

RLH | PROPERTIES
INFORME ANUAL 2018

FOUR SEASONS HOTEL
Riviera Maya

VILLA MAGNA
MADRID

Fairmont
MAYAKOBA

ROSEWOOD
MAYAKOBA
RIVIERA MAYA



BANYAN TREE
MAYAKOBA

A N d A Z

MAYAKOBA RESORT
RIVIERA MAYA

One&Only
MANDARINA
MEXICO

ROSEWOOD
MANDARINA

EL CAMALCÓN
mayakoba

Fairmont
RESIDENCES
MAYAKOBA

ROSEWOOD
RESIDENCES
MAYAKOBA

One&Only
PRIVATE HOMES
Mandarina, Mexico

ROSEWOOD
RESIDENCES
MANDARINA, MEXICO



Índice de
Contenidos

04	Carta de los miembros del Comité
08	Perfil Corporativo
10	Nuestra Empresa
12	Historia
14	Descripción del Negocio
16	Estructura Corporativa
18	Gobierno Corporativo
20	Nuestro Modelo de Negocios y Estrategia
21	Modelo de Negocios
22	Estrategia Corporativa
24	Nuestras Fortalezas
25	Criterios de Inversión
26	Políticas Internas
28	Nuestro Mercado
29	Mercado de Turismo y Hotelero en México
34	Mercados donde Operamos
34	Ciudad de México
39	Cancún y la Riviera Maya
44	Puerto Vallarta y la Riviera Nayarit
48	Madrid
52	Nuestro Portafolio
53	Portafolio en Operación
53	Hotel Four Seasons Ciudad de México
54	Hotel Villa Magna Madrid, España.
56	Fairmont Mayakoba
58	Rosewood Mayakoba
60	Banyan Tree Mayakoba
61	Andaz Mayakoba
62	El Camaleón
64	Portafolio en Desarrollo
64	Hotel One&Only Mandarin
65	Hotel Rosewood Mandarin
68	Nuestros Resultados y Situación Financiera
70	Estado de Resultados Analítico
76	Resumende información del estado consolidado de situación financiera al 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016



01

Carta de los miembros del Comité

Carta del Director General

Estimados Accionistas,

El 2018 fue un año sumamente importante para RLH Properties, un año de grandes hitos.

A pesar de los grandes retos, entre los que destacan un entorno económico y político complejo a nivel nacional e internacional, nuestra empresa logró concretar en abril la mayor ampliación de capital registrada desde su debut en la Bolsa Mexicana de Valores en el 2015. Mediante dicho aumento de capital, por MX\$6,076 millones, nuestro accionista Actur contribuyó también la totalidad del proyecto Mandarina en la Riviera Nayarit. El proyecto Mandarina, que hoy es ya una realidad, nos da **presencia en ambas costas del litoral mexicano** y agrega un operador más con marca de ultra lujo a nuestro sólido portafolio.

Con el objetivo de dar continuidad a nuestra estrategia de **consolidar** nuestro portafolio, en mayo del 2018 completamos exitosamente la adquisición a OHL de su participación minoritaria remanente en el Desarrollo Mayakoba, tanto del componente hotelero como del residencial con marca hotelera. Actualmente somos propietarios del 100% del Hotel Rosewood Mayakoba, del campo de golf El Camaleón, del componente residencial Rosewood Mayakoba, del Pueblito Mayakoba y de la Marina Mayakoba, del 94% del Hotel Banyan Tree Mayakoba, de, prácticamente del 90% del Hotel Fairmont Mayakoba, del 60% del Hotel Andaz Mayakoba y del 50% del componente residencial Fairmont Heritage Place. Sobre dichos activos, continuaremos poniendo en práctica nuestro modelo diferenciado de gestión de activos en conjunto con nuestros socios y operadores hoteleros.

Adicionalmente, a finales del año 2018, después de un extenso análisis, se concluyeron las negociaciones y se consumó la adquisición del emblemático hotel Villa Magna de la ciudad de Madrid, España. Uno de los hoteles más distinguidos de la capital española que no solo

se sumó al portafolio de activos hoteleros de nuestra empresa, sino que supuso un paso muy importante en la **diversificación** de nuestro portafolio, tanto en resort como ciudad como en moneda y país. Dicha adquisición, consistente con nuestra estrategia de negocios y crecimiento, supone el primer paso en el proceso de internacionalización de la empresa con la entrada en uno de los mercados turísticos más dinámicos y atractivos del mundo, al tiempo que reafirma nuestra posición de liderazgo en el sector de lujo y ultra lujo y **enriquece** nuestro portafolio.

Estamos comprometidos a continuar enriqueciendo y optimizando nuestro portafolio, enfocándonos en inversiones estratégicas con la finalidad de seguir creando valor e impulsando la rentabilidad para nuestros accionistas. Con las adquisiciones clave que hemos realizado desde nuestro debut en la BMV, **RLH Properties** se ha consolidado como la empresa más importante de hotelería de lujo y ultra-lujo listada en México con una capitalización bursátil de aproximadamente US\$900 millones. La estrategia de inversión diferenciada y enfocada en este nicho, junto con la capacidad de gestión de activos, nos ha permitido tener una cobertura natural ante el tipo de cambio, mantener altas barreras de entrada y continuar siendo el *partner of choice* de los principales operadores de las marcas hoteleras de lujo más importantes del mundo.

