha del intercambio. La tasa de descuento utilizada es la tasa de endeudamiento incremental de la entidad, siendo la tasa a la que se podría obtener un endeudamiento similar de un financiero independiente bajo términos y condiciones comparables.

La contraprestación contingente se clasifica como patrimonio o como pasivo financiero. Los montos clasificados como pasivo financiero se vuelven a medir posteriormente a su valor razonable, y los cambios en el valor razonable se reconocen en resultados.

El periodo de medición terminará tan pronto como la Entidad reciba la información que estuviera buscando sobre hechos y circunstancias que existían en la fecha de la adquisición o concluya que no se puede obtener más información. Sin embargo, el periodo de medición no excederá de un año a partir de la fecha de adquisición.

Crédito mercantil.

El crédito mercantil surge de la adquisición de las subsidiarias y representa el exceso de la contraprestación transferida, y el valor razonable a la fecha de adquisición de cualquier participación previa en la adquirida sobre el valor razonable de los activos netos identificables adquiridos. Si el total de la contraprestación transferida, la participación mantenida anteriormente, medida a valor razonable, es menor que el valor razonable de los activos netos de la subsidiaria adquirida, en el caso de una compra ventajosa, la diferencia se reconoce directamente en el estado consolidado de resultados.

Con el propósito de comprobar el deterioro, el crédito mercantil adquirido en una combinación de negocios se asigna a cada una de las Unidades Generadoras de Efectivo (UGE) o grupos de unidades generadoras de efectivo, que se espera se beneficien de las sinergias de la combinación. Cada unidad o grupo de unidades a las que se ha asignado el crédito mercantil representa el nivel más bajo dentro de la Entidad a la que se controla el crédito mercantil para efectos de gestión interna. El crédito mercantil se controla a nivel de UGE.

Las revisiones del deterioro en el crédito mercantil se llevan a cabo anualmente o con mayor frecuencia si los acontecimientos o cambios en las circunstancias indican un posible deterioro. El valor en libros de la UGE que contiene el crédito mercantil se compara con el valor de recuperación, que es el mayor entre el valor en uso y el valor razonable menos los costos de venta. Cualquier deterioro se reconoce como un gasto y no se reversa posteriormente.

Análisis de inmuebles, mobiliario y equipo, activos intangibles y otros activos y del crédito mercantil:

Los principales movimientos de inmuebles, mobiliario y equipo, activos intangibles y otros activos y del crédito mercantil al 30 de septiembre de 2026, se muestran a continuación:

Los principales movimientos de inmuebles, mobiliario y equipo, activos intangibles y otros activos y del crédito mercantil al 30 de junio de 2026, se muestran a continuación

	Inmuebles mobiliario y equipo	Activos intangibles y otros activos[1]	Activos por derecho de uso	Crédito mercantil[2]
Saldos al 1 de enero de 2026	$ 25,295,949	$ 500,138	$ 170,556	$ 184,400
Inversiones en construcciones en proceso	888,212	-	-	-
Adquisiciones	42,272	664	11,275	-
Traspasos	-	-	-	-
Bajas	(69,455)	-	(2,436)	-
Efectos de conversión	(656,844)	(12,725)	-	(4,989)
Depreciación y amortización del periodo	(525,914)	(21,666)	(44,468)	-
Saldos al 30 de junio de 2026	$ 24,974,220	$ 466,411	$ 134,927	$ 179,411

[1] Se integra principalmente por los contratos de operación de los hoteles y las marcas generadas por asignación de valor razonable en las adquisiciones de negocios, dichos activos son de vida definida.

[2] El crédito mercantil está asociado con el hotel cuya adquisición le dio origen. Para estos efectos, la operación del hotel se considera la unidad generadora de efectivo, los hoteles Four Seasons de la Ciudad de México, Fairmont Mayakoba y Park Hyatt Los Cabos se les determinó un crédito mercantil.

Descripción de la política contable para flujos de efectivo [bloque de texto]

Descripción de la política contable para garantías colaterales [bloque de texto]

Descripción de la política contable para construcciones en proceso [bloque de texto]

Bolsa Institucional de Valores BIVA

Descripción de la política contable para activos y pasivos contingentes [bloque de texto]

Descripción de la política contable de los costos de adquisición [bloque de texto]

Descripción de la política contable para los programas de lealtad a los consumidores [bloque de texto]

Descripción de la política contable para provisiones para retiro del servicio, restauración y rehabilitación [bloque de texto]

Descripción de la política contable para costos de adquisición diferidos que surgen de contratos de seguro [bloque de texto]

Descripción de la política contable para el impuesto sobre la renta diferido [bloque de texto]

Estimaciones

Impuestos diferidos

RLH está sujeta al pago de impuestos. Se requiere del juicio profesional para determinar la provisión de impuestos a la utilidad. Existen transacciones y cálculos por los cuales la determinación final de la provisión es incierta. Para efectos de determinar el impuesto diferido, las subsidiarias de RLH deben realizar proyecciones financieras y fiscales, las cuáles requieren de algunos supuestos (tasa de crecimiento y margen de utilidad bruto esperado), para así considerar el importe de las pérdidas fiscales pendientes de amortizar como base para la determinación de los impuestos diferidos, por lo que se deben estimar las utilidades fiscales que servirán de base para la aplicación y esto incluye cierto grado de incertidumbre.

En el caso en el que el resultado fiscal final difiera de la estimación o proyección efectuada, se tendrá que reconocer un incremento o disminución en sus pasivos por impuesto sobre la renta, en el periodo que ocurra el hecho.

Impuestos a la utilidad:

Los gastos por impuestos a la utilidad están basados en las estimaciones que la Administración hace de la tasa promedio efectiva de impuestos anual por cada subsidiaria.

La provisión para impuestos a la utilidad se analiza como se muestra a continuación:

	Periodo de nueve meses del 1 de enero al 30 de septiembre de	
	2026	2025
ISR causado	$ 3,023	$ 14,390
ISR diferido	(509,142)	(69,071)
Total	$ (506,119)	$ (54,681)

Descripción de la política contable para gastos por depreciación [bloque de texto]

Inmuebles, mobiliario y equipo

Los terrenos y edificios se expresan a su costo histórico, menos la depreciación acumulada de los edificios. Las inversiones posteriores se reflejan al costo de adquisición.

El mobiliario y equipo se expresa a su costo histórico, menos la depreciación acumulada. El costo histórico incluye los gastos directamente atribuibles a la adquisición de estos activos.

Los costos posteriores se capitalizan como parte de dicha partida o una partida separada, según corresponda, sólo cuando es probable que generen beneficios económicos futuros para RLH y el costo se pueda medir confiablemente. El valor en libros de los componentes reemplazados es dado de baja. Los gastos de mantenimiento y de reparación se cargan al estado consolidado de resultados integrales en el período que se incurren.

Los terrenos no son depreciados, la depreciación del resto de las partidas de inmuebles, mobiliario y equipo se calcula con base en el método de línea recta, el cual se aplica sobre el costo del activo hasta su valor residual, considerando sus vidas útiles estimadas, que son las que se muestran a continuación:

Edificio	40 años
Renovación de edificio	20 años
Mejoras a locales arrendados	3 años
Equipo de transporte	4 años
Mobiliario y equipo	10 años
Equipo de cómputo	3 años

Los valores residuales, las vidas útiles y los métodos de depreciación de los activos se revisan y ajustan, de ser necesario, al cierre de cada año.

Cuando el valor en libros de un activo excede a su valor recuperable estimado, se reconoce una pérdida por deterioro para reducir el valor en libros a su valor recuperable.

El resultado por la venta de inmuebles, mobiliario y equipo se determina comparando el valor razonable de la contraprestación recibida y el valor en libros del activo vendido y se presenta, en su caso, en el estado consolidado de resultados integrales en el rubro de “Otros ingresos - Neto”.

Las adquisiciones que no cumplen con la definición de negocio para calificar para el tratamiento de combinaciones de negocios se contabilizan como un grupo de activos y el precio pagado es asignado a todos los activos y pasivos identificados en la transacción, basado en los valores razonables relativos a la fecha de adquisición; por lo tanto, no se reconoce crédito mercantil.

En consecuencia, todos los costos de transacción directamente atribuibles en la adquisición son capitalizados en los activos adquiridos.

Análisis de inmuebles, mobiliario y equipo, activos intangibles y otros activos y del crédito mercantil:

Los principales movimientos de inmuebles, mobiliario y equipo, activos intangibles y otros activos y del crédito mercantil al 30 de septiembre de 2026, se muestran a continuación:

	Inmuebles mobiliario y equipo	Activos intangibles y otros activos[1]	Activos por derecho de uso	Crédito mercantil[2]
Saldos al 1 de enero de 2026	$ 25,295,949	$ 500,138	$ 170,556	$ 184,400
Inversiones en construcciones en proceso	904,573	-	-	-
Intereses bancarios capitalizados	121,147	-	-	-
Adquisiciones	146,159	1,349	61,870	-
Bajas	(10,111)	-	(1,916)	-
Efectos de conversión	(88,754)	(3,213)	-	(1,259)
Depreciación y amortización del periodo	(819,354)	(32,757)	(69,709)	-
Saldos al 30 de septiembre de 2026	$ 25,549,609	$ 465,517	$ 160,801	$ 183,141

[1] Se integra principalmente por los contratos de operación de los hoteles y las marcas generadas por asignación de valor razonable en las adquisiciones de negocios, dichos activos son de vida definida.

[2] El crédito mercantil está asociado con el hotel cuya adquisición le dio origen. Para estos efectos, la operación del hotel se considera la unidad generadora de efectivo, los hoteles Four Seasons de la Ciudad de México, Fairmont Mayakoba y Park Hyatt Los Cabos se les determinó un crédito mercantil.

Descripción de la política contable para baja en cuentas de instrumentos financieros [bloque de texto]

Descripción de la política contable para instrumentos financieros derivados [bloque de texto]

Derivados y actividades de cobertura

Los derivados se reconocen inicialmente a su valor razonable en la fecha en la que el contrato se celebra y posteriormente se vuelven a medir a su valor razonable al final de cada periodo de reporte. El reconocimiento de los cambios en el valor razonable depende de si el derivado está designado como instrumento de cobertura y, en caso afirmativo, de la naturaleza de la partida que se cubre. RLH designa los derivados como de cobertura de un riesgo particular asociado con los flujos de efectivo de activos y pasivos reconocidos y transacciones previstas altamente probables (coberturas de flujos de efectivo).

RLH documenta al inicio de la transacción de cobertura la relación entre los instrumentos de cobertura y los elementos cubiertos, así como su objetivo y estrategia de administración de riesgos para la

realización de diversas operaciones de cobertura. RLH también documenta su evaluación, tanto al inicio de la cobertura como de forma continua, de si los derivados que se utilizan en las operaciones de cobertura han sido y seguirán siendo altamente efectivos para compensar los cambios en los valores razonables o los flujos de efectivo de las partidas cubiertas.
Los valores razonables de los instrumentos financieros derivados utilizados como instrumentos de cobertura, así como los cambios en la valuación de estos reconocidos en el resultado integral.
La Entidad posee coberturas de flujo de efectivo para cubrir el riesgo de tasas de interés por los créditos bancarios que ha realizado a tasa variable.

El valor razonable de los instrumentos financieros derivados se determina utilizando métodos matemáticos financieros mediante el descuento de flujos de efectivo futuros a tasa de interés del mercado o utilizando modelos reconocidos de valuación.

Los derivados designados de cobertura reconocen los cambios en su valuación de acuerdo con el tipo de cobertura de que se trate: 1) cuando son de valor razonable, las fluctuaciones tanto del instrumento financiero derivado como de la partida cubierta se valúan a valor razonable y se reconocen en resultados; y 2) cuando son de flujos de efectivo, la porción efectiva se reconoce temporalmente en el resultado integral y se reclasifica a resultados cuando la partida cubierta se realice; la porción inefectiva se reconoce de inmediato en el estado consolidado de resultados integrales en los rubros de ingresos y gastos financieros.

De acuerdo con las disposiciones de transición de la NIIF 9 para la contabilidad de coberturas, la Entidad aplicó los requisitos de dicha norma para la contabilidad de coberturas. Como los términos críticos de los instrumentos financieros de cobertura coinciden con los de sus correspondientes partidas cubiertas, todas las relaciones de cobertura siguen siendo efectivas según los requisitos de evaluación de efectividad de la NIIF 9.

Cobertura de flujo de efectivo

La parte efectiva de los cambios en el valor razonable de derivados que se designan y califican como coberturas de flujos de efectivo se reconocen en otros resultados integrales y se acumulan en la reserva de cobertura de flujos de efectivo dentro de capital. La ganancia o pérdida relativa a la parte no efectiva se reconoce inmediatamente en resultados en el rubro de “Costos de financiamiento”.

Los importes acumulados en capital se reclasifican a resultados en los periodos en los que la partida cubierta afecta el resultado. La ganancia o pérdida relativa a la parte efectiva de los swaps y caps de tasas de interés que cubren los préstamos a tasas de interés variable se reconoce en resultados dentro de “Costos financieros”. Sin embargo, cuando la transacción que se cubre resulta en el reconocimiento de un activo no financiero, las ganancias y pérdidas previamente diferidas en capital se reclasifican y se incluyen en la medición inicial del costo del activo. Los montos diferidos se reconocen finalmente en resultados como el costo de los bienes vendidos en el caso del inventario o como depreciación o deterioro en el caso de los activos fijos.
Cuando un instrumento de cobertura expira, se vende, termina, o cuando una cobertura ya no cumple los criterios de contabilidad de cobertura, cualquier ganancia o pérdida acumulada existente en capital en ese momento permanece en el capital contable y se reconoce cuando la transacción prevista se reconoce finalmente en resultados. Cuando una transacción prevista ya no se espera que se

produzca, la ganancia o pérdida acumulada que se registra en el capital contable se reclasifica inmediatamente a los resultados.

Derivados de negociación

RLH solo utiliza los derivados con fines de cobertura económica y no como inversiones especulativas. Sin embargo, cuando los derivados no cumplen con los criterios de contabilidad de cobertura, se clasifican como “mantenidos para negociar” a efectos contables y se contabilizan al valor razonable con cambios en resultados. Los derivados de negociación se clasifican como un activo o pasivo corriente.

Derivados de cobertura de flujos de efectivo

El valor razonable de los instrumentos financieros que se negocian en mercados activos se basa en los precios de cotización de los mercados a la fecha del estado de situación financiera. Un mercado se entiende como activo si los precios de cotización están normalmente disponibles en bolsa, negociadores, corredor, grupo de la industria, servicios de precios o de una agencia reguladora y esos precios representan operaciones reales y recurrentes en el mercado sobre la base de libre competencia. Estos instrumentos se incluyen en el nivel 1.

El valor razonable de instrumentos financieros que no se negocian en mercados activos, por ejemplo, los derivados disponibles fuera de bolsa (over-the-counter), se determina utilizando técnicas de valuación la cual es con base en los descuentos de flujos de efectivo. Estas técnicas de valuación maximizan el uso de información observable de mercados en los casos en que esté disponible y deposita la menor confianza posible en estimados específicos de la Entidad. Si todas las variables relevantes para establecer el valor razonable de un instrumento financiero son observables, el instrumento se incluye en el nivel 2.

El valor razonable de swaps de tasa de interés es calculado con base en el valor presente de los flujos de efectivo estimados futuros basados en las curvas de rendimiento observables.

Instrumentos financieros derivados:

La Entidad mantiene swaps de tasa de interés y caps de tasa de interés designados como instrumentos de cobertura. Los swaps y los caps tienen términos críticos similares a la partida cubierta (préstamos a tasa variable), tales como tasa de referencia, fechas de fijación y pago, vencimiento y monto nocional. En el caso de los caps, adicionalmente el término crítico relevante es la tasa máxima pactada (cap rate o “strike”). La Entidad no cubre el 100% de sus préstamos; por lo tanto, la partida cubierta se identifica como una proporción de los préstamos pendientes hasta el monto nocional de los swaps y caps. Cuando los términos críticos de los instrumentos de cobertura son consistentes con los de la partida cubierta, surge una relación económica entre ambos.

Para la exposición cubierta, al igual que en los swaps y caps la Entidad no cubre el 100% de sus préstamos, por lo tanto, la partida cubierta se identifica como una proporción de los préstamos pendientes hasta el monto nocional de los caps.

La inefectividad de la cobertura para los swaps y caps puede ocurrir principalmente debido a: (i) cambios en los términos críticos del instrumento de cobertura y/o de la partida cubierta; (ii) cambios significativos en el riesgo de crédito de la contraparte o de la Entidad; o (iii) cambios en el monto de la exposición cubierta (por ejemplo, amortizaciones, prepago o modificación del préstamo).

La Entidad tiene por política el buscar disminuir los riesgos inherentes a las operaciones que realiza y en virtud de lo anterior se encuentra autorizada por el Consejo de Administración el uso y contratación de instrumentos financieros con fines de cobertura.

Es responsabilidad del área de Administración de Riesgos presentar las propuestas de derivados, los cuales deben de cumplir ciertos parámetros:

- Los derivados concertados solo pueden ser ocupados como cobertura por riesgo de tasa de interés que surjan de préstamos bancarios a largo plazo.

El área de Planeación Financiera es responsable de:

- Evaluar los posibles impactos en medidas como el valor razonable.
- Cuidar el cumplimiento del parámetro antes mencionado.
- Hacer el análisis de efectividad de la cobertura a cada fecha de reporte.

Para probar la efectividad retrospectiva al final de cada mes, se ha decidido utilizar el método de compensación. Bajo esta metodología, la Entidad obtendrá el valor razonable de los swaps y del swap hipotético, así como el valor razonable de los caps y del cap hipotético, de conformidad con el modelo de valuación. El instrumento hipotético refleja los términos de la partida cubierta y se usa para estimar el cambio en valor atribuible al riesgo cubierto. Como se ha mencionado con anterioridad, todos los instrumentos financieros derivados con que actualmente cuenta la Entidad están clasificados como de cobertura, excepto por los instrumentos financieros derivados de la adquisición del Hotel Park Hyatt Los Cabos de 2024 que se mantuvieron como derivados de negociación ya que no tenían una cobertura contable de flujo de efectivo. Asimismo, se considera que el análisis de sensibilidad y las pruebas de efectividad cumplen adecuadamente la normatividad contable aplicable y vigente.

Al 30 de septiembre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025, la Entidad cuenta con los siguientes instrumentos financieros derivados:

	30 de septiembre de 2026	31 de diciembre de 2025
Swaps de tasa de interés (a)	$ 202,041	$ (4,001)
Caps de tasa de interés (b)	2,183	450
Al final del periodo	$ 204,224	$ (3,551)

a) Al 30 de septiembre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025, los instrumentos financieros derivados (swaps de tasas de interés) contratados por la Entidad son mostrados a continuación:

Entidad	Nocional dólares	Fecha de Contratación	Vencimiento	Tasa Fija	Tasa Variable 30 de septiembre de 2026	Tasa Variable 31 de diciembre de 2025	Valor razonable al 30 de septiembre de 2026	Valor razonable al 31 de diciembre de 2025
Instrumentos financieros de cobertura:								
Mayakoba Thai, S. A. de C. V.	62,910	30-sep-24	31-jul-29	3.28%	3.73%	4%	$ 39,221	$ 1,571
Islas de Mayakoba, S. A. de C. V.	63,831	30-sep-24	31-jul-29	3.28%	3.73%	4%	39,795	1,594
Operadora Hotelera del Corredor Mayakoba, S.A. de C.V	48,392	30-sep-24	31-jul-29	3.28%	3.73%	4%	30,170	1,208
Inmobiliaria Nacional Mexicana, S. A. de C. V.	47,750	30-sep-24	31-jul-29	3.28%	3.73%	4%	29,504	1,182
Majahua Resorts S. de R.L. de C.V*	92,160	15-sep-25	17-sep-30	3.56%	3.86%	3.72%	63,351	(9,526)
							$ 202,041	$ (4,001)
Activos por instrumentos financieros a largo plazo							202,041	5,525
Pasivos por Instrumentos financieros a largo plazo							-	(9,526)

El coeficiente de cobertura es 1:1 y la tasa de cobertura del ejercicio es de 55% al 30 de septiembre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025.

[1] Por consecuencia de la refinanciación del crédito que se hace mención en la Nota 11 y 1c. En septiembre 2025 se canceló y contrató otro swap de tasa de interés para esta entidad. Al cierre de esta operación el valor razonable de dicho instrumento financiero era de $1,801 (Dls.98) mismo que fue cobrado.

Al 30 de septiembre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025, la Entidad tiene los siguientes instrumentos financieros derivados (caps de tasas de interés) a largo plazo contratados por la Entidad se detallan a continuación:

Entidad	Nocional dólares	Fecha de Contratación	Vencimiento	Tasa de ejercicio	Valor razonable al 30 de septiembre de 2026	Valor razonable al 31 de diciembre de 2025
Mayakoba Thai	31,455	30-sep-24	31-jul-29	8.50%	$ 619	$ 128
Islas de Mayakoba*	31,916	30-sep-24	31-jul-29	8.50%	628	129
Operadora Hotelera del Corredor Mayakoba	24,196	30-sep-24	31-jul-29	8.50%	476	98
Inalmex	23,875	30-sep-24	31-jul-29	8.50%	460	95
Instrumentos financieros a largo plazo - Neto					$ 2,183	$ 450

El coeficiente de cobertura de los caps es 1:1 y la tasa de cobertura es de 25% al 30 de septiembre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025.

Cobertura de flujos de efectivo registradas en capital:

	Swaps de tasa de interés	CAPS de tasa de interés	Total de la reserva de cobertura de flujos de efectivo
Saldo al 1 de enero de 2025	$ 106,202	$ 2,532	$ 108,734
Cambio en el valor razonable del instrumento de cobertura reconocida en el ORI	(127,441)	(2,978)	(130,419)
Rompimiento de derivados	(9,416)	-	(9,416)
ISR diferido	41,057	893	41,950
Saldo al 31 de diciembre de 2025	10,402	447	10,849
Cambio en el valor razonable del instrumento de cobertura reconocida en el ORI	205,135	1,733	206,868
ISR diferido	(61,537)	(524)	(62,061)
Saldo al 30 de septiembre de 2026	$ 154,000	$ 1,656	$ 155,656

El valor razonable de los derivados de cobertura que mide los flujos netos de efectivo futuros de los swaps y caps a valor presente, al cierre del 30 de septiembre de 2026 y 31 de diciembre de 2025 dieron lugar a un (pasivo) activo y un (cargo) abono al resultado integral. El monto incluido en el resultado integral, dentro del capital contable, será reciclado a resultados en forma simultánea cuando la partida cubierta los afecte; dicho monto está sujeto a cambios por condiciones de mercado.