En línea con la estrategia de la compañía y con la finalidad de (i) alinear completamente los intereses de los accionistas con los del equipo directivo, (ii) reducir las necesidades de caja, y (iii) adaptar la gestión de **RLH Properties** a las mejores prácticas corporativas, durante el 2018 se llevó a cabo una completa internalización del equipo directivo. Se contrató a un tercero independiente (Duuf & Phelps, firma internacional líder en valuación para procesos de internalización) quien emitió un *fairness opinion* que se hizo público.

De este modo, contamos con un sólido equipo de ejecutivos experimentados cuyos intereses están totalmente alineados con los intereses de nuestros accionistas.

Después de más de 5 años de crecimiento de tráfico de pasajeros a doble dígito, en 2018 el sólido crecimiento continuó, recibiendo a más de 43.4 millones de turistas internacionales, 10.4% más que en el 2017. Se espera además que este crecimiento continúe, ya que para 2027 las llegadas de turistas internacionales se estiman en más de 56 millones, lo que representa una tasa anual de crecimiento compuesta del 3.3%. De este modo, México se ha consolidado en este 2018 como uno de los países líderes en turismo, situándose en la sexta posición como el país más visitado del mundo. Esto no hace sino confirmar nuestro convencimiento del alto potencial del sector turismo en México, uno de los sectores con más peso dentro de la economía nacional, contribuyendo en 2018 el 17.3% del Producto Interno Bruto, muy por encima de la contribución media mundial del 10.4%.

Así mismo, confiamos en el mercado turístico en España, que a lo largo del 2018 mostró una tendencia de fuerte crecimiento y continuó

siendo uno de los principales factores por los que la economía española ha visto materializada su recuperación. El número de turistas internacionales alcanzó su cifra récord por sexto año consecutivo en 2018 con 82.6 millones de turistas. El gasto total turístico en España alcanzó US\$102.7 billones en 2018, 3.1% por encima de lo que se gastó en 2017. De cara a 2019, se mantiene el pronóstico positivo de crecimiento y gasto turístico; sin embargo, un poco más moderado en comparativa con los últimos seis años.

Con todos los grandes hitos alcanzados en 2018 y convencido del potencial de **RLH Properties**, no me queda más que agradecer a nuestros accionistas, consejeros, equipo directivo, empleados, operadores hoteleros, socios comerciales y clientes, la confianza depositada en nosotros. Hemos demostrado nuestra capacidad de concretar oportunidades de inversión extraordinariamente atractivas, así como nuestra fortaleza en la gestión de activos hoteleros de lujo y ultra lujo y activos residenciales asociados. Estamos convencidos del enorme potencial que el sector turístico tiene en México y en España y de la capacidad de nuestra empresa para seguir creciendo y generando valor, empleos y extraordinarias experiencias para nuestros clientes.

Atentamente,



Borja Escalada Jiménez
Director General
Miembro del Consejo de
Administración





02

Perfil Corporativo

RLH Properties se dedica a la adquisición, desarrollo y gestión de activos hoteleros de lujo, ultra lujo y activos residenciales asociados

Al 31 de Diciembre del 2018, RLH es propietaria del 100% del hotel Four Seasons en la Ciudad de México, del 100% del Hotel Villa Magna⁽¹⁾ en Madrid España, del 100% del hotel Rosewood Mayakoba y del campo de golf El Camaleón, del 95% del hotel Banyan Tree Mayakoba, del 90% del hotel Fairmont Mayakoba y 60% del hotel Andaz Mayakoba, localizados en la Riviera Maya, del 100% de los terrenos en los cuales se desarrollarán los hoteles One&Only Mandarina y Rosewood Mandarina, así como aproximadamente 148 residencias con dichas marcas en la Riviera Nayarit, 50% de los flujos de aprox. 35 residencias full ownership y 64 unidades fraccionales de marca hotelera Fairmont Heritage Place Mayakoba, 100% de los flujos de 19 residencias de marca hotelera Rosewood Mayakoba, así como otros activos relacionados con Mayakoba (El Pueblito, Marina Mayakoba y 27.2% del lote 5').

Indicadores Operativos al 2018			
Activos Estabilizados y Otros Activos ⁽²⁾			
Indicador	2017	2018	% Var 2018 vs. 2017
ADR (Usd.)	\$440	\$451	\$2.5%
ADR (Ps.)	\$8,391	\$8,645	3%
Ocupación (%)	62.5%	64.3%	1.8 pp
RevPAR (Usd.)	\$275	\$290	5.4%
RevPAR (Ps.)	\$5,245	\$5,557	5.9%
Ingresos Totales (Usd. '000)	\$170,264	\$179,182	5.2%
Ingresos Totales (Ps. '000)	\$3,244,527	\$3,442,623	6.1%
EBITDA (Usd. '000)	\$45,903	\$47,351	3.2%
EBITDA (Ps. '000)	\$881,187	\$908,131	3.1%
EBITDA Neto de Fondos de Reserva (Usd. '000)	\$39,914	\$41,064	2.9%
EBITDA Neto de Fondos de Reserva (Ps. '000)	\$766,836	\$787,575	2.7%
Margen EBITDA (%)	27.2%	26.4%	(0.8 pp)
Margen EBITDA Neto de Fondos de Reserva (%)	23.6%	22.9%	(0.8 pp)

(1) La consumación de la compra del hotel Villa Magna en Madrid se completo el 13 de diciembre de 2018.
(2) El Hotel Villa Magna Madrid fue adquirido el 13 de diciembre por RLH Properties y su desempeño no está incluido en los indicadores presentados



03

Nuestra
Empresa



RLH ha tenido una trayectoria exitosa desde su creación.



RLH compra 66.7% del hotel Four Seasons en la Ciudad de México



RLH cierra una segunda oferta pública de Ps\$1,338 M.

ACTUR contribuye la tierra para el desarrollo del One&Only Mandarin localizado en la Riviera Nayarit a cambio de acciones de RLH.

RLH anuncia el cierre del acuerdo de compra para todos los intereses minoritarios de OHL en los hoteles y campos de golf de Mayakoba, así como otros activos relacionados con el complejo por US\$57.2 M.



RLH completó la adquisición del Hotel Villa Magna en Madrid por € 210 M (~ US \$ 238 M).



RLH Properties se funda para adquirir operar y desarrollar Hotelesde lujo y ultra lujo, principalmente en México, el Caribe y España.

Se firma contrato de operación con Kerzner International para el hotel One&Only Mandarin.

RLH empieza el desarrollo del hotel One&Only Mandarin.



RLH hace una oferta pública en la Bolsa Mexicana de Valores con un valor de Ps. \$451 M.

ACTUR contribuye la tierra para el desarrollo del Rosewood Mandarin a cambio de acciones de RLH.

Se firma contrato de operación con Rosewood para el hotel Rosewood Mandarin.



Completa la remodelación del Four Seasons México.

RLH cierra exitosamente un aumento de capital por Ps. \$3,449 M para pagar la adquisición de una participación mayoritaria en los 4 hoteles de Mayakoba y el campo de golf El Camaleón.

RLH cierra exitosamente el aumento de su participación al 80% en los hoteles Fairmont y Rosewood Mayakoba por un monto de US\$54,5 M.

RLH Cierra exitosamente un aumento de capital por Ps\$6,076 M (US\$333 M).

ACTUR contribuyó el terreno de Mandarin a cambio de acciones.

Los hotels One&Only y Rosewood Mandarin empezarán a operar. Expansión del hotel Banyan Tree Mayakoba ~US\$50 M. RLH seguirá buscando oportunidades de crecimiento a través de adquisiciones en el segmento hotelero de lujo y ultra lujo.



RLH | PROPERTIES

□ Emisión de acciones de RLH

Descripción del Negocio

RLH Properties es una sociedad controladora dedicada a la adquisición, desarrollo y gestión de activos hoteleros de lujo, ultra lujo y activos residenciales asociados. Su principal misión es crear la plataforma más robusta de hoteles de lujo en México, el Caribe y España, basando su crecimiento en el desarrollo y adquisición selectiva de hoteles.

Su modelo de negocios y estrategia consisten en adquirir y desarrollar activos hoteleros dentro de este segmento que se encuentren localizados en los principales centros urbanos y destinos turísticos de México, el Caribe y España así como en otras regiones o países con mercados atractivos como Europa y Estados Unidos, ya sea en ubicaciones estratégicas difíciles de replicar (con distintivo AAA) y con distintas barreras de entrada, o bien que presenten poca oferta relativa a la demanda actual y potencial.



RLH
Es una de las empresas hoteleras más grandes listadas en México por capitalización bursátil

RLH ha levantado un total de Ps. \$13,728 M por medio de tres ofertas públicas y dos suscripciones de acciones. Después de la oferta pública subsecuente de julio 2016, RLH realizó en diciembre 2016 un aumento de capital por Ps. \$3,449 M a un precio de Ps. \$15.45, en abril 2017 una oferta subsecuente de acciones por un monto total de Ps. \$2,414 M a un precio de