Durante el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2026 y el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025 la Entidad registró los siguientes saldos en el capital contable por $206,868 y ($130,419), respectivamente, originados por el cambio en el valor razonable de los swaps de tasa de interés.

Al 30 de septiembre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025 como resultado de la aplicación de pruebas de efectividad de los swaps y caps de tasa de interés contratados por la Entidad, se determinó que fueron efectivos. Con base en lo anterior, todos los swaps y caps al 30 de septiembre de 2026 y 31 de diciembre de 2025 que mantiene la Entidad están clasificados como instrumentos de cobertura.

Al 30 de septiembre de 2026 y 31 de diciembre de 2025, no existieron contingencias y eventos conocidos o esperados por la Administración que puedan tener algún impacto en el valor del nocional, las variables de referencia, los instrumentos financieros derivados contratados o que implique una pérdida parcial o total de la cobertura y que requiera que la Entidad

asuma nuevas obligaciones, compromisos o variaciones en su flujo de efectivo de tal forma que pueda verse afectada su liquidez.

Análisis de sensibilidad

Se realizó un análisis de sensibilidad a los derivados de cobertura tomando en cuenta los siguientes escenarios de tasa de interés: +10 puntos base y -10 puntos base para las entidades residentes en México. Se considera que este análisis refleja la pérdida o ganancia potencial de cada instrumento financiero derivado, dependiendo de la posición que se tiene al 30 de septiembre de 2026, pretendiendo reflejar escenarios estáticos que pueden suceder o no.

Entidad	Valor razonable	+ 10 pb	- 10 pb
Mayakoba Thai, S. A. de C. V.	$ 39,840	$ 43,277	$ 37,560
Islas de Mayakoba, S. A. de C. V.	40,423	43,910	38,112
Operadora Hotelera del Corredor Mayakoba, S. A. de C. V.	30,646	33,289	28,893
Inmobiliaria Nacional Mexicana, S. A. de C. V.	29,964	32,552	28,250
Majahua Resorts S. de R.L. de C. V.	63,351	67,753	56,566
Total	$ 204,224	$ 220,781	$ 189,381
Variación		$ 16,557	$ (14,843)
Efecto en otros resultados integrales, neto de impuestos		$ 11,590	$ (10,390)

Descripción de la política contable para instrumentos financieros derivados y coberturas [bloque de texto]

Derivados y actividades de cobertura

Los derivados se reconocen inicialmente a su valor razonable en la fecha en la que el contrato se celebra y posteriormente se vuelven a medir a su valor razonable al final de cada periodo de reporte. El reconocimiento de los cambios en el valor razonable depende de si el derivado está designado como instrumento de cobertura y, en caso afirmativo, de la naturaleza de la partida que se cubre. RLH designa los derivados como de cobertura de un riesgo particular asociado con los flujos de efectivo de activos y pasivos reconocidos y transacciones previstas altamente probables (coberturas de flujos de efectivo).

RLH documenta al inicio de la transacción de cobertura la relación entre los instrumentos de cobertura y los elementos cubiertos, así como su objetivo y estrategia de administración de riesgos para la realización de diversas operaciones de cobertura. RLH también documenta su evaluación, tanto al inicio de la cobertura como de forma continua, de si los derivados que se utilizan en las operaciones de cobertura han sido y seguirán siendo altamente efectivos para compensar los cambios en los valores razonables o los flujos de efectivo de las partidas cubiertas.

Los valores razonables de los instrumentos financieros derivados utilizados como instrumentos de cobertura, así como los cambios en la valuación de estos reconocidos en el resultado integral.
La Entidad posee coberturas de flujo de efectivo para cubrir el riesgo de tasas de interés por los créditos bancarios que ha realizado a tasa variable.

El valor razonable de los instrumentos financieros derivados se determina utilizando métodos matemáticos financieros mediante el descuento de flujos de efectivo futuros a tasa de interés del mercado o utilizando modelos reconocidos de valuación.

Los derivados designados de cobertura reconocen los cambios en su valuación de acuerdo con el tipo de cobertura de que se trate: 1) cuando son de valor razonable, las fluctuaciones tanto del instrumento financiero derivado como de la partida cubierta se valúan a valor razonable y se reconocen en resultados; y 2) cuando son de flujos de efectivo, la porción efectiva se reconoce temporalmente en el resultado integral y se reclasifica a resultados cuando la partida cubierta se realice; la porción inefectiva se reconoce de inmediato en el estado consolidado de resultados integrales en los rubros de ingresos y gastos financieros.

De acuerdo con las disposiciones de transición de la NIIF 9 para la contabilidad de coberturas, la Entidad aplicó los requisitos de dicha norma para la contabilidad de coberturas. Como los términos críticos de los instrumentos financieros de cobertura coinciden con los de sus correspondientes partidas cubiertas, todas las relaciones de cobertura siguen siendo efectivas según los requisitos de evaluación de efectividad de la NIIF 9.

Cobertura de flujo de efectivo

La parte efectiva de los cambios en el valor razonable de derivados que se designan y califican como coberturas de flujos de efectivo se reconocen en otros resultados integrales y se acumulan en la reserva de cobertura de flujos de efectivo dentro de capital. La ganancia o pérdida relativa a la parte no efectiva se reconoce inmediatamente en resultados en el rubro de “Costos de financiamiento”.

Los importes acumulados en capital se reclasifican a resultados en los periodos en los que la partida cubierta afecta el resultado. La ganancia o pérdida relativa a la parte efectiva de los swaps y caps de tasas de interés que cubren los préstamos a tasas de interés variable se reconoce en resultados dentro de “Costos financieros”. Sin embargo, cuando la transacción que se cubre resulta en el reconocimiento de un activo no financiero, las ganancias y pérdidas previamente diferidas en capital se reclasifican y se incluyen en la medición inicial del costo del activo. Los montos diferidos se reconocen finalmente en resultados como el costo de los bienes vendidos en el caso del inventario o como depreciación o deterioro en el caso de los activos fijos.
Cuando un instrumento de cobertura expira, se vende, termina, o cuando una cobertura ya no cumple los criterios de contabilidad de cobertura, cualquier ganancia o pérdida acumulada existente en capital en ese momento permanece en el capital contable y se reconoce cuando la transacción prevista se reconoce finalmente en resultados. Cuando una transacción prevista ya no se espera que se produzca, la ganancia o pérdida acumulada que se registra en el capital contable se reclasifica inmediatamente a los resultados.

Derivados de negociación

RLH solo utiliza los derivados con fines de cobertura económica y no como inversiones especulativas. Sin embargo, cuando los derivados no cumplen con los criterios de contabilidad de cobertura, se clasifican como “mantenidos para negociar” a efectos contables y se contabilizan al valor razonable con cambios en resultados. Los derivados de negociación se clasifican como un activo o pasivo corriente.

Derivados de cobertura de flujos de efectivo

El valor razonable de los instrumentos financieros que se negocian en mercados activos se basa en los precios de cotización de los mercados a la fecha del estado de situación financiera. Un mercado se entiende como activo si los precios de cotización están normalmente disponibles en bolsa, negociadores, corredor, grupo de la industria, servicios de precios o de una agencia reguladora y esos precios representan operaciones reales y recurrentes en el mercado sobre la base de libre competencia. Estos instrumentos se incluyen en el nivel 1.

El valor razonable de instrumentos financieros que no se negocian en mercados activos, por ejemplo, los derivados disponibles fuera de bolsa (over-the-counter), se determina utilizando técnicas de valuación la cual es con base en los descuentos de flujos de efectivo. Estas técnicas de valuación maximizan el uso de información observable de mercados en los casos en que esté disponible y deposita la menor confianza posible en estimados específicos de la Entidad. Si todas las variables relevantes para establecer el valor razonable de un instrumento financiero son observables, el instrumento se incluye en el nivel 2.

El valor razonable de swaps de tasa de interés es calculado con base en el valor presente de los flujos de efectivo estimados futuros basados en las curvas de rendimiento observables.

Instrumentos financieros derivados:

La Entidad mantiene swaps de tasa de interés y caps de tasa de interés designados como instrumentos de cobertura. Los swaps y los caps tienen términos críticos similares a la partida cubierta (préstamos a tasa variable), tales como tasa de referencia, fechas de fijación y pago, vencimiento y monto nocional. En el caso de los caps, adicionalmente el término crítico relevante es la tasa máxima pactada (cap rate o “strike”). La Entidad no cubre el 100% de sus préstamos; por lo tanto, la partida cubierta se identifica como una proporción de los préstamos pendientes hasta el monto nocional de los swaps y caps. Cuando los términos críticos de los instrumentos de cobertura son consistentes con los de la partida cubierta, surge una relación económica entre ambos.

Para la exposición cubierta, al igual que en los swaps y caps la Entidad no cubre el 100% de sus préstamos, por lo tanto, la partida cubierta se identifica como una proporción de los préstamos pendientes hasta el monto nocional de los caps.

La inefectividad de la cobertura para los swaps y caps puede ocurrir principalmente debido a: (i) cambios en los términos críticos del instrumento de cobertura y/o de la partida cubierta; (ii) cambios significativos en el riesgo de crédito de la contraparte o de la Entidad; o (iii) cambios en el monto de la exposición cubierta (por ejemplo, amortizaciones, prepago o modificación del préstamo).

La Entidad tiene por política el buscar disminuir los riesgos inherentes a las operaciones que realiza y en virtud de lo anterior se encuentra autorizada por el Consejo de Administración el uso y contratación de instrumentos financieros con fines de cobertura.

Es responsabilidad del área de Administración de Riesgos presentar las propuestas de derivados, los cuales deben de cumplir ciertos parámetros:

- Los derivados concertados solo pueden ser ocupados como cobertura por riesgo de tasa de interés que surjan de préstamos bancarios a largo plazo.

El área de Planeación Financiera es responsable de:

- Evaluar los posibles impactos en medidas como el valor razonable.
- Cuidar el cumplimiento del parámetro antes mencionado.
- Hacer el análisis de efectividad de la cobertura a cada fecha de reporte.

Para probar la efectividad retrospectiva al final de cada mes, se ha decidido utilizar el método de compensación. Bajo esta metodología, la Entidad obtendrá el valor razonable de los swaps y del swap hipotético, así como el valor razonable de los caps y del cap hipotético, de conformidad con el modelo de valuación. El instrumento hipotético refleja los términos de la partida cubierta y se usa para estimar el cambio en valor atribuible al riesgo cubierto. Como se ha mencionado con anterioridad, todos los instrumentos financieros derivados con que actualmente cuenta la Entidad están clasificados como de cobertura, excepto por los instrumentos financieros derivados de la adquisición del Hotel Park Hyatt Los Cabos de 2024 que se mantuvieron como derivados de negociación ya que no tenían una cobertura contable de flujo de efectivo. Asimismo, se considera que el análisis de sensibilidad y las pruebas de efectividad cumplen adecuadamente la normatividad contable aplicable y vigente.

Al 30 de septiembre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025, la Entidad cuenta con los siguientes instrumentos financieros derivados:

	30 de septiembre de 2026	31 de diciembre de 2025
Swaps de tasa de interés (a)	$ 202,041	$ (4,001)
Caps de tasa de interés (b)	2,183	450
Al final del periodo	$ 204,224	$ (3,551)

a) Al 30 de septiembre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025, los instrumentos financieros derivados (swaps de tasas de interés) contratados por la Entidad son mostrados a continuación:

Entidad	Nocional dólares	Fecha de Contratación	Vencimiento	Tasa Fija	Tasa Variable 30 de septiembre de 2026	Tasa Variable 31 de diciembre de 2025	Valor razonable al 30 de septiembre de 2026	Valor razonable al 31 de diciembre de 2025
Instrumentos financieros de cobertura:								
Mayakoba Thai, S. A. de C. V.	62,910	30-sep-24	31-jul-29	3.28%	3.73%	4%	$ 39,221	$ 1,571
Islas de Mayakoba, S. A. de C. V.	63,831	30-sep-24	31-jul-29	3.28%	3.73%	4%	39,795	1,594
Operadora Hotelera del Corredor Mayakoba, S.A. de C.V	48,392	30-sep-24	31-jul-29	3.28%	3.73%	4%	30,170	1,208
Inmobiliaria Nacional Mexicana, S. A. de C. V.	47,750	30-sep-24	31-jul-29	3.28%	3.73%	4%	29,504	1,152
Majahua Resorts S. de R.L. de C.V*	92,160	15-sep-25	17-sep-30	3.56%	3.86%	3.72%	63,351	(9,526)
							$ 202,041	$ (4,001)
Activos por instrumentos financieros a largo plazo							202,041	5,525
Pasivos por Instrumentos financieros a largo plazo							-	(9,526)

El coeficiente de cobertura es 1:1 y la tasa de cobertura del ejercicio es de 55% al 30 de septiembre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025.

[1] Por consecuencia de la refinanciación del crédito que se hace mención en la Nota 11 y 1c. En septiembre 2025 se canceló y contrató otro swap de tasa de interés para esta entidad. Al cierre de esta operación el valor razonable de dicho instrumento financiero era de $1,801 (Dls.98) mismo que fue cobrado.

Al 30 de septiembre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025, la Entidad tiene los siguientes instrumentos financieros derivados (caps de tasas de interés) a largo plazo contratados por la Entidad se detallan a continuación:

Entidad	Nocional dólares	Fecha de Contratación	Vencimiento	Tasa de ejercicio	Valor razonable al 30 de septiembre de 2026	Valor razonable al 31 de diciembre de 2025
Mayakoba Thai	31,455	30-sep-24	31-jul-29	8.50%	$ 619	$ 128
Islas de Mayakoba*	31,916	30-sep-24	31-jul-29	8.50%	628	129
Operadora Hotelera del Corredor Mayakoba	24,196	30-sep-24	31-jul-29	8.50%	476	98
Inalmex	23,875	30-sep-24	31-jul-29	8.50%	460	95
Instrumentos financieros a largo plazo - Neto					$ 2,183	$ 450

El coeficiente de cobertura de los caps es 1:1 y la tasa de cobertura es de 25% al 30 de septiembre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025.

Cobertura de flujos de efectivo registradas en capital:

	Swaps de tasa de interés	CAPS de tasa de interés	Total de la reserva de cobertura de flujos de efectivo
Saldo al 1 de enero de 2025	$ 106,202	$ 2,532	$ 108,734
Cambio en el valor razonable del instrumento de cobertura reconocida en el ORI	(127,441)	(2,978)	(130,419)
Rompimiento de derivados	(9,416)	-	(9,416)
ISR diferido	41,057	893	41,950
Saldo al 31 de diciembre de 2025	10,402	447	10,849
Cambio en el valor razonable del instrumento de cobertura reconocida en el ORI	205,135	1,733	206,868
ISR diferido	(61,537)	(524)	(62,061)
Saldo al 30 de septiembre de 2026	$ 154,000	$ 1,656	$ 155,656

El valor razonable de los derivados de cobertura que mide los flujos netos de efectivo futuros de los swaps y caps a valor presente, al cierre del 30 de septiembre de 2026 y 31 de diciembre de 2025 dieron lugar a un (pasivo) activo y un (cargo) abono al resultado integral. El monto incluido en el resultado integral, dentro del capital contable, será reciclado a resultados en forma simultánea cuando la partida cubierta los afecte; dicho monto está sujeto a cambios por condiciones de mercado.

Durante el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2026 y el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025 la Entidad registró los siguientes saldos en el capital contable por $206,868 y ($130,419), respectivamente, originados por el cambio en el valor razonable de los swaps de tasa de interés.

Al 30 de septiembre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025 como resultado de la aplicación de pruebas de efectividad de los swaps y caps de tasa de interés contratados por la Entidad, se determinó que fueron efectivos. Con base en lo anterior, todos los swaps y caps al 30 de septiembre de 2026 y 31 de diciembre de 2025 que mantiene la Entidad están clasificados como instrumentos de cobertura.

Al 30 de septiembre de 2026 y 31 de diciembre de 2025, no existieron contingencias y eventos conocidos o esperados por la Administración que puedan tener algún impacto en el valor del nocional, las variables de referencia, los instrumentos financieros derivados contratados o que implique una pérdida parcial o total de la cobertura y que requiera que la Entidad asuma nuevas obligaciones, compromisos o variaciones en su flujo de efectivo de tal forma que pueda verse afectada su liquidez.

Análisis de sensibilidad

Se realizó un análisis de sensibilidad a los derivados de cobertura tomando en cuenta los siguientes escenarios de tasa de interés: +10 puntos base y -10 puntos base para las entidades residentes en México. Se considera que este análisis refleja la pérdida o ganancia potencial de cada instrumento financiero derivado, dependiendo de la posición que se tiene al 30 de septiembre de 2026, pretendiendo reflejar escenarios estáticos que pueden suceder o no.

Entidad	Valor razonable	+ 10 pb	- 10 pb
Mayakoba Thai, S. A. de C. V.	$ 39,840	$ 43,277	$ 37,560
Islas de Mayakoba, S. A. de C. V.	40,423	43,910	38,112
Operadora Hotelera del Corredor Mayakoba, S. A. de C. V.	30,646	33,289	28,893
Inmobiliaria Nacional Mexicana, S. A. de C. V.	29,964	32,552	28,250
Majahua Resorts S. de R.L. de C. V.	63,351	67,753	56,566
Total	$ 204,224	$ 220,781	$ 189,381
Variación		$ 16,557	$ (14,843)
Efecto en otros resultados integrales, neto de impuestos		$ 11,590	$ (10,390)

Descripción de la política contable para la determinación de los componentes del efectivo y equivalentes de efectivo [bloque de texto]

Efectivo y equivalentes de efectivo:

La integración de dicho saldo se muestra a continuación:

	30 de septiembre de 2026	31 de diciembre de 2025
Depósitos bancarios[1]	$ 838,424	$ 1,650,966
Inversiones a la vista con vencimiento menor de tres meses	102,715	274,983
Efectivo para servicio de la deuda[2]	185,441	95,394
Total efectivo y equivalentes de efectivo	$ 1,126,580	$ 2,021,343

1. Incluye efectivo en caja y depósitos bancarios disponibles para la operación.

2. Con base en las cláusulas de los contratos de financiamiento descritas en la Nota 11, se tiene efectivo destinado para cumplir con el servicio de la deuda. Debido a que las condiciones respecto al uso de este efectivo son menores a doce meses, se está clasificando dentro del activo circulante.

   El 8 de septiembre de 2026, los acreedores del crédito sindical con garantía hipotecaria que incluye a Four Seasons Ciudad de México, Fairmont Mayakoba, Banyan Tree Mayakoba y Rosewood Mayakoba otorgaron una dispensa temporal, aplicable del periodo de junio a diciembre de 2026, respecto de la obligación de mantener y/o reconstituir la reserva de servicio de la deuda, sin que ello constituya un incumplimiento del contrato de crédito. La dispensa está

sujeta a que los recursos liberados permanezcan dentro del portafolio financiado, se destinen exclusivamente a la operación de los hoteles y no se decreten dividendos o distribuciones hasta que la reserva sea restituida.

Descripción de la política contable para operaciones discontinuadas [bloque de texto]

Descripción de la política contable para descuentos y reembolsos [bloque de texto]

Descripción de la política contable para dividendos [bloque de texto]

Administración de capital

Los objetivos de la Entidad al administrar el capital social son salvaguardar la capacidad de continuar como negocio en marcha, generar dividendos a sus accionistas y mantener una estructura de capital óptima que le permita mostrar su solidez.

Para efectos de mantener o ajustar la estructura de capital, La Entidad puede variar el importe de los dividendos a pagar a los accionistas, realizar una reducción de capital, emitir nuevas acciones o vender activos y reducir su deuda.

Al igual que otras entidades de la industria, la Entidad monitorea su estructura de capital con base en la razón financiera de apalancamiento. Esta razón se calcula dividiendo la deuda neta entre el capital contable total. La deuda neta incluye el total de los préstamos circulantes y no circulantes reconocidos en el estado consolidado de situación financiera menos el efectivo y equivalentes de efectivo. El capital total incluye el capital contable según el estado consolidado de situación financiera más la deuda neta.

Durante 2026 y 2025 RLH utilizó diferentes medidas de optimización de su apalancamiento financiero para permitirle mantener el nivel óptimo requerido de acuerdo con la estrategia del negocio, la cual se ha observado con el cumplimiento de los objetivos de la Entidad.

Capital contable:

Con fecha 28 de abril de 2025, la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas aprobó un aumento de capital por $4,327,732 ($1,749,452 de capital social y $2,578,280 de prima en suscripción de acciones), mediante la emisión de 262,286,818 acciones ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal, Serie “A”, representativas de la parte fija del capital social, a un precio de suscripción de $16.50 por acción. Del precio de suscripción por acción, $6.67 corresponde al importe que incrementa el capital social (parte fija) por cada acción suscrita y pagada y $9.83 corresponde a prima por suscripción de acciones.

En ejercicio del derecho de preferencia, los accionistas suscribieron 133,226,476 acciones, mismas que fueron pagadas el 12 de junio de 2025, por un importe total de $2,198,237 ($888,620 de capital social y $1,309,617 de prima en suscripción de acciones), respecto de las cuales se recibieron notificaciones para suscribir el 100%.

Lo anterior resultó en 129,060,342 Acciones Remanentes por un importe de $2,129,495 ($860,832 de capital social no pagado y $1,268,663 de prima en suscripción de acciones no pagada). Conforme a las resoluciones de la Asamblea, mientras las Acciones Remanentes no sean pagadas, dichas acciones no podrán ser representadas ni votadas en asambleas, ni ejercerse respecto de ellas derecho alguno; por lo tanto, no se consideran en circulación al cierre. La fecha de pago de dichas acciones será determinada posteriormente por la Entidad con base en necesidades de flujo; al 30 de septiembre de 2026 no han sido pagadas.