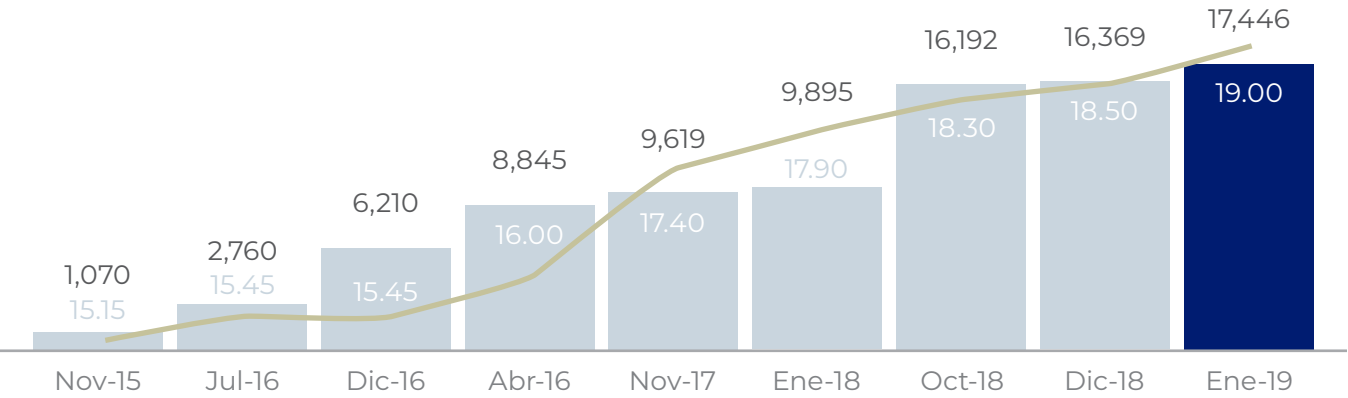
Ps. \$16.0 y en abril de 2018 un aumento de capital por Ps. \$6,076 M a un precio de Ps. \$18.30 (+20.8% por encima del precio de OPI).

Derivado del crecimiento de la compañía, el Market Cap de RLH al 31 de diciembre de 2018 es de Ps. \$16,369 M siendo una de las compañías hoteleras más grandes en México.

Historia de la Acción

(Figuras en MXN millones, excepto cuando se denote lo contrario)

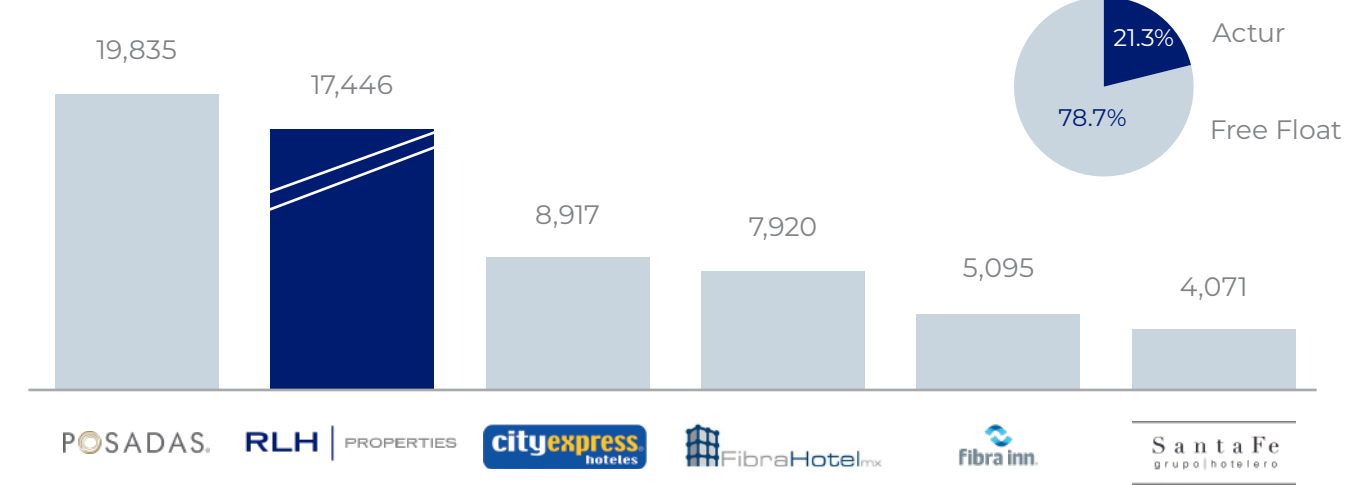
Hitos	OPI	Follow On	Rights Issue 1	Follow On 2	3Q17	1Q18	Rights Issue 2	4Q18	Actual
# hoteles	1	2	3	7	7	7	7	8	8
# llaves	240	348	475	1,350	1,350	1,350	1,351	1,351	1,501



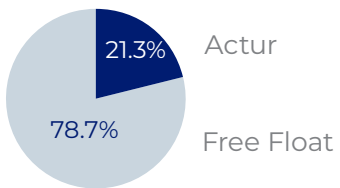
Fuente: Bloomberg al 2019/01/30 — Precio por Acción Capitalización de Mercado

Market Cap de compañías hoteleras mexicanas

(Ps.\$, millones)