El capital social y el número de acciones se integra a continuación:

Al 30 de septiembre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025	
Descripción	**Importe**
Capital social fijo sin derecho a retiro	$ 9,192,629
Capital social suscrito no exhibido	(860,833)
Capital social suscrito y exhibido	$ 8,331,796

A continuación, se muestra la conciliación de las acciones en circulación:

Al 31 de diciembre de 2025	1,378,205,344
Acciones emitidas no pagadas de ejercicios anteriores [1]	(129,060,342)
Al 30 de septiembre de 2026	1,249,145,002

[1] Las acciones suscritas no exhibidas no se consideran en circulación al cierre, ya que no confieren derechos mientras no se paguen.

Las acciones Serie “A” otorgan a sus tenedores los derechos corporativos y patrimoniales previstos en los estatutos sociales, incluyendo participación en dividendos cuando estos sean decretados y derecho a voto conforme a estatutos. En caso de liquidación, las acciones Serie “A” participan en los activos remanentes conforme a lo establecido en los estatutos. Al 30 de septiembre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025, la Entidad no mantiene acciones en tesorería.

Adicionalmente, la Entidad cuenta con acciones Serie “B” representativas de la parte variable del capital social; al 30 de septiembre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025 no existen acciones Serie “B” emitidas.

Al 30 de septiembre de 2026 no existieron cambios en las acciones en circulación.

Los costos de transacción directamente atribuibles a la emisión de acciones, en su caso, se reconocen como una deducción del capital contable, neto del efecto fiscal aplicable.

La utilidad del ejercicio está sujeta a la disposición legal que requiere que, cuando menos, un 5% de la utilidad de cada ejercicio sea destinada a incrementar la reserva legal hasta que esta sea igual a la quinta parte del importe del capital social pagado.

Los dividendos que se paguen estarán libres del ISR si provienen de la Cuenta de Utilidad Fiscal Neta.

Los dividendos que excedan de la CUFIN y de la CUFINRE causarán un impuesto equivalente al 42.86%. El impuesto causado será a cargo de RLH y podrá acreditarse contra el ISR del ejercicio o el de los dos ejercicios inmediatos siguientes. Los dividendos pagados que provengan de utilidades previamente gravadas por el ISR no estarán sujetos a ninguna retención o pago adicional de impuestos.

A partir de 2014, la Ley del ISR establece un impuesto adicional del 10% por las utilidades generadas a partir de 2014 a los dividendos que se distribuyan a residentes en el extranjero y a personas físicas mexicanas. Asimismo, la Ley del ISR otorga un estímulo fiscal a las personas físicas mexicanas que se encuentren sujetas al pago adicional del 10% sobre los dividendos o utilidades distribuidos, siempre y cuando se cumplan ciertos requisitos.

Transacciones con la participación no controladora (NCI)

Por el periodo terminado al 30 de septiembre de 2026 y por el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2025 se tuvieron aumentos de capital social de la participación no controladora que no dieron lugar a una pérdida de control ni a cambios en la participación no controladora. Véase Nota 1b.

Otras cuentas y reservas de capital

El saldo de las otras cuentas de capital al 30 de septiembre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025 corresponde a gastos relacionados con la emisión, colocación y registro de acciones de ofertas públicas de años anteriores por $142,941.

Descripción de la política contable para las ganancias por acción [bloque de texto]

Utilidad por acción:

La utilidad básica por acción se calcula dividiendo la utilidad atribuible a los accionistas de la Entidad entre el promedio ponderado de acciones en circulación en el periodo contable, excluyendo las acciones comunes adquiridas por la Entidad y mantenidas como acciones en Tesorería.

La utilidad (pérdida) por acción diluida se calcula ajustando el promedio ponderado del número de acciones ordinarias en circulación para asumir la conversión de todas las acciones ordinarias potencialmente dilutivas.

Acciones ordinarias exhibidas y no exhibidas

Las acciones ordinarias suscritas pagadas tienen derecho a participar en dividendos en proporción al monto pagado en relación con el precio de emisión. En esa medida, se han reconocido como equivalentes de acciones ordinarias en la determinación de la utilidad por acción básica. Las acciones ordinarias suscritas no exhibidas que no confieren derechos patrimoniales/económicos no se consideran en circulación para efectos de la utilidad (pérdida) por acción básica hasta su exhibición.

Para la utilidad (pérdida) por acción diluida, las acciones suscritas no exhibidas se tratan como el equivalente a opciones. En consecuencia, dichas acciones se incluyen únicamente cuando sean

potencialmente dilutivas. En caso de que el precio promedio de mercado de la acción ordinaria de la Entidad durante el periodo exceda el precio de suscripción, se consideran dilutivas y se incluyen en el cálculo de la utilidad (pérdida) por acción diluida. En caso contrario, se consideran antidilutivas y no se incluyen.

	Periodo de nueve meses del 1 de enero al 30 de septiembre de	
	2026	2025
(Pérdida) utilidad por acción básica y diluida:		
(Pérdida) utilidad neta del periodo atribuible a la participación controladora	$ (879,891)	$ 206,871
Promedio ponderado de las acciones comunes en circulación	1,249,145,002	1,249,145,002
(Pérdida) utilidad por acción básica y diluida:	$ (.70)	$ .17

Las 129,060,342 acciones suscritas no exhibidas el 12 de junio de 2025 mencionadas en la Nota 17 no confieren derechos patrimoniales ni económicos hasta que sean efectivamente exhibidas; por lo tanto, no se consideran acciones ordinarias en circulación para efectos de utilidad por acción básica.

Para efectos de determinar la utilidad por acción diluida, las 129,060,342 acciones suscritas no exhibidas se evalúan como instrumentos potencialmente dilutivos. El precio pendiente de exhibición asciende a $16.50 por acción, mientras que los precios promedio de mercado determinados para los periodos de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2026 y 2025 fueron de $16.07 y $16.00, respectivamente. Debido a que dichos precios son inferiores al precio pendiente de exhibición, las acciones no generan un efecto dilutivo bajo el método de opciones y fueron excluidas del cálculo de la utilidad por acción diluida.

Descripción de la política contable de los derechos de emisiones [bloque de texto]

Descripción de la política contable para beneficios a los empleados [bloque de texto]

Descripción de la política contable para gastos relacionados con el medioambiente [bloque de texto]

i. Riesgo de cambio climático

Los procesos de gestión de riesgos de la Entidad consideran aquellos aspectos Ambientales, Sociales y de Gobierno corporativo (ASG) que podrían tener un impacto financiero, patrimonial o reputacional en la Entidad en el corto, mediano y largo plazo.

La Entidad está expuesta a riesgos asociados al cambio climático, principalmente riesgos físicos, debido a que sus activos hoteleros y residenciales de lujo se encuentran ubicados en destinos turísticos y centros urbanos de México y el Caribe. Estos riesgos incluyen fenómenos climáticos severos, como huracanes e inundaciones, así como efectos graduales como la erosión costera y el aumento del nivel del mar, los cuales podrían afectar la operación, la demanda y los costos asociados a dichos activos.

Como estrategia para mitigar los riesgos identificados, la Entidad tiene contratadas pólizas de seguro sobre sus activos que cubren, entre otros, daños por huracanes, terremotos, inundaciones y otros fenómenos similares, además ha establecido planes para la conservación de áreas de playa y procedimientos para operar en situaciones de emergencia a través de una mayor inversión en las cuotas condominales.

La Administración evalúa los riesgos identificados y su posible efecto en los estados financieros. Las evaluaciones del valor recuperable realizadas por la Entidad para la preparación de estos esta-dos financieros reflejan la opinión de la administración sobre el cambio climático, así como su posi-ble impacto a mediano y largo plazo en las operaciones. Asimismo, las estimaciones y supuestos utilizados en las pruebas de deterioro de la Entidad sobre activos de larga duración y crédito mer-cantil, vida útil de los activos, gastos de capital, recuperación de activos se basan en la información disponible y la normativa gubernamental vigente sobre transición energética y asuntos relacionados con el clima, así como en los planes de inversión a corto plazo de la Entidad.

Al 30 de septiembre de 2026 y 31 de diciembre de 2025, la Entidad no ha identificado riesgos asociados al cambio climático que podrían afectar negativa y materialmente su situación financiera, resultados o flujo de efectivo, o deban generar ajustes significativos en las conclusiones de sus pruebas de deterioro ni en la valuación de las áreas mencionadas. Estas conclusiones podrían cambiar en el futuro en respuesta a las condiciones climáticas extremas, próximas regulaciones ambientales, nuevos compromisos asumidos y la demanda cambiante de los consumidores.

Descripción de la política contable para partidas excepcionales [bloque de texto]

Descripción de la política contable para gastos [bloque de texto]

Gastos corporativos:

Los gastos corporativos se integran a continuación:

	Periodo de nueve meses del 1 de enero al 30 de septiembre de	
	2026	2025
Gastos de personal	$ 134,060	$ 115,441
Otros gastos corporativos recurrentes [1]	47,149	47,488
Otros gastos corporativos no recurrentes	-	719
	$ 181,209	$ 163,648

[1] Incluyen honorarios profesionales, mantenimiento, servicios de IT, servicios básicos.

Gastos de administración y operación:

Los gastos de administración y operación se integran a continuación:

	Periodo de nueve meses del 1 de enero al 30 de septiembre de	
	2026	2025
Servicios administrativos	$ 344,120	$ 318,274
Cuotas condominales y de mantenimiento	148,214	168,492
Gastos de operación*	135,388	97,893
Comisiones bancarias por tarjeta de crédito	128,496	152,725
Gastos preoperativos	86,929	-
Honorarios	41,011	42,009
Transportación	39,429	26,459
Alimentos	24,832	2,919
Impuestos no deducibles	-	14,125
	$ 948,419	$ 822,896

* Los gastos de operación incluyen reclutamiento, licencias y permisos, insumos de oficina, complementos y regalos a huéspedes, gastos de responsabilidad civil, entre otros.

Gastos de venta y mercadotecnia:

Los gastos de venta y mercadotecnia se integran a continuación:

	Periodo de nueve meses del 1 de enero al 30 de septiembre de 2026	2025
Publicidad	$ 165,707	$ 163,228
Beneficios al personal	107,983	95,654
Honorarios	56,395	46,418
Promociones	48,657	52,586
Gastos de oficina y relaciones públicas	42,444	45,169
Comisiones sobre venta	-	62,552
Otros	368	643
	$ 421,554	$ 466,250

Descripción de las políticas contables para desembolsos de exploración y evaluación [bloque de texto]

Descripción de la política contable para mediciones al valor razonable [bloque de texto]

Estimación del valor razonable

A continuación, se presenta el análisis de los instrumentos financieros medidos a su valor razonable por método de valuación mediante los siguientes tres niveles:

- Nivel 1: Precios cotizados (no ajustados) en un mercado activo para un pasivo idéntico.
- Nivel 2: Información distinta a precios de cotización incluidos en el nivel 1 que se pueden confirmar para el pasivo, ya sea directamente (es decir, precios) o indirectamente (es decir, que se deriven de precios).
- Nivel 3: Información sobre el pasivo que no se basa en datos que se puedan confirmar en mercados activos (es decir, información no observable).

A continuación se muestra el activo y pasivo financiero de la Entidad que es medido a valor razonable 30 de septiembre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025:

2026	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activos				
Derivados de cobertura de flujos de efectivo	$ -	$ 204,224	$ -	$ 204,224
Partes relacionadas a largo plazo	-	53,426	-	53,426
Total	$ -	$ 257,650	$ -	$ 257,650
Pasivos				
Pasivos por adquisición de negocios	$ -	$ -	$ 175,774	$ 175,774
Partes relacionadas a largo plazo	-	-	595,003	595,003
Total	$ -	$ -	$ 770,777	$ 770,777

2025	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activos				
Derivados de cobertura de flujos de efectivo	$ -	$ 5,975	$ -	$ 5,975
Partes relacionadas a largo plazo	-	62,589	-	62,589
Total	$ -	$ 68,564	$ -	$ 68,564
Pasivos				
Derivados de cobertura de flujos de efectivo	$ -	$ 9,526	$ -	$ 9,526
Pasivos por adquisición de negocios	-	-	174,528	174,528
Partes relacionadas a largo plazo	-	-	555,863	555,863
Total	$ -	$ 9,526	$ 730,391	$ 739,917

Clasificación de Nivel

La medición se clasifica en Nivel 2 debido a que los datos de entrada significativos se fundamentan en información de mercado observable (curvas de tasas de referencia, inflación implícita y/o spreads comparables), y cualquier ajuste no observable no es significativo para la medición. No existió ningún cambio en la técnica de valuación realizada.

Si una o más variables relevantes no se basan en información observable de mercado, el instrumento se incluye en el nivel 3.

Durante el período al 30 de septiembre de 2026 y al término del ejercicio al 31 de diciembre de 2025 no existieron transferencias entre los niveles de valor razonable.

Derivados de cobertura de flujos de efectivo

El valor razonable de los instrumentos financieros que se negocian en mercados activos se basa en los precios de cotización de los mercados a la fecha del estado de situación financiera. Un mercado se entiende como activo si los precios de cotización están normalmente disponibles en bolsa, negociadores, corredor, grupo de la industria, servicios de precios o de una agencia reguladora y esos precios representan operaciones reales y recurrentes en el mercado sobre la base de libre competencia. Estos instrumentos se incluyen en el nivel 1.

El valor razonable de instrumentos financieros que no se negocian en mercados activos, por ejemplo, los derivados disponibles fuera de bolsa (over-the-counter), se determina utilizando técnicas de valuación la cual es con base en los descuentos de flujos de efectivo. Estas técnicas de valuación maximizan el uso de información observable de mercados en los casos en que esté disponible y deposita la menor confianza posible en estimados específicos de la Entidad. Si todas las variables relevantes para establecer el valor razonable de un instrumento financiero son observables, el instrumento se incluye en el nivel 2.

El valor razonable de swaps de tasa de interés es calculado con base en el valor presente de los flujos de efectivo estimados futuros basados en las curvas de rendimiento observables.

Partes relacionadas por cobrar a largo plazo

La Entidad adquirió derechos de cobro relacionados con la Fase II del proyecto Fairmont Residence Mayakoba sobre residencias vendidas por una asociada. La cuenta por cobrar se mide a valor razonable, el cual se determinó mediante un enfoque de ingresos utilizando la técnica de flujos de efectivo descontados.

Los flujos de efectivo utilizados provienen de contratos de compraventa firmados y cartera de cobro observable al cierre. La medición considera la garantía consistente en la aplicación del 17.5% sobre los ingresos netos de ventas conforme a los términos contractuales. La tasa de descuento es determinada con base en inputs observables de mercado, incluyendo una tasa base de referencia y un spread de crédito consistente con condiciones de financiamiento de mercado para instrumentos comparables. La cuenta por cobrar se clasifica como Nivel 2 debido a que los datos de entrada significativos utilizados en la medición se basan principalmente en información observable.

Partes relacionadas y pasivos por adquisición de negocios

Los pasivos con partes relacionadas y otras cuentas por pagar corresponden a las contraprestaciones contingentes de las adquisiciones de Park Hyatt y Cabo del Sol mencionados en la Nota 16 y 1a, respectivamente, al ser pagos sujetos al cumplimiento de llegar a ciertos niveles de EBITDA por año, con liquidación estimada en 2027, 2028 y 2029.

El valor razonable se determinó utilizando un enfoque de ingresos, mediante la técnica de valor presente de flujos de efectivo esperados. Los flujos de efectivo se estiman a partir de los términos contractuales de la contraprestación contingente y la mejor estimación de la Administración respecto de escenarios de cumplimiento. Dichos flujos se ponderan por probabilidades y se descuentan utilizando una tasa nominal que refleja el valor del dinero en el tiempo y el riesgo asociado al instrumento. El spread de riesgo específico no se deriva directamente de un mercado activo para instrumentos idénticos, por lo que se considera no observable clasificándose como nivel 3.

Descripción de la política contable para primas e ingresos y gastos por comisiones [bloque de texto]

Descripción de la política contable para gastos financieros [bloque de texto]

Descripción de la política contable para ingresos y gastos financieros [bloque de texto]

Descripción de la política contable para activos financieros [bloque de texto]

Descripción de la política contable para garantías financieras [bloque de texto]

Descripción de la política contable para instrumentos financieros [bloque de texto]

Derivados y actividades de cobertura

Los derivados se reconocen inicialmente a su valor razonable en la fecha en la que el contrato se celebra y posteriormente se vuelven a medir a su valor razonable al final de cada periodo de reporte. El reconocimiento de los cambios en el valor razonable depende de si el derivado está designado como instrumento de cobertura y, en caso afirmativo, de la naturaleza de la partida que se cubre. RLH designa los derivados como de cobertura de un riesgo particular asociado con los flujos de efectivo de activos y pasivos reconocidos y transacciones previstas altamente probables (coberturas de flujos de efectivo).

RLH documenta al inicio de la transacción de cobertura la relación entre los instrumentos de cobertura y los elementos cubiertos, así como su objetivo y estrategia de administración de riesgos para la realización de diversas operaciones de cobertura. RLH también documenta su evaluación, tanto al inicio de la cobertura como de forma continua, de si los derivados que se utilizan en las operaciones de cobertura han sido y seguirán siendo altamente efectivos para compensar los cambios en los valores razonables o los flujos de efectivo de las partidas cubiertas.
Los valores razonables de los instrumentos financieros derivados utilizados como instrumentos de cobertura, así como los cambios en la valuación de estos reconocidos en el resultado integral.

La Entidad posee coberturas de flujo de efectivo para cubrir el riesgo de tasas de interés por los créditos bancarios que ha realizado a tasa variable.

El valor razonable de los instrumentos financieros derivados se determina utilizando métodos matemáticos financieros mediante el descuento de flujos de efectivo futuros a tasa de interés del mercado o utilizando modelos reconocidos de valuación.

Los derivados designados de cobertura reconocen los cambios en su valuación de acuerdo con el tipo de cobertura de que se trate: 1) cuando son de valor razonable, las fluctuaciones tanto del instrumento financiero derivado como de la partida cubierta se valúan a valor razonable y se reconocen en resultados; y 2) cuando son de flujos de efectivo, la porción efectiva se reconoce temporalmente en el resultado integral y se reclasifica a resultados cuando la partida cubierta se realice; la porción inefectiva se reconoce de inmediato en el estado consolidado de resultados integrales en los rubros de ingresos y gastos financieros.

De acuerdo con las disposiciones de transición de la NIIF 9 para la contabilidad de coberturas, la Entidad aplicó los requisitos de dicha norma para la contabilidad de coberturas. Como los términos críticos de los instrumentos financieros de cobertura coinciden con los de sus correspondientes partidas cubiertas, todas las relaciones de cobertura siguen siendo efectivas según los requisitos de evaluación de efectividad de la NIIF 9.

Cobertura de flujo de efectivo

La parte efectiva de los cambios en el valor razonable de derivados que se designan y califican como coberturas de flujos de efectivo se reconocen en otros resultados integrales y se acumulan en la reserva de cobertura de flujos de efectivo dentro de capital. La ganancia o pérdida relativa a la parte no efectiva se reconoce inmediatamente en resultados en el rubro de “Costos de financiamiento”.

Los importes acumulados en capital se reclasifican a resultados en los periodos en los que la partida cubierta afecta el resultado. La ganancia o pérdida relativa a la parte efectiva de los swaps y caps de tasas de interés que cubren los préstamos a tasas de interés variable se reconoce en resultados dentro de “Costos financieros”. Sin embargo, cuando la transacción que se cubre resulta en el reconocimiento de un activo no financiero, las ganancias y pérdidas previamente diferidas en capital se reclasifican y se incluyen en la medición inicial del costo del activo. Los montos diferidos se reconocen finalmente en resultados como el costo de los bienes vendidos en el caso del inventario o como depreciación o deterioro en el caso de los activos fijos.
Cuando un instrumento de cobertura expira, se vende, termina, o cuando una cobertura ya no cumple los criterios de contabilidad de cobertura, cualquier ganancia o pérdida acumulada existente en capital en ese momento permanece en el capital contable y se reconoce cuando la transacción prevista se reconoce finalmente en resultados. Cuando una transacción prevista ya no se espera que se produzca, la ganancia o pérdida acumulada que se registra en el capital contable se reclasifica inmediatamente a los resultados.

Derivados de negociación

RLH solo utiliza los derivados con fines de cobertura económica y no como inversiones especulativas. Sin embargo, cuando los derivados no cumplen con los criterios de contabilidad de cobertura, se clasifican como “mantenidos para negociar” a efectos contables y se contabilizan al valor razonable con cambios en resultados. Los derivados de negociación se clasifican como un activo o pasivo corriente.

Derivados de cobertura de flujos de efectivo

El valor razonable de los instrumentos financieros que se negocian en mercados activos se basa en los precios de cotización de los mercados a la fecha del estado de situación financiera. Un mercado se entiende como activo si los precios de cotización están normalmente disponibles en bolsa, negociadores, corredor, grupo de la industria, servicios de precios o de una agencia reguladora y esos precios representan operaciones reales y recurrentes en el mercado sobre la base de libre competencia. Estos instrumentos se incluyen en el nivel 1.

El valor razonable de instrumentos financieros que no se negocian en mercados activos, por ejemplo, los derivados disponibles fuera de bolsa (over-the-counter), se determina utilizando técnicas de valuación la cual es con base en los descuentos de flujos de efectivo. Estas técnicas de valuación maximizan el uso de información observable de mercados en los casos en que esté disponible y deposita la menor confianza posible en estimados específicos de la Entidad. Si todas las variables relevantes para establecer el valor razonable de un instrumento financiero son observables, el instrumento se incluye en el nivel 2.

El valor razonable de swaps de tasa de interés es calculado con base en el valor presente de los flujos de efectivo estimados futuros basados en las curvas de rendimiento observables.

Instrumentos financieros derivados:

La Entidad mantiene swaps de tasa de interés y caps de tasa de interés designados como instrumentos de cobertura. Los swaps y los caps tienen términos críticos similares a la partida cubierta (préstamos a tasa variable), tales como tasa de referencia, fechas de fijación y pago, vencimiento y monto nocional. En el caso de los caps, adicionalmente el término crítico relevante es la tasa máxima pactada (cap rate o “strike”). La Entidad no cubre el 100% de sus préstamos; por lo tanto, la partida cubierta se identifica como una proporción de los préstamos pendientes hasta el monto nocional de los swaps y caps. Cuando los términos críticos de los instrumentos de cobertura son consistentes con los de la partida cubierta, surge una relación económica entre ambos.