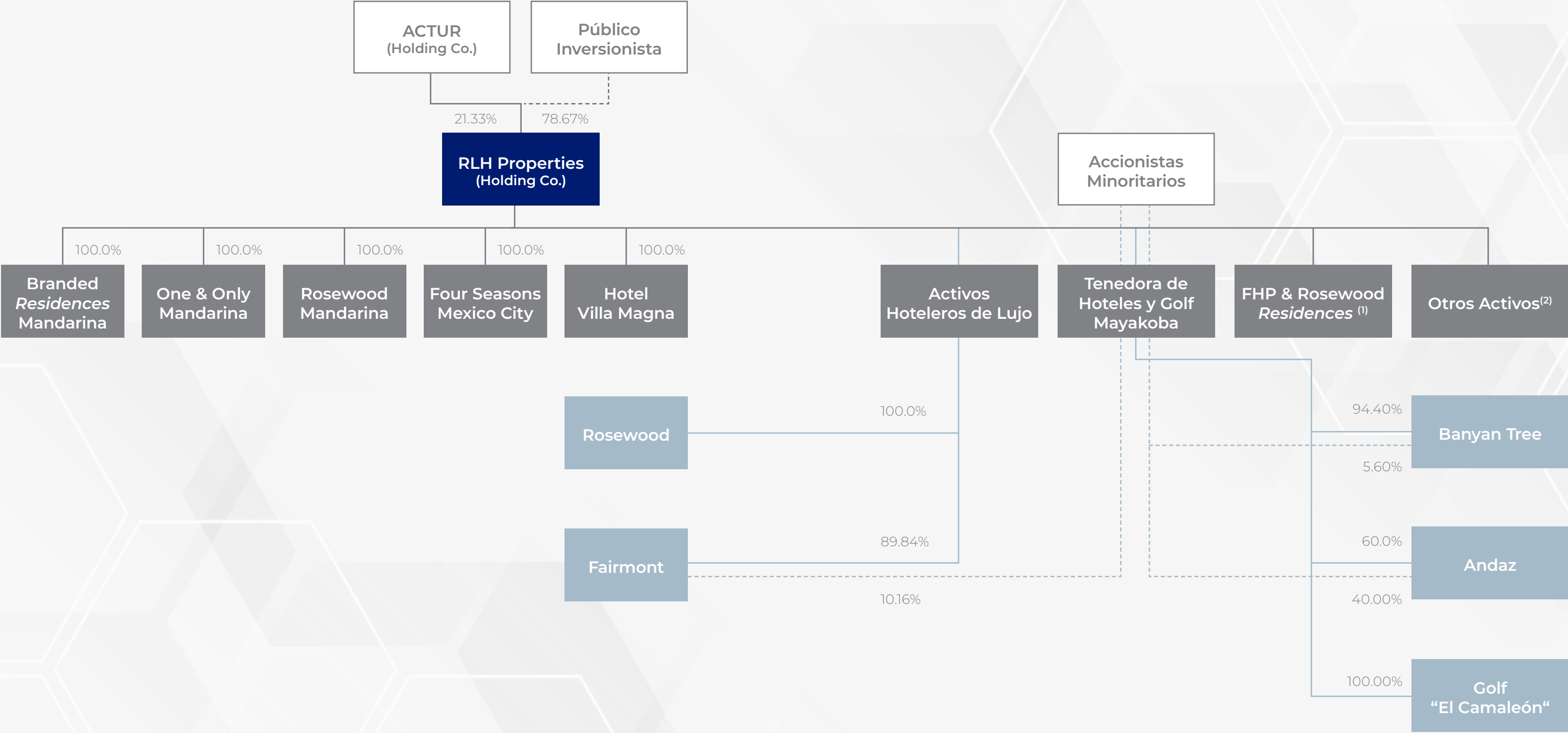


RLH's Float



Estructura Corporativa

A continuación, se muestra la estructura corporativa simplificada de la Empresa, sus principales accionistas y subsidiarias:



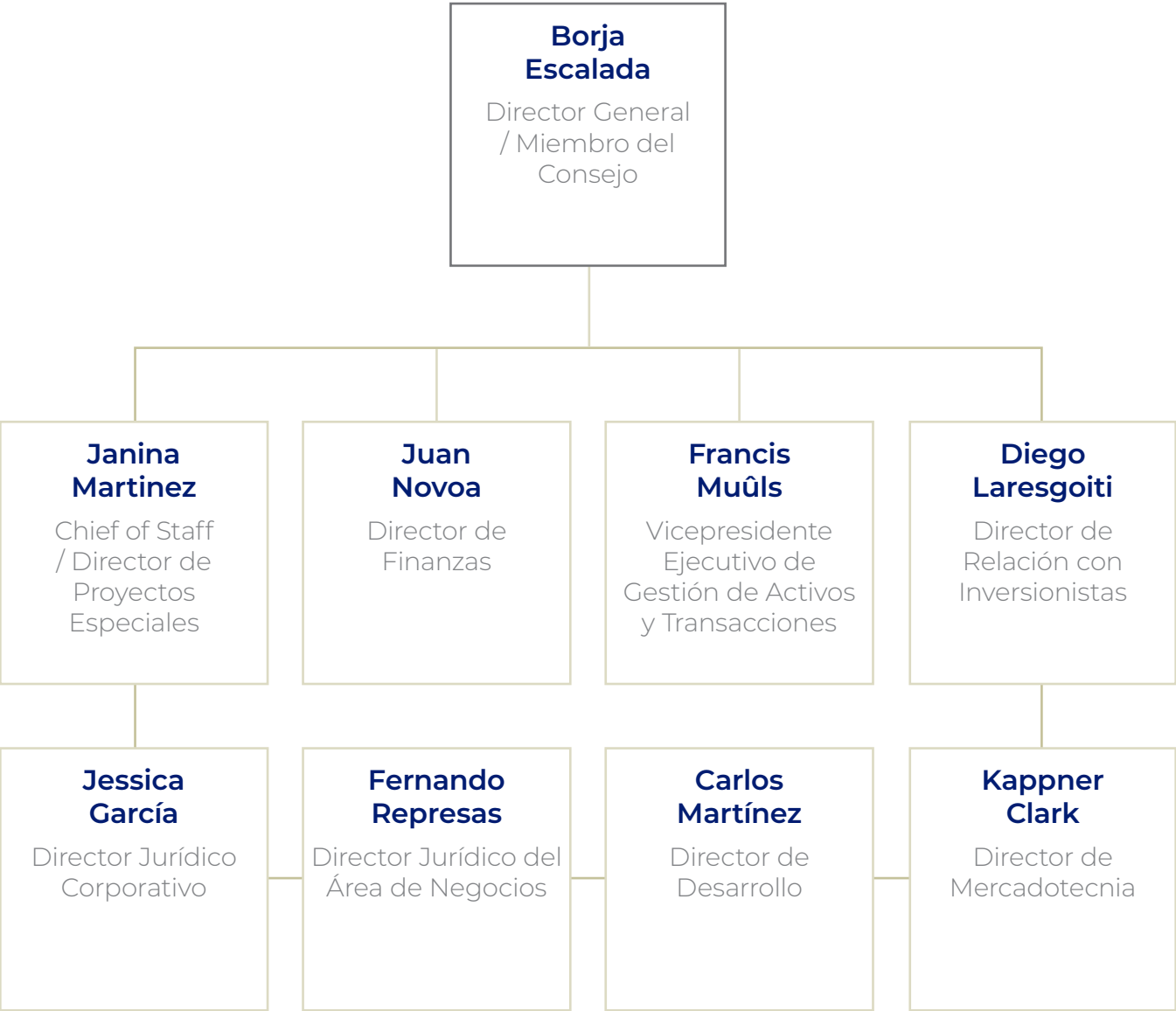
(1) 100% de RWD Residences y el 50% de Fairmont Heritage Place residences.
(2) Incluye (i) Marina Mayakoba, El Pueblito de Mayakoba, Lote 13 de Mayakoba (Huaribe), Lote 4 donde se llevará a cabo la expansión del Banyan Tree de Mayakoba, 26.7% del Lote 5' de Mayakoba y MK Blue.

Gobierno Corporativo

El Comité de Auditoría y Prácticas Societarias de RLH Properties, S.A.B. de C.V. queda integrado por las siguientes personas:

Miembro	Cargo
Alejandro Hernández Delgado	Presidente
Jorge Santiago Landa	Miembro
Gordon Fredeick Viberg Macewan	Miembro

Equipo Administrativo



Consejo de Administración

El Consejo de Administración es responsable de la administración de nuestro negocio, incluyendo la determinación de nuestras principales políticas. Los miembros del Consejo de Administración son electos, como regla general, por nuestros accionistas en su asamblea general ordinaria anual. La siguiente tabla muestra a los miembros actuales de nuestro Consejo de Administración:

Nombre	Cargo	Fecha de Primera Designación
Allen de Jesús Sangines Krause	Consejero/Presidente	26 de octubre de 2015
Jerónimo Bremer Villaseñor	Consejero	26 de octubre de 2015
Juan Cristóbal Bremer Villaseñor	Consejero	26 de octubre de 2015
Rubén Omar Rincón Espinoza	Consejero	02 de marzo de 2018
Francisco Borja Escalada Jiménez	Consejero	15 de noviembre de 2016
Sergio Méndez Centeno	Consejero	15 de noviembre de 2016
Jorge Santiago Landa*	Consejero	26 de octubre de 2015
Alejandro Hernández Delgado*	Consejero	12 de octubre de 2018
Gordon Viberg*	Consejero	27 de junio de 2016
Diego Laresgoiti Matute	Consejero Suplente de Allen de Jesús Sangines Krause	26 de octubre de 2015
Francis Phillippe Valery Muûls	Consejero Suplente de Jerónimo Bremer Villaseñor	26 de octubre de 2015
Rafael Trejo Rivera	Consejero Suplente de Sergio Méndez Centeno	15 de noviembre de 2016
Maurice Berkman Baksht**	Secretario no miembro	27 de junio de 2016

* Consejero independiente.
** No miembro de nuestro Consejo de Administración.





3

Miembros independientes conforman el Comité de Auditoría y Prácticas Societarias

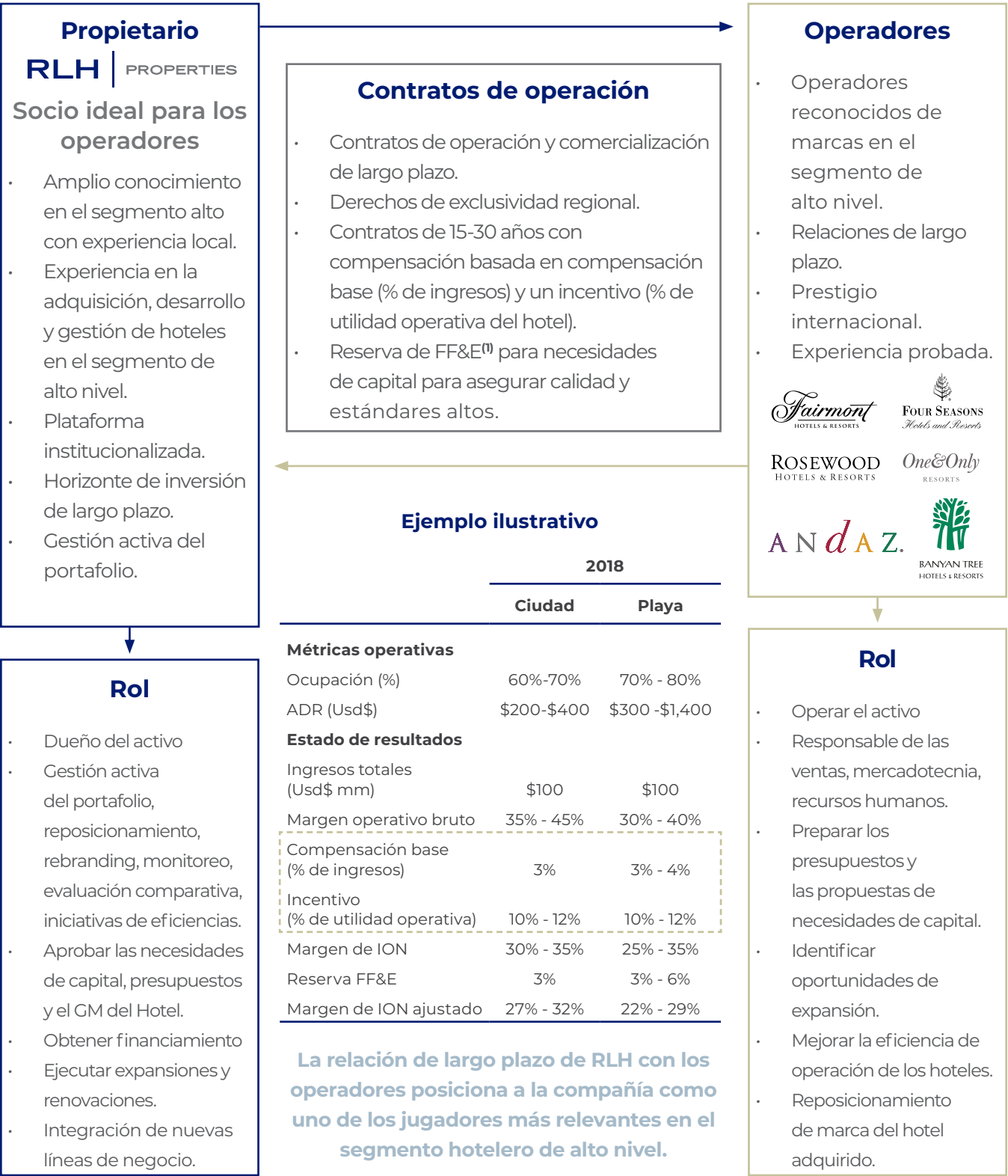


04

Nuestro Modelo de Negocios y Estrategia

Modelo de Negocios

El modelo de negocio de RLH considera una administración activa que implica la supervisión continua y detallada de la operación de los hoteles que sean parte de su portafolio, con la finalidad de buscar asegurar que los operadores hoteleros implementen las estrategias adecuadas y así tratar de incrementar la rentabilidad de los accionistas.



(1) FF&E: Muebles, Arreglos y Equipo (Furniture, Fixtures & Equipment).

El modelo de negocios referente a **adquisiciones** contempla:

- Adquisición de activos hoteleros que no tengan una utilización óptima de sus recursos y/o que tengan potencial de desarrollo de negocio adicional.
- Adquisición de activos hoteleros con posibilidad de ampliar su inventario hotelero.
- Adquisición de activos hoteleros que tengan necesidad de ser renovados en el corto plazo.
- Adquisición de activos inmobiliarios con la posibilidad de convertirse a hoteles.