Para la exposición cubierta, al igual que en los swaps y caps la Entidad no cubre el 100% de sus préstamos, por lo tanto, la partida cubierta se identifica como una proporción de los préstamos pendientes hasta el monto nocional de los caps.

La inefectividad de la cobertura para los swaps y caps puede ocurrir principalmente debido a: (i) cambios en los términos críticos del instrumento de cobertura y/o de la partida cubierta; (ii) cambios significativos en el riesgo de crédito de la contraparte o de la Entidad; o (iii) cambios en el monto de la exposición cubierta (por ejemplo, amortizaciones, prepago o modificación del préstamo).

La Entidad tiene por política el buscar disminuir los riesgos inherentes a las operaciones que realiza y en virtud de lo anterior se encuentra autorizada por el Consejo de Administración el uso y contratación de instrumentos financieros con fines de cobertura.

Es responsabilidad del área de Administración de Riesgos presentar las propuestas de derivados, los cuales deben de cumplir ciertos parámetros:

- Los derivados concertados solo pueden ser ocupados como cobertura por riesgo de tasa de interés que surjan de préstamos bancarios a largo plazo.

El área de Planeación Financiera es responsable de:

- Evaluar los posibles impactos en medidas como el valor razonable.
- Cuidar el cumplimiento del parámetro antes mencionado.
- Hacer el análisis de efectividad de la cobertura a cada fecha de reporte.

Para probar la efectividad retrospectiva al final de cada mes, se ha decidido utilizar el método de compensación. Bajo esta metodología, la Entidad obtendrá el valor razonable de los swaps y del swap hipotético, así como el valor razonable de los caps y del cap hipotético, de conformidad con el modelo de valuación. El instrumento hipotético refleja los términos de la partida cubierta y se usa para estimar el cambio en valor atribuible al riesgo cubierto. Como se ha mencionado con anterioridad, todos los instrumentos financieros derivados con que actualmente cuenta la Entidad están clasificados como de cobertura, excepto por los instrumentos financieros derivados de la adquisición del Hotel Park Hyatt Los Cabos de 2024 que se mantuvieron como derivados de negociación ya que no tenían una cobertura contable de flujo de efectivo. Asimismo, se considera que el análisis de sensibilidad y las pruebas de efectividad cumplen adecuadamente la normatividad contable aplicable y vigente.

Al 30 de septiembre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025, la Entidad cuenta con los siguientes instrumentos financieros derivados:

	30 de septiembre de 2026	31 de diciembre de 2025
Swaps de tasa de interés (a)	$ 202,041	$ (4,001)
Caps de tasa de interés (b)	2,183	450
Al final del periodo	$ 204,224	$ (3,551)

a) Al 30 de septiembre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025, los instrumentos financieros derivados (swaps de tasas de interés) contratados por la Entidad son mostrados a continuación:

Entidad	Nocional dólares	Fecha de Contratación	Vencimiento	Tasa Fija	Tasa Variable 30 de septiembre de 2026	Tasa Variable 31 de diciembre de 2025	Valor razonable al 30 de septiembre de 2026	Valor razonable al 31 de diciembre de 2025
Instrumentos financieros de cobertura:								
Mayakoba Thai, S. A. de C. V.	62,910	30-sep-24	31-jul-29	3.28%	3.73%	4%	$ 39,221	$ 1,571
Islas de Mayakoba, S. A. de C. V.	63,831	30-sep-24	31-jul-29	3.28%	3.73%	4%	39,795	1,594
Operadora Hotelera del Corredor Mayakoba, S.A. de C.V	48,392	30-sep-24	31-jul-29	3.28%	3.73%	4%	30,170	1,208
Inmobiliaria Nacional Mexicana, S. A. de C. V.	47,750	30-sep-24	31-jul-29	3.28%	3.73%	4%	29,504	1,152
Majahua Resorts S. de R.L. de C.V*	92,160	15-sep-25	17-sep-30	3.56%	3.86%	3.72%	63,351	(9,526)
							$ 202,041	$ (4,001)
Activos por instrumentos financieros a largo plazo							202,041	5,525
Pasivos por Instrumentos financieros a largo plazo							-	(9,526)

El coeficiente de cobertura es 1:1 y la tasa de cobertura del ejercicio es de 55% al 30 de septiembre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025.

[1] Por consecuencia de la refinanciación del crédito que se hace mención en la Nota 11 y 1c. En septiembre 2025 se canceló y contrató otro swap de tasa de interés para esta entidad. Al cierre de esta operación el valor razonable de dicho instrumento financiero era de $1,801 (Dls.98) mismo que fue cobrado.

Al 30 de septiembre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025, la Entidad tiene los siguientes instrumentos financieros derivados (caps de tasas de interés) a largo plazo contratados por la Entidad se detallan a continuación:

Entidad	Nocional dólares	Fecha de Contratación	Vencimiento	Tasa de ejercicio	Valor razonable al 30 de septiembre de 2026	Valor razonable al 31 de diciembre de 2025
Mayakoba Thai	31,455	30-sep-24	31-jul-29	8.50%	$ 619	$ 128
Islas de Mayakoba*	31,916	30-sep-24	31-jul-29	8.50%	628	129
Operadora Hotelera del Corredor Mayakoba	24,196	30-sep-24	31-jul-29	8.50%	476	98
Inalmex	23,875	30-sep-24	31-jul-29	8.50%	460	95
Instrumentos financieros a largo plazo - Neto					$ 2,183	$ 450

El coeficiente de cobertura de los caps es 1:1 y la tasa de cobertura es de 25% al 30 de septiembre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025.

Cobertura de flujos de efectivo registradas en capital:

	Swaps de tasa de interés	CAPS de tasa de interés	Total de la reserva de cobertura de flujos de efectivo
Saldo al 1 de enero de 2025	$ 106,202	$ 2,532	$ 108,734
Cambio en el valor razonable del instrumento de cobertura reconocida en el ORI	(127,441)	(2,978)	(130,419)
Rompimiento de derivados	(9,416)	-	(9,416)
ISR diferido	41,057	893	41,950
Saldo al 31 de diciembre de 2025	10,402	447	10,849
Cambio en el valor razonable del instrumento de cobertura reconocida en el ORI	205,135	1,733	206,868
ISR diferido	(61,537)	(524)	(62,061)
Saldo al 30 de septiembre de 2026	$ 154,000	$ 1,656	$ 155,656

El valor razonable de los derivados de cobertura que mide los flujos netos de efectivo futuros de los swaps y caps a valor presente, al cierre del 30 de septiembre de 2026 y 31 de diciembre de 2025 dieron lugar a un (pasivo) activo y un (cargo) abono al resultado integral. El monto incluido en el resultado integral, dentro del capital contable, será reciclado a resultados en forma simultánea cuando la partida cubierta los afecte; dicho monto está sujeto a cambios por condiciones de mercado.

Durante el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2026 y el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025 la Entidad registró los siguientes saldos en el capital contable por $206,868 y ($130,419), respectivamente, originados por el cambio en el valor razonable de los swaps de tasa de interés.

Al 30 de septiembre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025 como resultado de la aplicación de pruebas de efectividad de los swaps y caps de tasa de interés contratados por la Entidad, se determinó que fueron efectivos. Con base en lo anterior, todos los swaps y caps al 30 de septiembre de 2026 y 31 de diciembre de 2025 que mantiene la Entidad están clasificados como instrumentos de cobertura.

Al 30 de septiembre de 2026 y 31 de diciembre de 2025, no existieron contingencias y eventos conocidos o esperados por la Administración que puedan tener algún impacto en el valor del nocional, las variables de referencia, los instrumentos financieros derivados contratados o que implique una pérdida parcial o total de la cobertura y que requiera que la Entidad asuma nuevas obligaciones, compromisos o variaciones en su flujo de efectivo de tal forma que pueda verse afectada su liquidez.

Análisis de sensibilidad

Se realizó un análisis de sensibilidad a los derivados de cobertura tomando en cuenta los siguientes escenarios de tasa de interés: +10 puntos base y -10 puntos base para las entidades residentes en México. Se considera que este análisis refleja la pérdida o ganancia potencial de cada instrumento financiero derivado, dependiendo de la posición que se tiene al 30 de septiembre de 2026, pretendiendo reflejar escenarios estáticos que pueden suceder o no.

Entidad	Valor razonable	+ 10 pb	- 10 pb
Mayakoba Thai, S. A. de C. V.	$ 39,840	$ 43,277	$ 37,560
Islas de Mayakoba, S. A. de C. V.	40,423	43,910	38,112
Operadora Hotelera del Corredor Mayakoba, S. A. de C. V.	30,646	33,289	28,893
Inmobiliaria Nacional Mexicana, S. A. de C. V.	29,964	32,552	28,250
Majahua Resorts S. de R.L. de C. V.	63,351	67,753	56,566
Total	$ 204,224	$ 220,781	$ 189,381
Variación		$ 16,557	$ (14,843)
Efecto en otros resultados integrales, neto de impuestos		$ 11,590	$ (10,390)

Descripción de la política contable para instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados [bloque de texto]

Descripción de la política contable para pasivos financieros [bloque de texto]

Descripción de la política contable para conversión de moneda extranjera [bloque de texto]

Conversión de monedas extranjeras

Moneda funcional y de presentación

Las partidas incluidas en los estados financieros de cada una de las entidades que conforman el Grupo se miden en la moneda del entorno económico primario donde opera cada entidad, es decir, su moneda funcional. La moneda funcional de RLH Properties S. A. B. de C.V., como entidad económica es el peso mexicano al igual que la moneda de presentación de la Entidad. La moneda funcional de los hoteles Fairmont Mayakoba, Rosewood Mayakoba, Banyan Tree Mayakoba, Alila Mayakoba, Rosewood Mandarina y One&Only Mandarina es el dólar estadounidense, y de las demás entidades del Grupo es el peso mexicano. Los estados financieros consolidados se presentan en pesos mexicanos que es la moneda de reporte de la Emisora.

Transacciones y saldos en moneda extranjera

Las operaciones en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional utilizando los tipos de cambio vigentes en la fecha en que se llevó a cabo la transacción. Las ganancias y pérdidas por fluctuaciones en los tipos de cambio que resultan, ya sea por la liquidación de tales operaciones o por la conversión de los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera a los tipos de cambio de cierre del año, se reconocen en el estado consolidado de resultados integrales. Se presentan en el capital contable si se relacionan con coberturas de flujos de efectivo calificables y coberturas de inversiones netas calificables o son atribuibles a parte de la inversión neta en una operación en el extranjero.

Las ganancias y pérdidas por fluctuaciones en los tipos de cambio relacionadas con activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera se presentan en el estado consolidado de resultados integrales en los rubros de “Utilidad cambiaria” y “Pérdida cambiaria”.

Los resultados y la situación financiera de todas las entidades de la Emisora (ninguna de las cuales se encuentra en una economía hiperinflacionaria) que tienen una moneda funcional diferente de la moneda de reporte se convierten a la moneda de reporte como se menciona a continuación:

Los activos y pasivos reconocidos en el estado consolidado de situación financiera se convierten al tipo de cambio de la fecha de cierre de dicho estado consolidado de situación financiera.

Los ingresos y gastos reconocidos en el estado consolidado de resultados se convierten al tipo de cambio promedio de cada año (excepto cuando este promedio no es una aproximación razonable del efecto derivado de convertir los resultados a los tipos de cambio vigentes a las fechas de las operaciones).

Las cuentas de capital se convierten al tipo de cambio histórico.

Las diferencias por conversión resultantes se reconocen en los otros resultados integrales.
Cuando la moneda funcional de una operación extranjera es diferente a la moneda de registro, previo a la aplicación del párrafo anterior, debe realizarse la conversión de la moneda de registro a la funcional como sigue: los activos y pasivos monetarios se convierten al tipo de cambio vigente en la fecha del estado consolidado de situación financiera y los activos y pasivos no monetarios, así como el capital contable y los ingresos, costos y gastos, al tipo de cambio histórico; las diferencias de cambio que surjan se reconocen en la utilidad o pérdida neta del ejercicio.

Riesgo de crédito

RLH tiene dos tipos de activos financieros que están sujetos al modelo de pérdidas de crédito esperadas: clientes y cuentas por cobrar y partes relacionadas.

El riesgo de crédito se administra a nivel de la Entidad, excepto por el riesgo de crédito de las cuentas por cobrar. RLH de forma individual es responsable de la administración y análisis del riesgo de crédito de cada uno de los clientes antes de que los pagos, términos de entrega y otras condiciones sean ofrecidos. Las cuentas por cobrar en su mayoría son controladas por las políticas de salida de los huéspedes del hotel, el resto de las cuentas por cobrar a cargo de agencias de viajes es sujeto de aprobación por el área de ventas de la Entidad. El riesgo de crédito surge del efectivo y equivalentes de efectivo y depósitos en bancos e instituciones financieras, así como de la exposición crediticia a los clientes por la renta de habitaciones y residencias.

Cuentas por cobrar

RLH aplica el enfoque simplificado de la NIIF 9 para medir las pérdidas crediticias esperadas utilizando una provisión de pérdidas esperadas sobre la vida del instrumento para todas las cuentas por cobrar.

	30 de septiembre de 2026	31 de diciembre de 2025
Cartera vigente	$ 410,623	$ 354,020
Cartera más de un año[1]	45,106	33,303
Pérdida por deterioro de clientes[2]	(1,736)	(2,080)
Total clientes	$ 453,993	$ 385,243

1 Corresponde a las cuentas por cobrar provenientes de algunas remodelaciones realizadas al 31 de diciembre de 2025 que se cobrarán a dueños de algunas residencias provenientes de la subsidiaria Mayakoba Thai, S. A. de C. V.

2 Para medir las pérdidas crediticias esperadas, las cuentas por cobrar se han agrupado en función de las características de riesgo de crédito y los días vencidos.

La pérdida por deterioro de clientes se origina por la cartera vencida mayor de un año o en aquellos casos en los que se identificó un riesgo específico de recuperación de la cartera, los movimientos de dicha partida se detallan en la Nota 6.

Las cuentas por cobrar con partes relacionadas a largo plazo se consideran de bajo riesgo crediti-cio ya que no ha existido historial de incumplimiento, además de que RLH tiene el control del flujo de efectivo y el respaldo financiero a todas sus partes relacionadas.

Al 30 de septiembre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025, la Administración del RLH reconoció una provisión de deterioro del valor de cuentas por cobrar derivado principalmente de mayor riesgo de recuperabilidad ante los problemas de liquidez de corto plazo de ciertos clientes.

Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo no está sujeto a riesgos de crédito dado que los montos se mantienen en instituciones financieras sólidas en el país, sujetas a riesgo poco significativo. Las calificaciones de las instituciones financieras con las que la Entidad mantiene inversiones a corto plazo son: BBVA México, S. A., Institución de Banca Múltiple, (AAA) y Banco Monex, S. A., Institución de Banca Múltiple, Monex Grupo Financiero (AA).

Descripción de la política contable para las cuotas de franquicia [bloque de texto]

Descripción de la política contable para la moneda funcional [bloque de texto]

Descripción de la política contable para el crédito mercantil [bloque de texto]

Crédito mercantil.

El crédito mercantil surge de la adquisición de las subsidiarias y representa el exceso de la contraprestación transferida, y el valor razonable a la fecha de adquisición de cualquier participación previa en la adquirida sobre el valor razonable de los activos netos identificables adquiridos. Si el total de la contraprestación transferida, la participación mantenida anteriormente, medida a valor razonable, es menor que el valor razonable de los activos netos de la subsidiaria adquirida, en el caso de una compra ventajosa, la diferencia se reconoce directamente en el estado consolidado de resultados.

Con el propósito de comprobar el deterioro, el crédito mercantil adquirido en una combinación de negocios se asigna a cada una de las Unidades Generadoras de Efectivo (UGE) o grupos de unidades generadoras de efectivo, que se espera se beneficien de las sinergias de la combinación. Cada unidad o grupo de unidades a las que se ha asignado el crédito mercantil representa el nivel más bajo dentro de la Entidad a la que se controla el crédito mercantil para efectos de gestión interna. El crédito mercantil se controla a nivel de UGE.

Las revisiones del deterioro en el crédito mercantil se llevan a cabo anualmente o con mayor frecuencia si los acontecimientos o cambios en las circunstancias indican un posible deterioro. El valor en libros de la UGE que contiene el crédito mercantil se compara con el valor de recuperación, que es el mayor entre el valor en uso y el valor razonable menos los costos de venta. Cualquier deterioro se reconoce como un gasto y no se reversa posteriormente.

Análisis de inmuebles, mobiliario y equipo, activos intangibles y otros activos y del crédito mercantil:

Los principales movimientos de inmuebles, mobiliario y equipo, activos intangibles y otros activos y del crédito mercantil al 30 de septiembre de 2026, se muestran a continuación:

Los principales movimientos de inmuebles, mobiliario y equipo, activos intangibles y otros activos y del crédito mercantil al 30 de junio de 2026, se muestran a continuación

	Inmuebles mobiliario y equipo	Activos intangibles y otros activos[1]	Activos por derecho de uso	Crédito mercantil[2]
Saldos al 1 de enero de 2026	$ 25,295,949	$ 500,138	$ 170,556	$ 184,400
Inversiones en construcciones en proceso	888,212	-	-	-
Adquisiciones	42,272	664	11,275	-
Traspasos	-	-	-	-
Bajas	(69,455)	-	(2,436)	-
Efectos de conversión	(656,844)	(12,725)	-	(4,989)
Depreciación y amortización del periodo	(525,914)	(21,666)	(44,468)	-
Saldos al 30 de junio de 2026	$ 24,974,220	$ 466,411	$ 134,927	$ 179,411

[1] Se integra principalmente por los contratos de operación de los hoteles y las marcas generadas por asignación de valor razonable en las adquisiciones de negocios, dichos activos son de vida definida.

[2] El crédito mercantil está asociado con el hotel cuya adquisición le dio origen. Para estos efectos, la operación del hotel se considera la unidad generadora de efectivo, los hoteles Four Seasons de la Ciudad de México, Fairmont Mayakoba y Park Hyatt Los Cabos se les determinó un crédito mercantil.

Descripción de las políticas contables para subvenciones gubernamentales [bloque de texto]

Descripción de la política contable para coberturas [bloque de texto]

Descripción de la política contable para inversiones mantenidas hasta el vencimiento [bloque de texto]

Descripción de la política contable para deterioro del valor de activos [bloque de texto]

Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar representan importes adeudados por clientes y son originadas por la renta de habitaciones y residencias, venta de alimentos y bebidas, etc. en el curso normal de las operaciones de la Entidad. Cuando se espera cobrarlas en un período de un año o menos desde la fecha de cierre, se presentan como activo circulante. En caso de no cumplir con lo anteriormente mencionado se presentan como activos no circulantes.

Las cuentas por cobrar se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se miden al costo amortizado utilizando el método de tasa de interés efectiva, menos la estimación por deterioro.

RLH evalúa, de forma prospectiva, las pérdidas crediticias esperadas asociadas con sus instrumentos de deuda a costo amortizado y valor razonable con cambios en otros resultados integrales. La metodología de deterioro aplicada depende de si se ha producido un aumento significativo en el riesgo de crédito.

Para las cuentas por cobrar, debido a las características de los servicios hoteleros que pres-tan sus subsidiarias, se aplica el enfoque simplificado permitido por la NIIF 9, que requiere que las pérdidas esperadas sobre la vida del instrumento se reconozcan desde el reconocimiento inicial de las cuentas por cobrar.

Clientes y otras cuentas por cobrar:

A continuación, se muestra la siguiente información relacionada con clientes y otras cuentas por cobrar:

	30 de septiembre de 2026	31 de diciembre de 2025
Clientes	$ 410,623	$ 354,020
Provisión para deterioro de cuentas por cobrar	(1,736)	(2,080)
Clientes - Neto	408,887	351,940
Impuesto al valor agregado por recuperar	863,932	851,077
Impuesto sobre la renta por recuperar	260,107	369,251
Impuesto al valor agregado acreditable	164,034	238,183
Otras cuentas por cobrar	115,171	81,576
Total	$ 1,812,131	$ 1,892,027
Cuentas por cobrar a largo plazo	$ 45,106	$ 33,303

El movimiento de la provisión para deterioro de cuentas por cobrar es el siguiente:

	30 de septiembre de 2026	31 de diciembre de 2025
Al inicio del año	$ 2,080	$ 4,966
Disminución de la provisión	(344)	(2,886)
Al final del periodo	$ 1,736	$ 2,080

Descripción de la política contable para deterioro del valor de activos financieros [bloque de texto]

Descripción de la política contable para deterioro del valor de activos no financieros [bloque de texto]

Descripción de la política contable para impuestos a las ganancias [bloque de texto]

Estimaciones

Impuestos diferidos

RLH está sujeta al pago de impuestos. Se requiere del juicio profesional para determinar la provisión de impuestos a la utilidad. Existen transacciones y cálculos por los cuales la determinación final de la provisión es incierta. Para efectos de determinar el impuesto diferido, las subsidiarias de RLH deben realizar proyecciones financieras y fiscales, las cuáles requieren de algunos supuestos (tasa de crecimiento y margen de utilidad bruto esperado), para así considerar el importe de las pérdidas fiscales pendientes de amortizar como base para la determinación de los impuestos diferidos, por lo

que se deben estimar las utilidades fiscales que servirán de base para la aplicación y esto incluye cierto grado de incertidumbre.

En el caso en el que el resultado fiscal final difiera de la estimación o proyección efectuada, se tendrá que reconocer un incremento o disminución en sus pasivos por impuesto sobre la renta, en el periodo que ocurra el hecho.

- Impuestos a la utilidad:

Los gastos por impuestos a la utilidad están basados en las estimaciones que la Administración hace de la tasa promedio efectiva de impuestos anual por cada subsidiaria.

La provisión para impuestos a la utilidad se analiza como se muestra a continuación:

	Periodo de nueve meses del 1 de enero al 30 de septiembre de	
	2026	2025
ISR causado	$ 3,023	$ 14,390
ISR diferido	(509,142)	(69,071)
Total	$ (506,119)	$ (54,681)

Descripción de las políticas contables de contratos de seguro y de los activos, pasivos, ingresos y gastos relacionados [bloque de texto]

Descripción de la política contable para activos intangibles y crédito mercantil [bloque de texto]

Inmuebles, mobiliario y equipo

Los terrenos y edificios se expresan a su costo histórico, menos la depreciación acumulada de los edificios. Las inversiones posteriores se reflejan al costo de adquisición.

El mobiliario y equipo se expresa a su costo histórico, menos la depreciación acumulada. El costo histórico incluye los gastos directamente atribuibles a la adquisición de estos activos.

Los costos posteriores se capitalizan como parte de dicha partida o una partida separada, según corresponda, sólo cuando es probable que generen beneficios económicos futuros para RLH y el costo se pueda medir confiablemente. El valor en libros de los componentes reemplazados es dado de baja. Los gastos de mantenimiento y de reparación se cargan al estado consolidado de resultados integrales en el período que se incurren.

Los terrenos no son depreciados, la depreciación del resto de las partidas de inmuebles, mobiliario y equipo se calcula con base en el método de línea recta, el cual se aplica sobre el costo del activo hasta su valor residual, considerando sus vidas útiles estimadas, que son las que se muestran a continuación:

Edificio	40 años
Renovación de edificio	20 años
Mejoras a locales arrendados	3 años
Equipo de transporte	4 años
Mobiliario y equipo	10 años
Equipo de cómputo	3 años

Los valores residuales, las vidas útiles y los métodos de depreciación de los activos se revisan y ajustan, de ser necesario, al cierre de cada año.

Cuando el valor en libros de un activo excede a su valor recuperable estimado, se reconoce una pérdida por deterioro para reducir el valor en libros a su valor recuperable.

El resultado por la venta de inmuebles, mobiliario y equipo se determina comparando el valor razonable de la contraprestación recibida y el valor en libros del activo vendido y se presenta, en su caso, en el estado consolidado de resultados integrales en el rubro de “Otros ingresos - Neto”.

Las adquisiciones que no cumplen con la definición de negocio para calificar para el tratamiento de combinaciones de negocios se contabilizan como un grupo de activos y el precio pagado es asignado a todos los activos y pasivos identificados en la transacción, basado en los valores razonables relativos a la fecha de adquisición; por lo tanto, no se reconoce crédito mercantil.

En consecuencia, todos los costos de transacción directamente atribuibles en la adquisición son capitalizados en los activos adquiridos.

Análisis de inmuebles, mobiliario y equipo, activos intangibles y otros activos y del crédito mercantil:

Los principales movimientos de inmuebles, mobiliario y equipo, activos intangibles y otros activos y del crédito mercantil al 30 de septiembre de 2026, se muestran a continuación:

	Inmuebles mobiliario y equipo	Activos intangibles y otros activos[1]	Activos por derecho de uso	Crédito mercantil[2]
Saldos al 1 de enero de 2026	$ 25,295,949	$ 500,138	$ 170,556	$ 184,400
Inversiones en construcciones en proceso	904,573	-	-	-
Intereses bancarios capitalizados	121,147	-	-	-
Adquisiciones	146,159	1,349	61,870	-
Bajas	(10,111)	-	(1,916)	-
Efectos de conversión	(88,754)	(3,213)	-	(1,259)
Depreciación y amortización del periodo	(819,354)	(32,757)	(69,709)	-
Saldos al 30 de septiembre de 2026	$ 25,549,609	$ 465,517	$ 160,801	$ 183,141

[1] Se integra principalmente por los contratos de operación de los hoteles y las marcas generadas por asignación de valor razonable en las adquisiciones de negocios, dichos activos son de vida definida.

[2] El crédito mercantil está asociado con el hotel cuya adquisición le dio origen. Para estos efectos, la operación del hotel se considera la unidad generadora de efectivo, los hoteles Four Seasons de la Ciudad de México, Fairmont Mayakoba y Park Hyatt Los Cabos se les determinó un crédito mercantil.

Descripción de la política contable para activos intangibles distintos al crédito mercantil [bloque de texto]

Inmuebles, mobiliario y equipo

Los terrenos y edificios se expresan a su costo histórico, menos la depreciación acumulada de los edificios. Las inversiones posteriores se reflejan al costo de adquisición.

El mobiliario y equipo se expresa a su costo histórico, menos la depreciación acumulada. El costo histórico incluye los gastos directamente atribuibles a la adquisición de estos activos.

Los costos posteriores se capitalizan como parte de dicha partida o una partida separada, según corresponda, sólo cuando es probable que generen beneficios económicos futuros para RLH y el costo se pueda medir confiablemente. El valor en libros de los componentes reemplazados es dado de baja. Los gastos de mantenimiento y de reparación se cargan al estado consolidado de resultados integrales en el período que se incurren.

Los terrenos no son depreciados, la depreciación del resto de las partidas de inmuebles, mobiliario y equipo se calcula con base en el método de línea recta, el cual se aplica sobre el costo del activo hasta su valor residual, considerando sus vidas útiles estimadas, que son las que se muestran a continuación:

Edificio	40 años
Renovación de edificio	20 años
Mejoras a locales arrendados	3 años
Equipo de transporte	4 años
Mobiliario y equipo	10 años
Equipo de cómputo	3 años

Los valores residuales, las vidas útiles y los métodos de depreciación de los activos se revisan y ajustan, de ser necesario, al cierre de cada año.

Cuando el valor en libros de un activo excede a su valor recuperable estimado, se reconoce una pérdida por deterioro para reducir el valor en libros a su valor recuperable.

El resultado por la venta de inmuebles, mobiliario y equipo se determina comparando el valor razonable de la contraprestación recibida y el valor en libros del activo vendido y se presenta, en su caso, en el estado consolidado de resultados integrales en el rubro de “Otros ingresos - Neto”.

Las adquisiciones que no cumplen con la definición de negocio para calificar para el tratamiento de combinaciones de negocios se contabilizan como un grupo de activos y el precio pagado es asignado a todos los activos y pasivos identificados en la transacción, basado en los valores razonables relativos a la fecha de adquisición; por lo tanto, no se reconoce crédito mercantil.

En consecuencia, todos los costos de transacción directamente atribuibles en la adquisición son capitalizados en los activos adquiridos.

Análisis de inmuebles, mobiliario y equipo, activos intangibles y otros activos y del crédito mercantil:

Los principales movimientos de inmuebles, mobiliario y equipo, activos intangibles y otros activos y del crédito mercantil al 30 de septiembre de 2026, se muestran a continuación:

	Inmuebles mobiliario y equipo	Activos intangibles y otros activos[1]	Activos por derecho de uso	Crédito mercantil[2]
Saldos al 1 de enero de 2026	$ 25,295,949	$ 500,138	$ 170,556	$ 184,400
Inversiones en construcciones en proceso	904,573	-	-	-
Intereses bancarios capitalizados	121,147	-	-	-
Adquisiciones	146,159	1,349	61,870	-
Bajas	(10,111)	-	(1,916)	-
Efectos de conversión	(88,754)	(3,213)	-	(1,259)
Depreciación y amortización del periodo	(819,354)	(32,757)	(69,709)	-
Saldos al 30 de septiembre de 2026	$ 25,549,609	$ 465,517	$ 160,801	$ 183,141

[1] Se integra principalmente por los contratos de operación de los hoteles y las marcas generadas por asignación de valor razonable en las adquisiciones de negocios, dichos activos son de vida definida.

[2] El crédito mercantil está asociado con el hotel cuya adquisición le dio origen. Para estos efectos, la operación del hotel se considera la unidad generadora de efectivo, los hoteles Four Seasons de la Ciudad de México, Fairmont Mayakoba y Park Hyatt Los Cabos se les determinó un crédito mercantil.

Descripción de la política contable para ingresos y gastos por intereses [bloque de texto]

Descripción de las políticas contables para inversiones en asociadas [bloque de texto]

Asociadas

Las asociadas son todas las entidades sobre las que la Entidad ejerce influencia significativa pero no control. Generalmente, en estas entidades la Entidad mantiene una participación de entre 20% y 51% de los derechos de voto. Las inversiones en asociadas se valúan utilizando el método de participación y se reconocen inicialmente al costo.

Método de participación

Bajo el método de participación las inversiones se reconocen inicialmente al costo y se ajustan posteriormente para reconocer la participación en los resultados posteriores a la adquisición, así como los movimientos en los otros resultados integrales. Los dividendos recibidos o por cobrar de asociadas y negocios conjuntos se reconocen como una reducción en el valor en libros de la inversión

El costo inicial de la inversión incluye, en su caso, el crédito mercantil que surge en la adquisición. Dicho crédito mercantil forma parte del valor en libros de la inversión contabilizada por el método de participación y no se presenta por separado ni se amortiza. La Entidad evalúa, en cada fecha de reporte, si existe evidencia objetiva de deterioro de la inversión en asociadas y negocios conjuntos; en caso de existir, el importe recuperable se determina de conformidad con los requerimientos aplicables y cualquier pérdida por deterioro se reconoce en el estado consolidado de resultados integrales.

Si durante el reconocimiento inicial se identifican diferencias entre el valor razonable y el valor en libros de los activos y pasivos identificables de la asociada (ajustes a valor razonable), dichas diferencias se consideran en la determinación de la participación de la Entidad en los resultados posteriores a la adquisición, incluyendo el reconocimiento, cuando sea aplicable, de la depreciación y/o amortización asociada a los ajustes a valor razonable, con base en las vidas útiles de los activos relacionados.

Asimismo, cuando es necesario, la Entidad realiza ajustes a la información financiera de las asociadas y negocios conjuntos para homologar las políticas contables y criterios de reconocimiento y medición con los adoptados por la Emisora y/o para reflejar diferencias en marcos contables respecto de los criterios de información financiera aplicables a la Emisora, con el objetivo de asegurar consistencia en la aplicación del método de participación.

Cuando la participación de la Entidad en las pérdidas de una asociada iguala o excede su participación en la asociada, la Entidad no reconoce pérdidas adicionales, a menos que haya incurrido en obligaciones o realizados pagos en por cuenta del negocio conjunto.

Inversión en asociadas:

A continuación, se detalla la empresa asociada, que se considera significativa para la administración:

Entidad	País de constitución	Porcentaje de participación	Método de medición	Naturaleza de la relación	Actividad principal	30 de septiembre de 2026	31 de diciembre de 2025
Cabo Del Sol Holdings, LLC	EE.UU.	51%*	Método de participación	Asociada	Administrar y realizar operaciones relacionadas con los activos y negocios ubicados dentro de desarrollo Cabo Del Sol.	4,461,665	4,510,013

* De las acciones clase B de la Entidad.

La tabla a continuación presenta la información financiera resumida de la empresa asociada significativa a la fecha de la operación. La información revelada refleja los importes presentados en los estados financieros de la empresa asociada relevante, y no la participación de la Entidad en dichos importes. Los importes se han modificado para reflejar los ajustes realizados por la entidad al utilizar el método de la participación, incluidos los ajustes al valor razonable y las modificaciones por diferencias en las políticas contables.

A continuación se muestra el método de participación al 30 de septiembre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025:

Cabo Del Sol Holdings, LLC

Estado de resultado integral resumido	30 de septiembre de 2026	31 de diciembre de 2025
Ingresos	1,574,148	624,394
Resultado antes de impuestos	(222,640)	(294,934)
Resultado del ejercicio	(37,437)	88,437
Otros resultados integrales	(13,024)	(7,315)
Resultado integral total	(50,461)	81,122

Método de participación

	30 de septiembre de 2026	31 de diciembre de 2025
Resultado del ejercicio	(37,437)	88,437
Ajustes por depreciación de valor razonable, neto de impuestos	(44,340)	(20,633)
Resultado del ejercicio ajustado	(81,777)	67,804
Porcentaje de participación	51%	51%
Participación en los resultados de la asociada	(41,706)	34,580
Otros resultados integrales	(13,024)	(7,315)
Porcentaje de participación	51%	51%
Participación en los otros resultados integrales de asociada	(6,642)	(3,731)

Conciliación del valor en libros de la inversión en asociadas al 30 de septiembre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025:

Cabo Del Sol Holdings, LLC	30 de septiembre de 2026	31 de diciembre de 2025
Activos netos	4,759,838	4,797,275
Participación en la asociada en %	51%	51%
Participación en la asociada en pesos	2,427,517	2,446,610
Asignación del valor razonable	795,108	795,108
Ajuste por depreciación y amortización de activos a valor razonable, neto de impuestos	(33,135)	(10,522)
Efecto en conversión	(35,349)	(28,707)
Crédito mercantil	1,276,771	1,276,771
Gastos de transacción	30,753	30,753
Inversión en asociada registrada	4,461,665	4,510,013

Además de la participación en asociada revelada anteriormente, la Entidad tiene una participación en asociada individualmente inmaterial que se contabiliza utilizando el método de participación. A la fecha de estos estados financieros, su valor es igual a cero debido a que las pérdidas reconocidas de este negocio exceden la participación de la Entidad en la asociada.

Descripción de la política contable para inversiones en asociadas y negocios conjuntos [bloque de texto]

Asociadas

Las asociadas son todas las entidades sobre las que la Entidad ejerce influencia significativa pero no control. Generalmente, en estas entidades la Entidad mantiene una participación de entre 20% y 51% de los derechos de voto. Las inversiones en asociadas se valúan utilizando el método de participación y se reconocen inicialmente al costo.

Método de participación

Bajo el método de participación las inversiones se reconocen inicialmente al costo y se ajustan posteriormente para reconocer la participación en los resultados posteriores a la adquisición, así como los movimientos en los otros resultados integrales. Los dividendos recibidos o por cobrar de asociadas y negocios conjuntos se reconocen como una reducción en el valor en libros de la inversión

El costo inicial de la inversión incluye, en su caso, el crédito mercantil que surge en la adquisición. Dicho crédito mercantil forma parte del valor en libros de la inversión contabilizada por el método de participación y no se presenta por separado ni se amortiza. La Entidad evalúa, en cada fecha de reporte, si existe evidencia objetiva de deterioro de la inversión en asociadas y negocios conjuntos; en

caso de existir, el importe recuperable se determina de conformidad con los requerimientos aplicables y cualquier pérdida por deterioro se reconoce en el estado consolidado de resultados integrales.

Si durante el reconocimiento inicial se identifican diferencias entre el valor razonable y el valor en libros de los activos y pasivos identificables de la asociada (ajustes a valor razonable), dichas diferencias se consideran en la determinación de la participación de la Entidad en los resultados posteriores a la adquisición, incluyendo el reconocimiento, cuando sea aplicable, de la depreciación y/o amortización asociada a los ajustes a valor razonable, con base en las vidas útiles de los activos relacionados.

Asimismo, cuando es necesario, la Entidad realiza ajustes a la información financiera de las asociadas y negocios conjuntos para homologar las políticas contables y criterios de reconocimiento y medición con los adoptados por la Emisora y/o para reflejar diferencias en marcos contables respecto de los criterios de información financiera aplicables a la Emisora, con el objetivo de asegurar consistencia en la aplicación del método de participación.

Cuando la participación de la Entidad en las pérdidas de una asociada iguala o excede su participación en la asociada, la Entidad no reconoce pérdidas adicionales, a menos que haya incurrido en obligaciones o realizados pagos en por cuenta del negocio conjunto.

Inversión en asociadas:

A continuación, se detalla la empresa asociada, que se considera significativa para la administración:

Entidad	País de constitución	Porcentaje de participación	Método de medición	Naturaleza de la relación	Actividad principal	30 de septiembre de 2026	31 de diciembre de 2025
Cabo Del Sol Holdings, LLC	EE.UU.	51%*	Método de participación	Asociada	Administrar y realizar operaciones relacionadas con los activos y negocios ubicados dentro de desarrollo Cabo Del Sol.	4,461,665	4,510,013

* De las acciones clase B de la Entidad.

La tabla a continuación presenta la información financiera resumida de la empresa asociada significativa a la fecha de la operación. La información revelada refleja los importes presentados en los estados financieros de la empresa asociada relevante, y no la participación de la Entidad en dichos importes. Los importes se han modificado para reflejar los ajustes realizados por la entidad al utilizar el método de la participación, incluidos los ajustes al valor razonable y las modificaciones por diferencias en las políticas contables.

A continuación se muestra el método de participación al 30 de septiembre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025:

Cabo Del Sol Holdings, LLC		
Estado de resultado integral resumido	**30 de septiembre de 2026**	**31 de diciembre de 2025**
Ingresos	1,574,148	624,394
Resultado antes de impuestos	(222,640)	(294,934)
Resultado del ejercicio	(37,437)	88,437
Otros resultados integrales	(13,024)	(7,315)
Resultado integral total	(50,461)	81,122

Método de participación		
	30 de septiembre de 2026	**31 de diciembre de 2025**
Resultado del ejercicio	(37,437)	88,437
Ajustes por depreciación de valor razonable, neto de impuestos	(44,340)	(20,633)
Resultado del ejercicio ajustado	(81,777)	67,804
Porcentaje de participación	51%	51%
Participación en los resultados de la asociada	(41,706)	34,580
Otros resultados integrales	(13,024)	(7,315)
Porcentaje de participación	51%	51%
Participación en los otros resultados integrales de asociada	(6,642)	(3,731)

Conciliación del valor en libros de la inversión en asociadas al 30 de septiembre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025:

Cabo Del Sol Holdings, LLC		
	30 de septiembre de 2026	**31 de diciembre de 2025**
Activos netos	4,759,838	4,797,275
Participación en la asociada en %	51%	51%
Participación en la asociada en pesos	2,427,517	2,446,610
Asignación del valor razonable	795,108	795,108
Ajuste por depreciación y amortización de activos a valor razonable, neto de impuestos	(33,135)	(10,522)
Efecto en conversión	(35,349)	(28,707)
Crédito mercantil	1,276,771	1,276,771
Gastos de transacción	30,753	30,753
Inversión en asociada registrada	4,461,665	4,510,013

Además de la participación en asociada revelada anteriormente, la Entidad tiene una participación en asociada individualmente inmaterial que se contabiliza utilizando el método de participación. A la fecha de estos estados financieros, su valor es igual a cero debido a que las pérdidas reconocidas de este negocio exceden la participación de la Entidad en la asociada.

Descripción de las políticas contables para inversiones en negocios conjuntos [bloque de texto]

Asociadas

Las asociadas son todas las entidades sobre las que la Entidad ejerce influencia significativa pero no control. Generalmente, en estas entidades la Entidad mantiene una participación de entre 20% y 51% de los derechos de voto. Las inversiones en asociadas se valúan utilizando el método de participación y se reconocen inicialmente al costo.

Método de participación

Bajo el método de participación las inversiones se reconocen inicialmente al costo y se ajustan posteriormente para reconocer la participación en los resultados posteriores a la adquisición, así como los movimientos en los otros resultados integrales. Los dividendos recibidos o por cobrar de asociadas y negocios conjuntos se reconocen como una reducción en el valor en libros de la inversión

El costo inicial de la inversión incluye, en su caso, el crédito mercantil que surge en la adquisición. Dicho crédito mercantil forma parte del valor en libros de la inversión contabilizada por el método de participación y no se presenta por separado ni se amortiza. La Entidad evalúa, en cada fecha de reporte, si existe evidencia objetiva de deterioro de la inversión en asociadas y negocios conjuntos; en caso de existir, el importe recuperable se determina de conformidad con los requerimientos aplicables y cualquier pérdida por deterioro se reconoce en el estado consolidado de resultados integrales.

Si durante el reconocimiento inicial se identifican diferencias entre el valor razonable y el valor en libros de los activos y pasivos identificables de la asociada (ajustes a valor razonable), dichas diferencias se consideran en la determinación de la participación de la Entidad en los resultados posteriores a la adquisición, incluyendo el reconocimiento, cuando sea aplicable, de la depreciación y/o amortización asociada a los ajustes a valor razonable, con base en las vidas útiles de los activos relacionados.

Asimismo, cuando es necesario, la Entidad realiza ajustes a la información financiera de las asociadas y negocios conjuntos para homologar las políticas contables y criterios de reconocimiento y medición con los adoptados por la Emisora y/o para reflejar diferencias en marcos contables respecto de los criterios de información financiera aplicables a la Emisora, con el objetivo de asegurar consistencia en la aplicación del método de participación.

Cuando la participación de la Entidad en las pérdidas de una asociada iguala o excede su participación en la asociada, la Entidad no reconoce pérdidas adicionales, a menos que haya incurrido en obligaciones o realizados pagos en por cuenta del negocio conjunto.

Inversión en asociadas:

A continuación, se detalla la empresa asociada, que se considera significativa para la administración:

Entidad	País de constitución	Porcentaje de participación	Método de medición	Naturaleza de la relación	Actividad principal	30 de septiembre de 2026	31 de diciembre de 2025
Cabo Del Sol Holdings, LLC	EE.UU.	51%*	Método de participación	Asociada	Administrar y realizar operaciones relacionadas con los activos y negocios ubicados dentro de desarrollo Cabo Del Sol.	4,401,665	4,510,013

* De las acciones clase B de la Entidad.

La tabla a continuación presenta la información financiera resumida de la empresa asociada significativa a la fecha de la operación. La información revelada refleja los importes presentados en los estados financieros de la empresa asociada relevante, y no la participación de la Entidad en dichos importes. Los importes se han modificado para reflejar los ajustes realizados por la entidad al utilizar el método de la participación, incluidos los ajustes al valor razonable y las modificaciones por diferencias en las políticas contables.

A continuación se muestra el método de participación al 30 de septiembre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025:

	Cabo Del Sol Holdings, LLC	
Estado de resultado integral resumido	**30 de septiembre de 2026**	**31 de diciembre de 2025**
Ingresos	1,574,148	624,394
Resultado antes de impuestos	(222,640)	(294,934)
Resultado del ejercicio	(37,437)	88,437
Otros resultados integrales	(13,024)	(7,315)
Resultado integral total	(50,461)	81,122
Método de participación		
	30 de septiembre de 2026	**31 de diciembre de 2025**
Resultado del ejercicio	(37,437)	88,437
Ajustes por depreciación de valor razonable, neto de impuestos	(44,340)	(20,633)
Resultado del ejercicio ajustado	(81,777)	67,804
Porcentaje de participación	51%	51%
Participación en los resultados de la asociada	(41,706)	34,580
Otros resultados integrales	(13,024)	(7,315)
Porcentaje de participación	51%	51%
Participación en los otros resultados integrales de asociada	(6,642)	(3,731)

Conciliación del valor en libros de la inversión en asociadas al 30 de septiembre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025:

	Cabo Del Sol Holdings, LLC	
	30 de septiembre de 2026	**31 de diciembre de 2025**
Activos netos	4,759,838	4,797,275
Participación en la asociada en %	51%	51%
Participación en la asociada en pesos	2,427,517	2,446,610
Asignación del valor razonable	795,108	795,108
Ajuste por depreciación y amortización de activos a valor razonable, neto de impuestos	(33,135)	(10,522)
Efecto en conversión	(35,349)	(28,707)
Crédito mercantil	1,276,771	1,276,771
Gastos de transacción	30,753	30,753
Inversión en asociada registrada	4,461,665	4,510,013

Además de la participación en asociada revelada anteriormente, la Entidad tiene una participación en asociada individualmente inmaterial que se contabiliza utilizando el método de participación. A la fecha de estos estados financieros, su valor es igual a cero debido a que las pérdidas reconocidas de este negocio exceden la participación de la Entidad en la asociada.

Descripción de la política contable para propiedades de inversión [bloque de texto]

Descripción de la política contable para inversiones distintas de las inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación [bloque de texto]

Descripción de la política contable para el capital social [bloque de texto]

Capital contable:

Con fecha 28 de abril de 2025, la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas aprobó un aumento de capital por $4,327,732 ($1,749,452 de capital social y $2,578,280 de prima en suscripción de acciones), mediante la emisión de 262,286,818 acciones ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal, Serie “A”, representativas de la parte fija del capital social, a un precio de suscripción de $16.50 por acción. Del precio de suscripción por acción, $6.67 corresponde al importe que incrementa el capital social (parte fija) por cada acción suscrita y pagada y $9.83 corresponde a prima por suscripción de acciones.

En ejercicio del derecho de preferencia, los accionistas suscribieron 133,226,476 acciones, mismas que fueron pagadas el 12 de junio de 2025, por un importe total de $2,198,237 ($888,620 de capital social y $1,309,617 de prima en suscripción de acciones), respecto de las cuales se recibieron notificaciones para suscribir el 100%.

Lo anterior resultó en 129,060,342 Acciones Remanentes por un importe de $2,129,495 ($860,832 de capital social no pagado y $1,268,663 de prima en suscripción de acciones no pagada). Conforme a las resoluciones de la Asamblea, mientras las Acciones Remanentes no sean pagadas, dichas acciones no podrán ser representadas ni votadas en asambleas, ni ejercerse respecto de ellas derecho alguno; por lo tanto, no se consideran en circulación al cierre. La fecha de pago de dichas acciones será determinada posteriormente por la Entidad con base en necesidades de flujo; al 30 de septiembre de 2026 no han sido pagadas.

El capital social y el número de acciones se integra a continuación:

Al 30 de septiembre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025	
Descripción	**Importe**
Capital social fijo sin derecho a retiro	$ 9,192,629
Capital social suscrito no exhibido	(860,833)
Capital social suscrito y exhibido	$ 8,331,796

A continuación, se muestra la conciliación de las acciones en circulación:

Al 31 de diciembre de 2025	1,378,205,344
Acciones emitidas no pagadas de ejercicios anteriores [1]	(129,060,342)
Al 30 de septiembre de 2026	1,249,145,002

[1] Las acciones suscritas no exhibidas no se consideran en circulación al cierre, ya que no confieren derechos mientras no se paguen.

Las acciones Serie “A” otorgan a sus tenedores los derechos corporativos y patrimoniales previstos en los estatutos sociales, incluyendo participación en dividendos cuando estos sean decretados y derecho a voto conforme a estatutos. En caso de liquidación, las acciones Serie “A” participan en los activos remanentes conforme a lo establecido en los estatutos. Al 30 de septiembre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025, la Entidad no mantiene acciones en tesorería.

Adicionalmente, la Entidad cuenta con acciones Serie “B” representativas de la parte variable del capital social; al 30 de septiembre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025 no existen acciones Serie “B” emitidas.

Al 30 de septiembre de 2026 no existieron cambios en las acciones en circulación.

Los costos de transacción directamente atribuibles a la emisión de acciones, en su caso, se reconocen como una deducción del capital contable, neto del efecto fiscal aplicable.

La utilidad del ejercicio está sujeta a la disposición legal que requiere que, cuando menos, un 5% de la utilidad de cada ejercicio sea destinada a incrementar la reserva legal hasta que esta sea igual a la quinta parte del importe del capital social pagado.

Los dividendos que se paguen estarán libres del ISR si provienen de la Cuenta de Utilidad Fiscal Neta.

Los dividendos que excedan de la CUFIN y de la CUFINRE causarán un impuesto equivalente al 42.86%. El impuesto causado será a cargo de RLH y podrá acreditarse contra el ISR del ejercicio o el de los dos ejercicios inmediatos siguientes. Los dividendos pagados que provengan de utilidades previamente gravadas por el ISR no estarán sujetos a ninguna retención o pago adicional de impuestos.

A partir de 2014, la Ley del ISR establece un impuesto adicional del 10% por las utilidades generadas a partir de 2014 a los dividendos que se distribuyan a residentes en el extranjero y a personas físicas mexicanas. Asimismo, la Ley del ISR otorga un estímulo fiscal a las personas físicas mexicanas que se encuentren sujetas al pago adicional del 10% sobre los dividendos o utilidades distribuidos, siempre y cuando se cumplan ciertos requisitos.

Transacciones con la participación no controladora (NCI)

Por el periodo terminado al 30 de septiembre de 2026 y por el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2025 se tuvieron aumentos de capital social de la participación no controladora que no dieron lugar a una pérdida de control ni a cambios en la participación no controladora. Véase Nota 1b.

Otras cuentas y reservas de capital

El saldo de las otras cuentas de capital al 30 de septiembre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025 corresponde a gastos relacionados con la emisión, colocación y registro de acciones de ofertas públicas de años anteriores por $142,941.

Descripción de la política contable para arrendamientos [bloque de texto]

Arrendamientos

Los arrendamientos se reconocen como un activo por derecho de uso y un pasivo correspondiente a la fecha en que el activo arrendado esté disponible para su uso.
Los activos y pasivos derivados de un contrato de arrendamiento se miden inicialmente a valor presente.

El rubro de edificios corresponde principalmente a el arrendamiento de las oficinas corporativas de RLH.

Los contratos pueden contener componentes de arrendamiento y de no arrendamiento. La Entidad asigna la contraprestación en el contrato a los componentes de arrendamiento y de no arrendamiento en función de sus precios independientes relativos.

Los términos de arrendamiento se negocian sobre una base individual y contienen una amplia gama de términos y condiciones diferentes. Los contratos de arrendamiento no imponen ninguna cláusula restrictiva. Los activos arrendados no pueden utilizarse como garantía para fines de préstamo.

Los pagos del arrendamiento se descuentan utilizando la tasa de interés implícita en el contrato de arrendamiento. Si esa tasa no se puede determinar fácilmente, se utiliza la tasa incremental de financiamiento del arrendatario, que es la tasa que el arrendatario tendría que pagar para pedir prestados los fondos necesarios para obtener un activo de valor similar al derecho de uso del activo en un entorno económico similar con términos, garantías y condiciones similares.

Para determinar la tasa incremental de financiamiento, RLH:

1. Cuando sea posible, utiliza el financiamiento reciente de terceros recibido por el arrendatario como punto de partida, ajustado para reflejar los cambios en las condiciones de financiamiento desde que se recibió el financiamiento de terceros;

2. Utiliza otros enfoques donde comienza con una tasa de interés libre de riesgo ajustada por el riesgo de crédito para los arrendamientos mantenidos por RLH, que no cuentan con financiamiento reciente de terceros, y
3. Aplica ajustes específicos al arrendamiento, por ejemplo, plazo, país, moneda y garantías.

Si una tasa de préstamo amortizable es fácilmente observable y está disponible para el arrendatario individual (a través de financiamiento reciente o datos de mercado) con un perfil de pago similar al del arrendamiento, entonces las entidades del grupo usan esa tasa como punto de partida para determinar la tasa de préstamo incremental.
RLH está expuesta a posibles aumentos futuros en los pagos de arrendamientos variables en función de un índice o tasa, los cuales no se incluyen en el pasivo por arrendamiento hasta que surtan efecto.

Los activos por derecho de uso generalmente se deprecian en línea recta durante el periodo más corto entre la vida útil del activo y el plazo de arrendamiento. Si RLH tiene certeza razonable de ejercer una opción de compra, el activo por derecho de uso se deprecia durante la vida útil del activo subyacente.

Los pagos asociados a los arrendamientos a corto plazo del equipo y vehículos y todos los arrendamientos de activos de bajo valor se reconocen bajo el método de línea recta como un gasto en resultados. Los arrendamientos a corto plazo son arrendamientos con un plazo de arrendamiento de 12 meses o menos. Los activos de bajo valor comprenden equipos de cómputo y artículos de mobiliario de oficina.

Las opciones de extensión y terminación están incluidas en una serie de arrendamientos de inmuebles, mobiliario y equipo. Estas se utilizan para maximizar la flexibilidad operacional en términos de administración de los activos utilizados en las operaciones de la Entidad. La mayoría de las opciones de extensión y terminación están en poder de la Entidad y no del arrendador.

Descripción de la política contable para préstamos y cuentas por cobrar [bloque de texto]

Descripción de las políticas contables para la medición de inventarios [bloque de texto]

Inventarios inmobiliarios:

Los inventarios inmobiliarios se integran como sigue:

	30 de septiembre de 2026	31 de diciembre de 2025
Terrenos en desarrollo	$ 381,238	$ 465,505
Obras en proceso	720,056	919,415
Terrenos para desarrollar	1,151,957	1,088,437
	2,253,251	2,473,357
Menos: Inventarios inmobiliarios de corto plazo	(1,101,294)	(1,384,920)
Inventarios inmobiliarios de largo plazo	$ 1,151,957	$ 1,088,437

El rubro de terrenos en desarrollo corresponde al valor del terreno donde se están llevando las construcciones de villas y las obras en proceso son todos los costos de mejoramiento y acondicionamiento, costos de mano de obra, materiales, entre otros. Adicionalmente se tiene el compromiso de pagar una comisión de venta de ciertas unidades privativas si se cumplen ciertas condiciones lo cual se registra en los terrenos en desarrollo y para desarrollar. Véase Nota 23b.

Los terrenos para desarrollar son terrenos que tiene RLH y que aún no tiene un proyecto específico para comenzar la construcción, por lo que se presentan a largo plazo.

Las obras en proceso son todos los costos de mejoramiento y acondicionamiento, costos de mano de obra, materiales, entre otros.

Descripción de la política contable para activos de minería [bloque de texto]

Descripción de la política contable para derechos de minería [bloque de texto]

Descripción de la política contable para activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta [bloque de texto]

Bolsa Institucional de Valores BIVA

Descripción de la política contable para activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta y operaciones discontinuadas [bloque de texto]

Descripción de la política contable para la compensación de instrumentos financieros [bloque de texto]

Descripción de la política contable para activos de petróleo y gas [bloque de texto]

Descripción de la política contable para los activos de programación [bloque de texto]

Descripción de la política contable para propiedades, planta y equipo [bloque de texto]

Inmuebles, mobiliario y equipo

Los terrenos y edificios se expresan a su costo histórico, menos la depreciación acumulada de los edificios. Las inversiones posteriores se reflejan al costo de adquisición.

El mobiliario y equipo se expresa a su costo histórico, menos la depreciación acumulada. El costo histórico incluye los gastos directamente atribuibles a la adquisición de estos activos.

Los costos posteriores se capitalizan como parte de dicha partida o una partida separada, según corresponda, sólo cuando es probable que generen beneficios económicos futuros para RLH y el costo se pueda medir confiablemente. El valor en libros de los componentes reemplazados es dado de baja. Los gastos de mantenimiento y de reparación se cargan al estado consolidado de resultados integrales en el período que se incurren.

Los terrenos no son depreciados, la depreciación del resto de las partidas de inmuebles, mobiliario y equipo se calcula con base en el método de línea recta, el cual se aplica sobre el costo del activo hasta su valor residual, considerando sus vidas útiles estimadas, que son las que se muestran a continuación:

Edificio	40 años
Renovación de edificio	20 años
Mejoras a locales arrendados	3 años
Equipo de transporte	4 años
Mobiliario y equipo	10 años
Equipo de cómputo	3 años

Los valores residuales, las vidas útiles y los métodos de depreciación de los activos se revisan y ajustan, de ser necesario, al cierre de cada año.

Cuando el valor en libros de un activo excede a su valor recuperable estimado, se reconoce una pérdida por deterioro para reducir el valor en libros a su valor recuperable.

El resultado por la venta de inmuebles, mobiliario y equipo se determina comparando el valor razonable de la contraprestación recibida y el valor en libros del activo vendido y se presenta, en su caso, en el estado consolidado de resultados integrales en el rubro de “Otros ingresos - Neto”.

Las adquisiciones que no cumplen con la definición de negocio para calificar para el tratamiento de combinaciones de negocios se contabilizan como un grupo de activos y el precio pagado es asignado a todos los activos y pasivos identificados en la transacción, basado en los valores razonables relativos a la fecha de adquisición; por lo tanto, no se reconoce crédito mercantil.

En consecuencia, todos los costos de transacción directamente atribuibles en la adquisición son capitalizados en los activos adquiridos.

Análisis de inmuebles, mobiliario y equipo, activos intangibles y otros activos y del crédito mercantil:

Los principales movimientos de inmuebles, mobiliario y equipo, activos intangibles y otros activos y del crédito mercantil al 30 de septiembre de 2026, se muestran a continuación:

	Inmuebles mobiliario y equipo	Activos intangibles y otros activos[1]	Activos por derecho de uso	Crédito mercantil[2]
Saldos al 1 de enero de 2026	$ 25,295,949	$ 500,138	$ 170,556	$ 184,400
Inversiones en construcciones en proceso	904,573	-	-	-
Intereses bancarios capitalizados	121,147	-	-	-
Adquisiciones	146,159	1,349	61,870	-
Bajas	(10,111)	-	(1,916)	-
Efectos de conversión	(88,754)	(3,213)	-	(1,259)
Depreciación y amortización del periodo	(819,354)	(32,757)	(69,709)	-
Saldos al 30 de septiembre de 2026	$ 25,549,609	$ 465,517	$ 160,801	$ 183,141

[1] Se integra principalmente por los contratos de operación de los hoteles y las marcas generadas por asignación de valor razonable en las adquisiciones de negocios, dichos activos son de vida definida.

[2] El crédito mercantil está asociado con el hotel cuya adquisición le dio origen. Para estos efectos, la operación del hotel se considera la unidad generadora de efectivo, los hoteles Four Seasons de la Ciudad de México, Fairmont Mayakoba y Park Hyatt Los Cabos se les determinó un crédito mercantil.

Descripción de la política contable para provisiones [bloque de texto]

Descripción de la política contable para la reclasificación de instrumentos financieros [bloque de texto]

Descripción de la política contable para el reconocimiento en el resultado del periodo de la diferencia entre el valor razonable en el reconocimiento inicial y el precio de transacción [bloque de texto]

Descripción de las políticas contables para el reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias [bloque de texto]

Reconocimiento de ingresos

Renta de habitaciones y residencias, alimentos y bebidas y otros departamentos de operación
Los ingresos por la prestación de servicios de renta de habitaciones y residencias, alimentos y bebidas y otros departamentos de operación (campo de golf, SPA y otras amenidades) se reconocen conforme se prestan estos y: a) el importe de los ingresos y costos incurridos y por incurrir y el grado de avance en la prestación del servicio son determinados de manera confiable, y b) es probable que RLH reciba los beneficios económicos asociados con la prestación del servicio.
RLH reconoce los ingresos por renta de habitaciones y residencias, alimentos y bebidas y otros departamentos de operación cuando existe evidencia de que un acuerdo existe, la entrega ha ocurrido, la contraprestación es fija y determinable y la cobrabilidad está razonablemente asegurada.
Los ingresos por renta de habitaciones y residencias se reconocen a través del tiempo y los ingresos por alimentos y bebidas y otros departamentos de operación se reconocen en un punto en el tiempo.

Desarrollo y venta residencias privadas de lujo

RLH desarrolla y vende propiedades residenciales. Los ingresos se reconocen cuando el control sobre la propiedad se transfiere al cliente. Las propiedades generalmente no tienen un uso alternativo para RLH debido a restricciones contractuales. Sin embargo, no surgen derechos de pago obligatorio hasta que el título legal sea transferido al cliente. Por lo tanto, los ingresos se reconocen en el momento en que el título legal es transferido al cliente y cuando se realiza la entrega de la residencia.

Los ingresos se miden al precio de transacción acordado en el contrato. En la mayoría de los casos, la contraprestación se debe realizar hasta que el título legal sea transferido

Componente de financiamiento

RLH no espera tener ningún contrato en el que el periodo entre la transferencia de los bienes y los servicios prometidos al cliente y el pago por parte del cliente supere un año. Como consecuencia de esto, RLH no ajusta ningún precio de transacción al valor del dinero en el tiempo.

Bolsa Institucional de Valores BIVA

Descripción de las políticas contables para las cuentas diferidas de actividades reguladas [bloque de texto]

Descripción de la política contable para reaseguros [bloque de texto]

Descripción de la política contable para reparación y mantenimiento [bloque de texto]

Descripción de la política contable para acuerdos de recompra y de recompra inversa [bloque de texto]

Descripción de la política contable para gastos de investigación y desarrollo [bloque de texto]

Descripción de la política contable para el efectivo y equivalentes de efectivo restringido [bloque de texto]

Efectivo y equivalentes de efectivo:

La integración de dicho saldo se muestra a continuación:

	30 de septiembre de 2026	31 de diciembre de 2025
Depósitos bancarios[1]	$ 838,424	$ 1,650,966
Inversiones a la vista con vencimiento menor de tres meses	102,715	274,983
Efectivo para servicio de la deuda[2]	185,441	95,394
Total efectivo y equivalentes de efectivo	$ 1,126,580	$ 2,021,343

1. Incluye efectivo en caja y depósitos bancarios disponibles para la operación.

2. Con base en las cláusulas de los contratos de financiamiento descritas en la Nota 11, se tiene efectivo destinado para cumplir con el servicio de la deuda. Debido a que las condiciones respecto al uso de este efectivo son menores a doce meses, se está clasificando dentro del activo circulante.

   El 8 de septiembre de 2026, los acreedores del crédito sindical con garantía hipotecaria que incluye a Four Seasons Ciudad de México, Fairmont Mayakoba, Banyan Tree Mayakoba y Rosewood Mayakoba otorgaron una dispensa temporal, aplicable del periodo de junio a diciembre de 2026, respecto de la obligación de mantener y/o reconstituir la reserva de servicio de la deuda, sin que ello constituya un incumplimiento del contrato de crédito. La dispensa está sujeta a que los recursos liberados permanezcan dentro del portafolio financiado, se destinen exclusivamente a la operación de los hoteles y no se decreten dividendos o distribuciones hasta que la reserva sea restituida.

Descripción de la política contable para la información financiera por segmentos [bloque de texto]

Información por segmentos

La información por segmentos es reportada con base en la información utilizada por el Consejo de Administración de la Entidad para la toma de decisiones estratégicas y operativas. Un segmento operativo se define como un componente de una entidad sobre el cual se tiene información financiera separada que es evaluada regularmente.

La NIIF 8 requiere la revelación de los activos y pasivos de un segmento si la medición es regularmente proporcionada al órgano que toma las decisiones, sin embargo, en el caso de la Entidad, los órganos de gobierno únicamente evalúan el desempeño de los segmentos operativos basado en el análisis de los ingresos, la utilidad de operación, y EBITDA pero no de los activos y los pasivos de cada segmento.

Segmento de desarrollo y gestión de activos hoteleros:

La Entidad opera con 1 hotel en Ciudad de México (Four Seasons), 4 hoteles en Quintana Roo dentro de un complejo denominado Mayakoba (Rosewood, Banyan Tree, Fairmont y Alila) y un campo de Golf (El Camaleón), 2 hoteles en Nayarit dentro del complejo denominado Mandarina (One & Only y Rosewood) y un campo de golf, 1 hotel en Los Cabos, Baja California Sur (Hotel Park Hyatt Los Cabos), a través de los cuales se genera su principal ingreso.

Este segmento está sujeto a estacionalidad por el efecto del periodo vacacional que abarca de junio a septiembre y de diciembre a abril del siguiente periodo.

Segmento de desarrollo y venta de residencias privadas de lujo:

La Entidad tiene disponibles para la venta 2 lotes en su complejo de Mayakoba, en los cuales se desarrollarán residencias privadas de lujo operadas con la marca Rosewood. En el caso del complejo Mandarina, la Entidad tiene disponibles para la venta 48 lotes de residencias operadas con la marca del Hotel One & Only. Los ingresos por este segmento se presentan como ingresos por venta de residencias.

La Entidad controla sus resultados por cada uno de los segmentos operativos a nivel de ingresos, utilidad de operación y EBITDA. Los demás conceptos del estado de resultados no son asignados debido a que son administrados en forma corporativa.

	Periodo de nueve meses del 1 de enero al 30 de septiembre de Hotelero		Periodo de nueve meses del 1 de enero al 30 de septiembre de Residencial		Periodo de nueve meses del 1 de enero al 30 de septiembre de Consolidado	
	2026	2025	2026	2025	2026	2025
Ingresos netos	$ 4,832,608	$ 5,347,398	$ 424,188	$ 412,079	$ 5,256,796	$ 5,759,477
Costos y gastos, neto de otros ingresos	(5,515,542)	(5,132,542)	(493,182)	(354,533)	(6,008,724)	(5,487,075)
(Pérdida) utilidad de operación	(682,934)	214,856	(68,994)	57,546	(751,928)	272,402
EBITDA	$ 238,886	$ 818,496	$ (68,994)	$ 57,546	$ 169,892	$ 876,042

La información revelada en cada segmento se presenta neta de las eliminaciones correspondientes a las transacciones realizadas entre las empresas del Grupo. Los resultados y transacciones inter-segmentos son eliminados a nivel total, formando parte del consolidado final del Grupo. Esta forma de presentación es la misma utilizada por la Administración en los procesos de revisión periódica sobre el desempeño de la Entidad. Los impuestos y costos financieros son manejados a nivel Grupo y no dentro de cada uno de los segmentos reportados. Como resultado de esto, dicha información no se presenta distribuida en cada uno de los segmentos reportados. La utilidad de operación y EBITDA son los indicadores de desempeño clave para la administración de la Entidad, los cuales se reportan mensualmente a los órganos de gobierno.

Descripción de la política contable para los acuerdos de concesión de servicios [bloque de texto]

Descripción de la política contable para las transacciones con pagos basados en acciones [bloque de texto]

Descripción de la política contable para costos de desmonte [bloque de texto]

Descripción de la política contable para subsidiarias [bloque de texto]

Asociadas

Las asociadas son todas las entidades sobre las que la Entidad ejerce influencia significativa pero no control. Generalmente, en estas entidades la Entidad mantiene una participación de entre 20% y 51% de los derechos de voto. Las inversiones en asociadas se valúan utilizando el método de participación y se reconocen inicialmente al costo.

Método de participación

Bajo el método de participación las inversiones se reconocen inicialmente al costo y se ajustan posteriormente para reconocer la participación en los resultados posteriores a la adquisición, así como los movimientos en los otros resultados integrales. Los dividendos recibidos o por cobrar de asociadas y negocios conjuntos se reconocen como una reducción en el valor en libros de la inversión

El costo inicial de la inversión incluye, en su caso, el crédito mercantil que surge en la adquisición. Dicho crédito mercantil forma parte del valor en libros de la inversión contabilizada por el método de participación y no se presenta por separado ni se amortiza. La Entidad evalúa, en cada fecha de reporte, si existe evidencia objetiva de deterioro de la inversión en asociadas y negocios conjuntos; en caso de existir, el importe recuperable se determina de conformidad con los requerimientos aplicables y cualquier pérdida por deterioro se reconoce en el estado consolidado de resultados integrales.

Si durante el reconocimiento inicial se identifican diferencias entre el valor razonable y el valor en libros de los activos y pasivos identificables de la asociada (ajustes a valor razonable), dichas diferencias se consideran en la determinación de la participación de la Entidad en los resultados posteriores a la

adquisición, incluyendo el reconocimiento, cuando sea aplicable, de la depreciación y/o amortización asociada a los ajustes a valor razonable, con base en las vidas útiles de los activos relacionados.

Asimismo, cuando es necesario, la Entidad realiza ajustes a la información financiera de las asociadas y negocios conjuntos para homologar las políticas contables y criterios de reconocimiento y medición con los adoptados por la Emisora y/o para reflejar diferencias en marcos contables respecto de los criterios de información financiera aplicables a la Emisora, con el objetivo de asegurar consistencia en la aplicación del método de participación.

Cuando la participación de la Entidad en las pérdidas de una asociada iguala o excede su participación en la asociada, la Entidad no reconoce pérdidas adicionales, a menos que haya incurrido en obligaciones o realizados pagos en por cuenta del negocio conjunto.

Descripción de la política contable para los impuestos distintos del impuesto sobre la renta [bloque de texto]

Descripción de las políticas contables para los beneficios por terminación [bloque de texto]

Descripción de la política contable para proveedores y otras cuentas por pagar [bloque de texto]

Proveedores, cuentas por pagar y gastos acumulados

Los proveedores, cuentas por pagar y gastos acumulados son obligaciones por compras de bienes o servicios adquiridos en el curso normal de las operaciones de RLH. Cuando se espera pagarlas en un periodo de un año o menos desde la

fecha de cierre, se presentan en el pasivo a corto plazo. En caso de no cumplir lo antes mencionado, se presentan en el pasivo a largo plazo.

Los proveedores, cuentas por pagar y gastos acumulados se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se miden al costo amortizado, utilizando el método de tasa de interés efectiva.

Cuentas por pagar y gastos acumulados:

La integración de las cuentas por pagar y gastos acumulados se muestra a continuación:

	30 de septiembre de 2026	31 de diciembre de 2025
Fondos de garantía	$ 196,223	$ 210,967
Pago diferido adquisición Koen[2]	175,440	165,060
Otras cuentas por pagar[1]	160,370	310,177
Acreedores diversos	156,346	118,684
Impuestos por pagar	74,336	136,550
Intereses bancarios por pagar	54,675	42,212
Participación de los trabajadores en las utilidades	29,813	36,705
Honorarios	27,227	38,213
Gastos acumulados	4,498	9,168
	$ 878,928	$ 1,067,736

[1] Incluye gastos de teléfonos, gas, energía eléctrica, comisiones y uniformes, entre otros.

[2] Se deriva de la adquisición del Hotel Park Hyatt Los Cabos por Dls. 10,000 el cual se encuentra medido a valor razonable, será pagado el 11 de diciembre de 2026 conforme el contrato establecido.

Descripción de la política contable para clientes y otras cuentas por cobrar [bloque de texto]

Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar representan importes adeudados por clientes y son originadas por la renta de habitaciones y residencias, venta de alimentos y bebidas, etc. en el curso normal de las operaciones de la Entidad. Cuando se espera cobrarlas en un período de un año o menos desde la fecha de cierre, se presentan como activo circulante. En caso de no cumplir con lo anteriormente mencionado se presentan como activos no circulantes.

Las cuentas por cobrar se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se miden al costo amortizado utilizando el método de tasa de interés efectiva, menos la estimación por deterioro.

RLH evalúa, de forma prospectiva, las pérdidas crediticias esperadas asociadas con sus instrumentos de deuda a costo amortizado y valor razonable con cambios en otros resultados integrales. La metodología de deterioro aplicada depende de si se ha producido un aumento significativo en el riesgo de crédito.

Para las cuentas por cobrar, debido a las características de los servicios hoteleros que pres-tan sus subsidiarias, se aplica el enfoque simplificado permitido por la NIIF 9, que requiere que las pérdidas esperadas sobre la vida del instrumento se reconozcan desde el reconocimiento inicial de las cuentas por cobrar.

Clientes y otras cuentas por cobrar:

A continuación, se muestra la siguiente información relacionada con clientes y otras cuentas por cobrar:

	30 de septiembre de 2026	31 de diciembre de 2025
Clientes	$ 410,623	$ 354,020
Provisión para deterioro de cuentas por cobrar	(1,736)	(2,080)
Clientes - Neto	408,887	351,940
Impuesto al valor agregado por recuperar	863,932	851,077
Impuesto sobre la renta por recuperar	260,107	369,251
Impuesto al valor agregado acreditable	164,034	238,183
Otras cuentas por cobrar	115,171	81,576
Total	$ 1,812,131	$ 1,892,027
Cuentas por cobrar a largo plazo	$ 45,106	$ 33,303

El movimiento de la provisión para deterioro de cuentas por cobrar es el siguiente:

	30 de septiembre de 2026	31 de diciembre de 2025
Al inicio del año	$ 2,080	$ 4,966
Disminución de la provisión	(344)	(2,886)
Al final del periodo	$ 1,736	$ 2,080

Descripción de la política contable para ingresos y gastos comerciales [bloque de texto]

Descripción de la política contable para transacciones con participaciones no controladoras [bloque de texto]

Asociadas

Las asociadas son todas las entidades sobre las que la Entidad ejerce influencia significativa pero no control. Generalmente, en estas entidades la Entidad mantiene una participación de entre 20% y 51% de los derechos de voto. Las inversiones en asociadas se valúan utilizando el método de participación y se reconocen inicialmente al costo.

Método de participación

Bajo el método de participación las inversiones se reconocen inicialmente al costo y se ajustan posteriormente para reconocer la participación en los resultados posteriores a la adquisición, así como los movimientos en los otros resultados integrales. Los dividendos recibidos o por cobrar de asociadas y negocios conjuntos se reconocen como una reducción en el valor en libros de la inversión

El costo inicial de la inversión incluye, en su caso, el crédito mercantil que surge en la adquisición. Dicho crédito mercantil forma parte del valor en libros de la inversión contabilizada por el método de participación y no se presenta por separado ni se amortiza. La Entidad evalúa, en cada fecha de reporte, si existe evidencia objetiva de deterioro de la inversión en asociadas y negocios conjuntos; en caso de existir, el importe recuperable se determina de conformidad con los requerimientos aplicables y cualquier pérdida por deterioro se reconoce en el estado consolidado de resultados integrales.

Si durante el reconocimiento inicial se identifican diferencias entre el valor razonable y el valor en libros de los activos y pasivos identificables de la asociada (ajustes a valor razonable), dichas diferencias se consideran en la determinación de la participación de la Entidad en los resultados posteriores a la adquisición, incluyendo el reconocimiento, cuando sea aplicable, de la depreciación y/o amortización asociada a los ajustes a valor razonable, con base en las vidas útiles de los activos relacionados.

Asimismo, cuando es necesario, la Entidad realiza ajustes a la información financiera de las asociadas y negocios conjuntos para homologar las políticas contables y criterios de reconocimiento y medición con los adoptados por la Emisora y/o para reflejar diferencias en marcos contables respecto de los criterios de información financiera aplicables a la Emisora, con el objetivo de asegurar consistencia en la aplicación del método de participación.

Cuando la participación de la Entidad en las pérdidas de una asociada iguala o excede su participación en la asociada, la Entidad no reconoce pérdidas adicionales, a menos que haya incurrido en obligaciones o realizados pagos en por cuenta del negocio conjunto.

Inversión en asociadas:

A continuación, se detalla la empresa asociada, que se considera significativa para la administración:

Entidad	País de constitución	Porcentaje de participación	Método de medición	Naturaleza de la relación	Actividad principal	30 de septiembre de 2026	31 de diciembre de 2025
Cabo Del Sol Holdings, LLC	EE.UU.	51%*	Método de participación	Asociada	Administrar y realizar operaciones relacionadas con los activos y negocios ubicados dentro de desarrollo Cabo Del Sol	4,461,665	4,510,013

* De las acciones clase B de la Entidad.

La tabla a continuación presenta la información financiera resumida de la empresa asociada significativa a la fecha de la operación. La información revelada refleja los importes presentados en los estados financieros de la empresa asociada relevante, y no la participación de la Entidad en dichos importes. Los importes se han modificado para reflejar los ajustes realizados por la entidad al utilizar el método de la participación, incluidos los ajustes al valor razonable y las modificaciones por diferencias en las políticas contables.

A continuación se muestra el método de participación al 30 de septiembre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025:

	Cabo Del Sol Holdings, LLC	
Estado de resultado integral resumido	**30 de septiembre de 2026**	**31 de diciembre de 2025**
Ingresos	1,574,148	624,394
Resultado antes de impuestos	(222,640)	(294,934)
Resultado del ejercicio	(37,437)	88,437
Otros resultados integrales	(13,024)	(7,315)
Resultado integral total	(50,461)	81,122

Método de participación		
	30 de septiembre de 2026	**31 de diciembre de 2025**
Resultado del ejercicio	(37,437)	88,437
Ajustes por depreciación de valor razonable, neto de impuestos	(44,340)	(20,633)
Resultado del ejercicio ajustado	(81,777)	67,804
Porcentaje de participación	51%	51%
Participación en los resultados de la asociada	(41,706)	34,580
Otros resultados integrales	(13,024)	(7,315)
Porcentaje de participación	51%	51%
Participación en los otros resultados integrales de asociada	(6,642)	(3,731)

Conciliación del valor en libros de la inversión en asociadas al 30 de septiembre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025:

	Cabo Del Sol Holdings, LLC	
	30 de septiembre de 2026	**31 de diciembre de 2025**
Activos netos	4,759,838	4,797,275
Participación en la asociada en %	51%	51%
Participación en la asociada en pesos	2,427,517	2,446,610
Asignación del valor razonable	795,108	795,108
Ajuste por depreciación y amortización de activos a valor razonable, neto de impuestos	(33,135)	(10,522)
Efecto en conversión	(35,349)	(28,707)
Crédito mercantil	1,276,771	1,276,771
Gastos de transacción	30,753	30,753
Inversión en asociada registrada	4,461,665	4,510,013

Además de la participación en asociada revelada anteriormente, la Entidad tiene una participación en asociada individualmente inmaterial que se contabiliza utilizando el método de participación. A la fecha de estos estados financieros,

su valor es igual a cero debido a que las pérdidas reconocidas de este negocio exceden la participación de la Entidad en la asociada.

Descripción de la política contable para transacciones con partes relacionadas [bloque de texto]

Saldos y operaciones con partes relacionadas:

a. Los saldos por cobrar y por pagar a partes relacionadas se integran a continuación:

	30 de septiembre de 2026	31 de diciembre de 2025
Por cobrar a corto plazo:		
BTRS Resort y Condominios, A. C. (Afiliada)	$ 32,820	$ 14,962
Laguna Kai Hotel y Condominios, A. C. (Afiliada)	10,349	11,320
Villas Mayakoba Condominio, A. C. (Afiliada)	10,575	4,857
Tortuga Hoba, S. A. de C. V. (Afiliada)	8,754	4,270
Condominio Mayakoba, A. C. (Afiliada)	5,084	3,747
Condominio R11 y 12, A. C. (Afiliada)	3,629	4,409
Otras afiliadas	675	540
FHP Villas Lote 2, S. A. de C. V. (Negocio conjunto)	18	544
	$ 71,904	$ 44,649

Las cuentas por cobrar a corto plazo corresponden principalmente a ingresos administrativos, reembolso de gastos, gastos de viaje y servicios de tecnología.

	30 de septiembre de 2026	31 de diciembre de 2025
Por cobrar a largo plazo:		
FHP Villas Lote 2, S. A. de C. V. (Negocio conjunto)	$ 53,426	$ 62,589

En el 2018, la Entidad adquirió derechos de cobro de la Fase II del Proyecto denominado Fairmont Residence Mayakoba sobre residencias vendidas por una asociada. El monto total de dichos derechos es por Dls.2,994 y Dls.4,011 al 30 de septiembre de 2026 y 31 de diciembre de 2025, los mismos que se encuentran valuados a valor razonable con base en flujos de efectivo descontados utilizando una tasa de descuento de 6.47% y están garantizados mediante la aplicación del 17.5% sobre los ingresos netos de las ventas.

	30 de septiembre de 2026	31 de diciembre de 2025
Por pagar a corto plazo:		
Oakmont Corporation (Asociada)[1]	$ -	$ 431,201
Condominio Mayakoba, A. C. (Afiliada)	10,862	2,024
BTRS Resort y Condominios, A. C. (Afiliada)	5,326	-
Condominio FHP Mayakoba, A. C. (Afiliada)	3,699	805
Asociación de Condóminos Cabo del Sol, A. C. (Afiliada)	1,428	-
Condominio Maestro la Mandarina, A. C. (Afiliada)	183	-
Otras afiliadas	15	1,103
	$ 21,513	$ 435,133

[1] Corresponde a la contribución en efectivo del capital prioritario por Dls. 24,000 derivado de la adquisición de negocios de CDS que se menciona en la Nota 1a. apéndice (i), el cual fue liquidado durante 2026 y se encontraba medido a valor razonable.

Derivado de la adquisición del Hotel Park Hyatt Los Cabos en el ejercicio 2024, se tuvo una cuenta por pagar por concepto de pago inicial con la afiliada GAFAPA, S. A. de C. V. El 24 de enero de 2025 se realizó el pago de dicha cuenta por pagar por Dls.55,000 equivalentes a $1,129,684.

	30 de septiembre de 2026	31 de diciembre de 2025
Por pagar a largo plazo:		
Oakmont Corporation (Asociada)[1]	$ 595,003	$ 555,863

[1] Corresponde al pago contingente por Dls. 38,700 derivado de la adquisición de negocios de CDS que se menciona en la nota 1a. apéndice (i), se encuentra medido a valor razonable.

b. Las principales operaciones celebradas con partes relacionadas se presentan como sigue:

	Periodo de nueve meses del 1 de enero al 30 de septiembre de	
	2026	2025
Ingresos:		
Servicios administrativos	$ 28,960	$ 24,654
Ingresos varios	14,795	9,874
	$ 43,755	$ 34,528
Gastos:		
Servicios administrativos	(216,975)	(186,583)
Honorarios por servicios administrativos y asistencia técnica[1]	(6,986)	(14,250)
Gastos varios	(4,455)	(10,169)
	$ (228,416)	$ (211,002)

[1] Incluye honorarios por servicios prestados a la Entidad por participación en los comités celebrados durante el ejercicio.

Descripción de la política contable para acciones propias [bloque de texto]

Descripción de la política contable para los títulos opcionales [bloque de texto]

Descripción de otras políticas contables relevantes para comprender los estados financieros [bloque de texto]

[813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34

Información a revelar sobre información financiera intermedia [bloque de texto]

Naturaleza del negocio y transacciones importantes:

RLH Properties, S. A. B. de C. V. y subsidiarias (la Entidad o RLH) es una sociedad constituida el 28 de febrero de 2013, bajo las leyes mexicanas, con una duración de 99 años. La Entidad ha definido que su ciclo normal de operaciones abarca del 1 de enero al 31 de diciembre de cada año.

La Entidad es tenedora de acciones de un grupo de empresas, cuya actividad principal es la adquisición, desarrollo y gestión de activos hoteleros de ciudad y de playa dentro del segmento alto.

La Entidad es una empresa pública que cotiza en la Bolsa Mexicana de Valores desde el 5 de noviembre de 2015, bajo la clave de cotización RLH.

El domicilio de la Entidad y principal lugar de negocios es Paseo de la Reforma No. 412 Piso 21,
Col. Juárez, Delegación Cuauhtémoc, C. P. 06600, Ciudad de México.

El plan de la Entidad es crecer en la industria hotelera y de gran turismo a través de la construcción y compra de hoteles y el crecimiento orgánico de los mismos, creando la principal plataforma de hoteles de lujo en México y el Caribe.

Transacciones importantes

a. Adquisiciones relevantes.

I. Adquisición de Cabo Del Sol Holdings, LLC (“CDS”).

En sesión celebrada el 26 de febrero de 2025, el Consejo de Administración de RLH, aprobó que la Entidad llevará a cabo las actividades para la adquisición, y que habiéndose obtenido todas las au-torizaciones gubernamentales y de la Comisión Federal de Competencia Económica (COFECE) necesarias se concluyó la compra con fecha 2 de septiembre de 2025.

Con base en lo aprobado en el Consejo, indicado anteriormente, la administración celebró los contratos de compraventa respectivos a esta adquisición el 2 de septiembre de 2025 con Oakmont Corporation por el 51% de las acciones clase “B” del capital social de CDS. Estos contratos incluyen acuerdos sobre: la contraprestación a pagar, estructura accionaria de CDS, derechos económicos asociados a los activos de CDS, gobierno corporativo y el proceso de toma de decisiones sobre las operaciones relevantes de CDS, así como cláusulas de cierre de la transacción, mismos alineados con las prácticas en este tipo de transacciones.

Las acciones de clase “B” del capital social poseen el derecho económico total sobre los activos clase “B” de Cabo Del Sol Holdings, LLC, dentro de los cuales se incluyen activos ubicados en Cabo del Sol, pero no se limita a:

La propiedad denominada “Four Seasons Resort Cabo San Lucas”.

- Propiedades y lotes residenciales listas para la venta.

- Dos campos de Golf.
- Instalaciones, áreas comunes y vialidades, así como la planta de tratamiento de aguas residuales.

La Entidad ha realizado un análisis de los acuerdos firmados donde concluyó que la transacción de la adquisición del 51% de las acciones clase “B” del capital social de CDS no da lugar a que RLH, obtenga el control único o en conjunto de Cabo Del Sol Holdings, LLC, ya que para ciertas decisiones relevantes descritas contractualmente, se requiere la aprobación del otro socio, sin embargo, tiene influencia significativa de acuerdo con la NIC 28 “Inversiones en asociadas y negocios conjuntos” debido a que con base en los acuerdos y la participación accionaria en CDS la entidad asignó nuevo personal directivo, y tiene presencia en el consejo de administración de CDS, entre otros, lo cual le permitió participar en las decisiones operativas y de gobierno de CDS, como por ejemplo: la aprobación del presupuesto y plan de negocios, entre otras decisiones. Con base en esto la inversión en CDS es considerada una entidad Asociada, con influencia significativa sobre el negocio de Cabo Del Sol Holdings, LLC a partir del 2 de septiembre de 2025 y se contabilizó aplicando el método de participación indicado en la NIC 28. Asimismo, la Entidad concluyó que esta adquisición de la participación en Cabo Del Sol Holdings, LLC corresponde a la participación de un negocio de acuerdo con la NIIF 3 “Combinaciones de negocios” con base en los activos netos adquiridos, los derechos contractuales y la viabilidad económica.

El precio pactado en los contratos por la adquisición de la inversión en la asociada fue inicialmente contribuido a CDS y posteriormente transferido a Oakmont Corporation, el cual ascendió a Dls.248,100 equivalente a $4,438,564 al 31 de diciembre de 2025 y se integra según lo siguiente:

	Dls.	Mxn.
Pago inicial en efectivo	$ 130,400	$ 2,431,178
Contribución en efectivo del capital prioritario	59,000	1,083,741
Pago diferido	20,000	367,784
Pago contingente	38,700	555,864
Contraprestación total	$ 248,100	$ 4,438,567

El monto expresado en pesos mexicanos corresponde al tipo de cambio del 31 de diciembre de 2025 de los pagos contingente y contribución de capital prioritario.

Pago inicial:

- Pago realizado al cierre de los contratos de compraventa por Dls. 130,400 equivalente a $2,431,178 realizado el 2 de septiembre de 2025.

Contribución en efectivo del capital prioritario:

- Pago requerido para continuar con la construcción del proyecto, del cual fueron pagados a la fecha de transacción Dls.35,000 equivalentes a $652,540, el resto, es decir, Dls.24,000 equivalentes a $431,201 serán pagados de conformidad con las necesidades de flujo para el desarrollo de ciertas propiedades de las cuales su dueño es CDS, dichos flujos fueron liquidados el 14 de agosto de 2026 por Dls. 10,000 y el 1 de septiembre de 2026 por Dls. 14,000, se encontraba presentado dentro de los estados financieros consolidados como cuentas por pagar a partes relacionadas a corto plazo.

Pago diferido:

- Un pago diferido por Dls.20,000, equivalente a $367,784 fue pagado el 23 de septiembre de 2025.

Pago contingente:

- Un pago contingente por Dls.38,700 equivalentes a $555,864 sujetos al cumplimiento de métricas financieras a ser evaluadas al concluir los años 2027 y 2028. Estas métricas, se describen brevemente.

Para que dicha contraprestación contingente sea pagada, el EBITDA (beneficio antes de intereses, impuestos, depreciaciones y amortizaciones) del hotel deberá alcanzar los niveles indicados en los siguientes resultados para los años 2027 y 2028:

2027: hasta Dls. 19,200 equivalentes a $288,279 condicionado a que el EBITDA del hotel alcance ciertos umbrales (mínimo de Dls.21,100, máximo de Dls. 29,000).

2028: hasta Dls. 19,500 equivalentes a $267,585 condicionado a que el EBITDA del hotel alcance ciertos umbrales (mínimo de Dls.23,000, máximo de Dls.27,800).

Asimismo, el EBITDA será preparado de acuerdo con los estándares hoteleros y será atestiguado por un externo.

El pago contingente se presenta en el rubro otras cuentas por pagar del estado de situación financiera y se encuentra reconocido a valor razonable.

Gastos de transacción:

Los gastos de transacción para la realización de la operación contemplaron honorarios por servicios que ascendieron a $30,753 los cuales fueron pagados el 30 de septiembre de 2025, dichos gastos fueron capitalizados en el valor inicial de la inversión en asociada. Véase Nota 10. La adquisición de este negocio es consistente con la estrategia de negocios y crecimiento que la Emisora ha implementado desde su creación. Esta adquisición, además, tiene como finalidad: (i) continuar con el crecimiento y la expansión de la compañía en un mercado de lujo y ultra lujo ya definido por RLH, y (ii) diversificar el portafolio hotelero de RLH Properties en los destinos de ultra lujo en México.

La determinación del método de participación mencionado incluye ajustes en activos intangibles, inmuebles, mobiliario y equipo, así como cualquier ajuste por diferencias en marcos contables, según la IAS 28.

a. Aumentos de capital en participaciones minoritarias

Durante el ejercicio 2026, el 23 de enero, 27 de febrero, 17 de abril, 25 de septiembre y 30 de septiembre se realizaron aumentos de capital en la participación no controladora de Hotel Hoyo en Uno S. de R. L de C. V. por $87,260, $51,769, $48,334, $42,007 y $7,136 respectivamente, ascendiendo a un total de $236,506.

Durante el ejercicio 2025, el 15 de enero y el 7 de marzo, la Entidad realizó aumentos de capital en la participación no controladora de Hotel Hoyo en Uno S. de R. L de C. V. por $41,602 y $20,390, respectivamente. Asimismo, en el segundo trimestre del 2025 la Entidad realizó otro aumento por $39,176.

Estos aportes a capital se realizaron con el fin de financiar la remodelación a la cual se hace mención en el apéndice d. de esta nota. No obstante, estos aumentos no representan un cambio de participación en la parte no controladora.

b. Préstamos bancarios

I. Refinanciamientos 2026.

El 28 de agosto de 2026, RLH Properties, S. A. B. de C. V. celebró, como acreditada, un contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria con Banco del Bajío, S. A., Institución de Banca Múltiple, como acreditante, hasta por la cantidad de $500,000. El crédito será destinado a capital de trabajo y tiene un vencimiento inicial del 28 de julio de 2031, con opción de extensión de 5 años. El crédito se encuentra garantizado, entre otros, mediante hipoteca especial y expresa en primer lugar y grado sobre ciertos bienes inmuebles propiedad de Mandarina Actividades, S. de R. L. de C. V., quien comparece como garante hipotecaria y obligada solidaria.

El 29 de julio de 2026, la Entidad, a través de su subsidiaria Golf de Mayakoba, S. A. de C. V. celebró, como acreditada, un contrato de crédito simple en dólares con Banco Sabadell, S. A., Institución de Banca Múltiple, como acreditante, hasta por la cantidad de Dls. 10,000. El crédito será destinado a usos corporativos generales, capital de trabajo y al pago de la comisión por estructuración del crédito, y tiene una vigencia de doce meses contados a partir de la fecha de firma del contrato. RLH Properties, S. A. B. de C. V. comparece en dicho contrato como obligado solidario y avalista de los pagarés correspondientes.

El 12 de marzo de 2026 RLH Properties, S. A. B. de C. V. celebró, como acreditada, un contrato de crédito simple con Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, como acreditante, hasta por la cantidad de

$500,000. El crédito se encuentra garantizado, entre otros, con bienes inmuebles propiedad de la Entidad y de su subsidiaria, Mandarina III, S. de R. L. de C. V.

II. Refinanciamientos 2025.

El 28 de octubre de 2025, la Entidad, a través de su subsidiaria Canalán Resorts S. de R. L. de C. V., obtuvo un contrato de crédito con el banco Inbursa S. A. por Dls. 100,000 con la finalidad de: (i) refinanciar el crédito que inicialmente había solicitado RLH Properties, S. A. B. de C. V. para financiar la construcción del Hotel Rosewood Mandarina, (ii) la constitución de la reserva de servicio de la deuda, (iii) pago de comisiones y costos de apertura y (iv) usos corporativos.

Con fecha 12 de septiembre de 2025, la Entidad, a través de su subsidiaria Majahua Resorts, S. de R. L. de C. V., protocolizó un contrato de crédito con BBVA México, S.A. con la finalidad de refinanciar el crédito que poseía la subsidiaria con la misma institución bancaria. El nuevo crédito por hasta Dls.128,000 tiene como destino: (i) liquidar la deuda anterior, (ii) la constitución de la reserva de servicio de la deuda, (iii) pago de comisiones y costos de apertura y (iv) usos corporativos, Majahua Resorts contrató un nuevo swap de tasa de interés.

Con fecha 13 de mayo de 2025, la Entidad, a través de sus subsidiarias, protocolizó un contrato de crédito simple con garantía hipotecaria y un crédito simple de IVA garantizado con Banco Nacional de Comercio Exterior S.N.C. (en adelante Bancomext S.N.C.) con el fin de refinanciar el crédito que poseía en su subsidiaria Hotel Hoyo en Uno S. de R. L de C. V., a través de la firma de un nuevo contrato de crédito con Bancomext, S.N.C. por hasta Dls.95,000 y Dls.6,000, respectivamente. El destino de este crédito fue o será para: (i) liquidar la deuda anterior que poseía esta Entidad con la misma institución bancaria, (ii) financiar la remodelación y transformación del hotel Andaz a un hotel de marca Alila y (iii) pagar las comisiones del crédito y gastos de la transacción (iv) financiar el reembolso de hasta el 85% del IVA recuperable de la construcción del hotel “Alila Mayakoba by Hyatt”.

c. Otras transacciones importantes:

I. Cierre y reapertura del Hotel Alila Mayakoba

El 24 de enero de 2025, la Entidad hizo público que la propiedad "Andaz Mayakoba Resort Riviera Maya" se sometió a una remodelación y transformación para el cambio a la marca "Alila", que es propiedad del mismo operador. A partir del 2 de marzo de 2025, el hotel cerró sus operaciones para comenzar con dicha remodelación. Debido al cierre de operaciones, la Entidad realizó una reestructuración de personal que tuvo un costo de $18,700, quedando únicamente con personal administrativo y operativo para necesidades básicas de la administración de la subsidiaria.

El 12 de febrero de 2026 se llevó a cabo una reapertura parcial bajo la nueva marca y durante el segundo trimestre de 2026 la propiedad se encontró operando al 100%. Debido al cambio de marca de la propiedad, el 20 de mayo de 2025 se firmó un nuevo contrato de operación con una duración de 20 años a partir del inicio de operaciones de "Alila" con Hyatt of México, S. A. de C. V. Dicho contrato conserva condiciones similares al anterior; únicamente existen cambios en relación con los honorarios de operación y reserva de reemplazo.

II. Apertura Hotel Park Hyatt Los Cabos

El Hotel Park Hyatt Los Cabos con la categoría de “ultra lujo” (*ultra luxury*) tuvo apertura parcial el 3 de diciembre de 2025, cuenta con 83 cuartos en operación y mantiene 80 cuartos adicionales en construcción, los cuales durante septiembre 2026 fueron finalizados, por lo que tendrá una capacidad instalada de 163 habitaciones (incluyendo 90 suites).

Descripción de sucesos y transacciones significativas

Transacciones importantes

a. Adquisiciones relevantes.

I. Adquisición de Cabo Del Sol Holdings, LLC (“CDS”).

En sesión celebrada el 26 de febrero de 2025, el Consejo de Administración de RLH, aprobó que la Entidad llevará a cabo las actividades para la adquisición, y que habiéndose obtenido todas las au-torizaciones gubernamentales y de la Comisión Federal de Competencia Económica (COFECE) necesarias se concluyó la compra con fecha 2 de septiembre de 2025.

Con base en lo aprobado en el Consejo, indicado anteriormente, la administración celebró los contratos de compraventa respectivos a esta adquisición el 2 de septiembre de 2025 con Oakmont Corporation por el 51% de las acciones clase “B” del capital social de CDS. Estos contratos incluyen acuerdos sobre: la contraprestación a pagar, estructura accionaria de CDS, derechos económicos asociados a los activos de CDS, gobierno corporativo y el proceso de toma de decisiones sobre las operaciones relevantes de CDS, así como cláusulas de cierre de la transacción, mismos alineados con las prácticas en este tipo de transacciones.

Las acciones de clase “B” del capital social poseen el derecho económico total sobre los activos clase “B” de Cabo Del Sol Holdings, LLC, dentro de los cuales se incluyen activos ubicados en Cabo del Sol, pero no se limita a:

La propiedad denominada “Four Seasons Resort Cabo San Lucas”.

- Propiedades y lotes residenciales listas para la venta.
- Dos campos de Golf.
- Instalaciones, áreas comunes y vialidades, así como la planta de tratamiento de aguas residuales.

La Entidad ha realizado un análisis de los acuerdos firmados donde concluyó que la transacción de la adquisición del 51% de las acciones clase “B” del capital social de CDS no da lugar a que RLH, obtenga el control único o en conjunto de Cabo Del Sol Holdings, LLC, ya que para ciertas decisiones relevantes descritas contractualmente, se requiere la aprobación del otro socio, sin embargo, tiene influencia significativa de acuerdo con la NIC 28 “Inversiones en asociadas y negocios conjuntos” debido a que con base en los acuerdos y la participación accionaria en CDS la entidad asignó nuevo personal directivo, y tiene presencia en el consejo de administración de CDS, entre otros, lo cual le permitió participar en las decisiones operativas y de gobierno de CDS, como por ejemplo: la aprobación del presupuesto y plan de negocios, entre otras decisiones. Con base en esto la inversión en CDS es considerada una entidad Asociada, con influencia significativa sobre el negocio de Cabo Del Sol Holdings, LLC a partir del 2 de septiembre de 2025 y se contabilizó aplicando el método de participación indicado en la NIC 28. Asimismo, la Entidad concluyó que esta adquisición de la participación en Cabo Del Sol Holdings, LLC corresponde a la participación de un negocio de acuerdo con la NIIF 3 “Combinaciones de negocios” con base en los activos netos adquiridos, los derechos contractuales y la viabilidad económica.

El precio pactado en los contratos por la adquisición de la inversión en la asociada fue inicialmente contribuido a CDS y posteriormente transferido a Oakmont Corporation, el cual ascendió a Dls.248,100 equivalente a $4,438,564 al 31 de diciembre de 2025 y se integra según lo siguiente:

	Dls.	Mxn.
Pago inicial en efectivo	$ 130,400	$ 2,431,178
Contribución en efectivo del capital prioritario	59,000	1,083,741
Pago diferido	20,000	367,784
Pago contingente	38,700	555,864
Contraprestación total	$ 248,100	$ 4,438,567

El monto expresado en pesos mexicanos corresponde al tipo de cambio del 31 de diciembre de 2025 de los pagos contingente y contribución de capital prioritario.

Pago inicial:

- Pago realizado al cierre de los contratos de compraventa por Dls. 130,400 equivalente a $2,431,178 realizado el 2 de septiembre de 2025.

Contribución en efectivo del capital prioritario:

- Pago requerido para continuar con la construcción del proyecto, del cual fueron pagados a la fecha de transacción Dls.35,000 equivalentes a $652,540, el resto, es decir, Dls.24,000 equivalentes a $431,201 serán pagados de conformidad con las necesidades de flujo para el desarrollo de ciertas propiedades de las cuales su dueño es CDS, dichos flujos fueron liquidados el 14 de agosto de 2026 por Dls. 10,000 y el 1 de septiembre de 2026 por Dls. 14,000, se encontraba presentado dentro de los estados financieros consolidados como cuentas por pagar a partes relacionadas a corto plazo.

Pago diferido:

- Un pago diferido por Dls.20,000, equivalente a $367,784 fue pagado el 23 de septiembre de 2025.

Pago contingente:

- Un pago contingente por Dls.38,700 equivalentes a $555,864 sujetos al cumplimiento de métricas financieras a ser evaluadas al concluir los años 2027 y 2028. Estas métricas, se describen brevemente.

  Para que dicha contraprestación contingente sea pagada, el EBITDA (beneficio antes de intereses, impuestos, depreciaciones y amortizaciones) del hotel deberá alcanzar los niveles indicados en los siguientes resultados para los años 2027 y 2028:

  2027: hasta Dls. 19,200 equivalentes a $288,279 condicionado a que el EBITDA del hotel alcance ciertos umbrales (mínimo de Dls.21,100, máximo de Dls. 29,000).

  2028: hasta Dls. 19,500 equivalentes a $267,585 condicionado a que el EBITDA del hotel alcance ciertos umbrales (mínimo de Dls.23,000, máximo de Dls.27,800).

  Asimismo, el EBITDA será preparado de acuerdo con los estándares hoteleros y será atestiguado por un externo.

  El pago contingente se presenta en el rubro otras cuentas por pagar del estado de situación financiera y se encuentra reconocido a valor razonable.

Gastos de transacción:

Los gastos de transacción para la realización de la operación contemplaron honorarios por servicios que ascendieron a $30,753 los cuales fueron pagados el 30 de septiembre de 2025, dichos gastos fueron capitalizados en el valor inicial de la inversión en asociada. Véase Nota 10. La adquisición de este negocio es consistente con la estrategia de negocios y crecimiento que la Emisora ha implementado desde su creación. Esta adquisición, además, tiene como finalidad: (i) continuar con el crecimiento y la expansión de la compañía en un mercado de lujo y ultra lujo ya definido por RLH, y (ii) diversificar el portafolio hotelero de RLH Properties en los destinos de ultra lujo en México.

La determinación del método de participación mencionado incluye ajustes en activos intangibles, inmuebles, mobiliario y equipo, así como cualquier ajuste por diferencias en marcos contables, según la IAS 28.

a. Aumentos de capital en participaciones minoritarias

Durante el ejercicio 2026, el 23 de enero, 27 de febrero, 17 de abril, 25 de septiembre y 30 de septiembre se realizaron aumentos de capital en la participación no controladora de Hotel Hoyo en Uno S. de R. L de C. V. por $87,260, $51,769, $48,334, $42,007 y $7,136 respectivamente, ascendiendo a un total de $236,506.

Durante el ejercicio 2025, el 15 de enero y el 7 de marzo, la Entidad realizó aumentos de capital en la participación no controladora de Hotel Hoyo en Uno S. de R. L de C. V. por $41,602 y $20,390, respectivamente. Asimismo, en el segundo trimestre del 2025 la Entidad realizó otro aumento por $39,176.

Estos aportes a capital se realizaron con el fin de financiar la remodelación a la cual se hace mención en el apéndice d. de esta nota. No obstante, estos aumentos no representan un cambio de participación en la parte no controladora.

b. Préstamos bancarios

I. Refinanciamientos 2026.

El 28 de agosto de 2026, RLH Properties, S. A. B. de C. V. celebró, como acreditada, un contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria con Banco del Bajío, S. A., Institución de Banca Múltiple, como acreditante, hasta por la cantidad de $500,000. El crédito será destinado a capital de trabajo y tiene un vencimiento inicial del 28 de julio de 2031, con opción de extensión de 5 años. El crédito se encuentra garantizado, entre otros, mediante hipoteca especial y expresa en primer lugar y grado sobre ciertos bienes inmuebles propiedad de Mandarina Actividades, S. de R. L. de C. V., quien comparece como garante hipotecaria y obligada solidaria.

El 29 de julio de 2026, la Entidad, a través de su subsidiaria Golf de Mayakoba, S. A. de C. V. celebró, como acreditada, un contrato de crédito simple en dólares con Banco Sabadell, S. A., Institución de Banca Múltiple, como acreditante, hasta por la cantidad de Dls. 10,000. El crédito será destinado a usos corporativos generales, capital de trabajo y al pago de la comisión por estructuración del crédito, y tiene una vigencia de doce meses contados a partir de la fecha de firma del contrato. RLH Properties, S. A. B. de C. V. comparece en dicho contrato como obligado solidario y avalista de los pagarés correspondientes.

El 12 de marzo de 2026 RLH Properties, S. A. B. de C. V. celebró, como acreditada, un contrato de crédito simple con Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, como acreditante, hasta por la cantidad de $500,000. El crédito se encuentra garantizado, entre otros, con bienes inmuebles propiedad de la Entidad y de su subsidiaria, Mandarina III, S. de R. L. de C. V.

II. Refinanciamientos 2025.

El 28 de octubre de 2025, la Entidad, a través de su subsidiaria Canalán Resorts S. de R. L. de C. V., obtuvo un contrato de crédito con el banco Inbursa S. A. por Dls. 100,000 con la finalidad de: (i) refinanciar el crédito que inicialmente había solicitado RLH Properties, S. A. B. de C. V. para financiar la construcción del Hotel Rosewood Mandarina, (ii) la constitución de la reserva de servicio de la deuda, (iii) pago de comisiones y costos de apertura y (iv) usos corporativos.

Con fecha 12 de septiembre de 2025, la Entidad, a través de su subsidiaria Majahua Resorts, S. de R. L. de C. V., protocolizó un contrato de crédito con BBVA México, S.A. con la finalidad de refinanciar el crédito que poseía la subsidiaria con la misma institución bancaria. El nuevo crédito por hasta Dls.128,000 tiene como destino: (i) liquidar la deuda anterior, (ii) la constitución de la reserva de servicio de la deuda, (iii) pago de comisiones y costos de apertura y (iv) usos corporativos, Majahua Resorts contrató un nuevo swap de tasa de interés.

Con fecha 13 de mayo de 2025, la Entidad, a través de sus subsidiarias, protocolizó un contrato de crédito simple con garantía hipotecaria y un crédito simple de IVA garantizado con Banco Nacional de Comercio Exterior S.N.C. (en adelante Bancomext S.N.C.) con el fin de refinanciar el crédito que poseía en su subsidiaria Hotel Hoyo en Uno S. de R. L de C. V., a través de la firma de un nuevo contrato de crédito con Bancomext, S.N.C. por hasta Dls.95,000 y Dls.6,000, respectivamente. El destino de este crédito fue o será para: (i) liquidar la deuda anterior que poseía esta Entidad con la misma institución bancaria, (ii) financiar la remodelación y transformación del hotel Andaz a un hotel de marca Alila y (iii) pagar las comisiones del crédito y gastos de la transacción (iv) financiar el reembolso de hasta el 85% del IVA recuperable de la construcción del hotel “Alila Mayakoba by Hyatt”.

c. Otras transacciones importantes:

I. Cierre y reapertura del Hotel Alila Mayakoba

El 24 de enero de 2025, la Entidad hizo público que la propiedad "Andaz Mayakoba Resort Riviera Maya" se sometió a una remodelación y transformación para el cambio a la marca "Alila", que es propiedad del mismo operador. A partir del 2 de marzo de 2025, el hotel cerró sus operaciones para comenzar con dicha remodelación. Debido al cierre de operaciones, la Entidad realizó una reestructuración de personal que tuvo un costo de $18,700, quedando únicamente con personal administrativo y operativo para necesidades básicas de la administración de la subsidiaria.

El 12 de febrero de 2026 se llevó a cabo una reapertura parcial bajo la nueva marca y durante el segundo trimestre de 2026 la propiedad se encontró operando al 100%. Debido al cambio de marca de la propiedad, el 20 de mayo de 2025 se firmó un nuevo contrato de operación con una duración de 20 años a partir del inicio de operaciones de "Alila" con Hyatt of México, S. A. de C. V. Dicho contrato conserva condiciones similares al anterior; únicamente existen cambios en relación con los honorarios de operación y reserva de reemplazo.

II. Apertura Hotel Park Hyatt Los Cabos

El Hotel Park Hyatt Los Cabos con la categoría de “ultra lujo” (*ultra luxury*) tuvo apertura parcial el 3 de diciembre de 2025, cuenta con 83 cuartos en operación y mantiene 80 cuartos adicionales en construcción, los cuales durante septiembre 2026 fueron finalizados, por lo que tendrá una capacidad instalada de 163 habitaciones (incluyendo 90 suites).

Descripción de las políticas contables y métodos de cálculo seguidos en los estados financieros intermedios [bloque de texto]

Explicación de la estacionalidad o carácter cíclico de operaciones intermedias

Explicación de la naturaleza e importe de las partidas, que afecten a los activos, pasivos, capital contable, ganancia neta o flujos de efectivo, que sean no usuales por su naturaleza, importe o incidencia

Explicación de la naturaleza e importe de cambios en las estimaciones de importes presentados en periodos intermedios anteriores o ejercicios contables anteriores

Explicación de cuestiones, recompras y reembolsos de títulos representativos de deuda y capital

Dividendos pagados, acciones ordinarias:	0
Dividendos pagados, otras acciones:	0
Dividendos pagados, acciones ordinarias por acción:	0
Dividendos pagados, otras acciones por acción:	0

Explicación de sucesos ocurridos después del periodo intermedio sobre el que se informa que no han sido reflejados

Explicación del efecto de cambios en la composición de la entidad durante periodos intermedios

Descripción del cumplimiento con las NIIF si se aplican a la información financiera intermedia

Descripción de la naturaleza e importe del cambio en estimaciones durante el periodo intermedio final