En los distintos proyectos hoteleros que adquiera y/o desarrolle es posible que también se considere el desarrollo de distintos productos inmobiliarios relacionados con las marcas que operen los hoteles. El más común es el desarrollo de proyectos residenciales con la marca de la cadena hotelera que opere el hotel en cuestión.

Estrategia Corporativa



El modelo de negocios referente a **desarrollo** contempla:

- Desarrollo de hoteles en el segmento de lujo y ultra lujo a través de la compra de terrenos con ubicaciones privilegiadas y difíciles de replicar, a un precio atractivo y que se encuentren en la última etapa de desarrollo, es decir, 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.

Nuestras principales estrategias de negocio son las siguientes:

- 

Búsqueda selectiva y enfocada de oportunidades de inversión: Constantemente buscamos activos privilegiados tales como nuestro portafolio, tanto en destinos de playa como en ciudades, que se caractericen por tener ubicaciones únicas dentro de los principales mercados turísticos y urbanos de México.
- 

Adquisiciones a valuaciones atractivas: Creemos que RLH tiene la capacidad de identificar, negociar y ejecutar adquisiciones de activos hoteleros a valuaciones atractivas. En este sentido, el Equipo de Gestión cuenta con experiencia acumulada de más 170 años en inversiones en bienes raíces y en adquisición de hoteles en el segmento de lujo, tanto local e internacionalmente.
- 

Enfoque en gestión activa del portafolio: Nuestra estrategia de administración se basa en el potencial de aumento de la rentabilidad de los hoteles adquiridos, enfocándonos en identificar subutilización de los activos en lo que respecta a tarifas, ocupación, espacios comerciales, alimentos y bebidas, entre otros.
- 

Portafolio balanceado y diversificado: RLH busca tener un portafolio balanceado y diversificado de hoteles de lujo y ultra lujo. La diversificación apunta a tener hoteles de playa y urbanos, lo cual mitiga los efectos de la estacionalidad presente en la industria, así como prevé estar expuestos a situaciones adversas tales como desastres naturales, desaceleración en el turismo internacional y desempeño pobre en plazas específicas. Asimismo, se busca contar con un portafolio balanceado en lo que se refiere a hoteles en operación y en desarrollo, diversificando el riesgo y rendimiento de los accionistas.
- 

Desarrollo de nuevos hoteles: RLH identifica terrenos atractivos para el desarrollo de hoteles residenciales en el segmento de lujo y ultra lujo. Posterior, selecciona y acuerda términos con el operador de marca hotelera de prestigio internacional conforme a las características de la demanda actual y potencial para alcanzar el éxito del hotel. Adquiere el terreno una vez que se encuentre en la última fase de desarrollo, es decir, cuando cuente 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. Se involucra activamente en el diseño, construcción y desarrollo del hotel en conjunto con el operador. También, gestiona los contratos con los operadores con los incentivos y características adecuadas que permitan enfocarse en la rentabilidad del hotel.



Nuestras Fortalezas

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



Activos únicos



Relaciones sólidas con los mejores operadores de hoteles de alto nivel



Modelo de negocio diferenciado y difícil de replicar basado en la gestión activa del portafolio



Jugador de nicho con gran potencial de crecimiento



Equipo de administración experimentado y gobierno corporativo sólido



Mayoría de ingresos en dólares

Criterios de Inversión

Generales

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

Adquisición de hoteles en operación

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

Desarrollo de hoteles

- Proyectos en la última etapa de desarrollo, con todos los permisos ambientales y contratos de operación firmados con operadores de prestigio internacional bajo el régimen de administración o arrendamiento.
- Proyectos que estén, aproximadamente, de 18 a 30 meses de comenzar a operar. En este sentido, si se toman en cuenta todas las etapas de un proyecto, RLH se involucra desde la fase 3 para continuar inmediatamente a la 4 que es la que presenta el menor riesgo:
 - **Fase 1:** selección del terreno (nivel de riesgo alto).
 - **Fase 2:** obtención de permisos y licencias (nivel de riesgo alto).
 - **Fase 3:** plan de negocio y proyecto (nivel de riesgo medio). Esta fase generalmente contempla un periodo de 12 a 24 meses. RLH ya se involucra en esta fase.



- **Fase 4:** construcción y apertura (nivel de riesgo medio/bajo). En esta fase se realiza la construcción del desarrollo hotelero de acuerdo al diseño, lineamientos y planeación definida. La construcción se licita a empresas terceras con amplia experiencia en el sector con un seguimiento y monitoreo detallado por parte de RLH. Adicionalmente se incluye en esta fase toda acción encaminada a la apertura y comercialización del hotel. Esta fase generalmente contempla un periodo de entre 18 a 30 meses.

Otros productos inmobiliarios

- Inversiones y/o desarrollo de productos residenciales sólo con marca de operadores hoteleros, operados por cadenas de renombre internacional.
- Inversiones en otros productos inmobiliarios tales como oficinas, comerciales, y residenciales únicamente en caso de tratarse de proyectos de usos mixtos que cuenten con un componente hotelero que represente parte significativa de la inversión.

Políticas Internas

Política de Apalancamiento

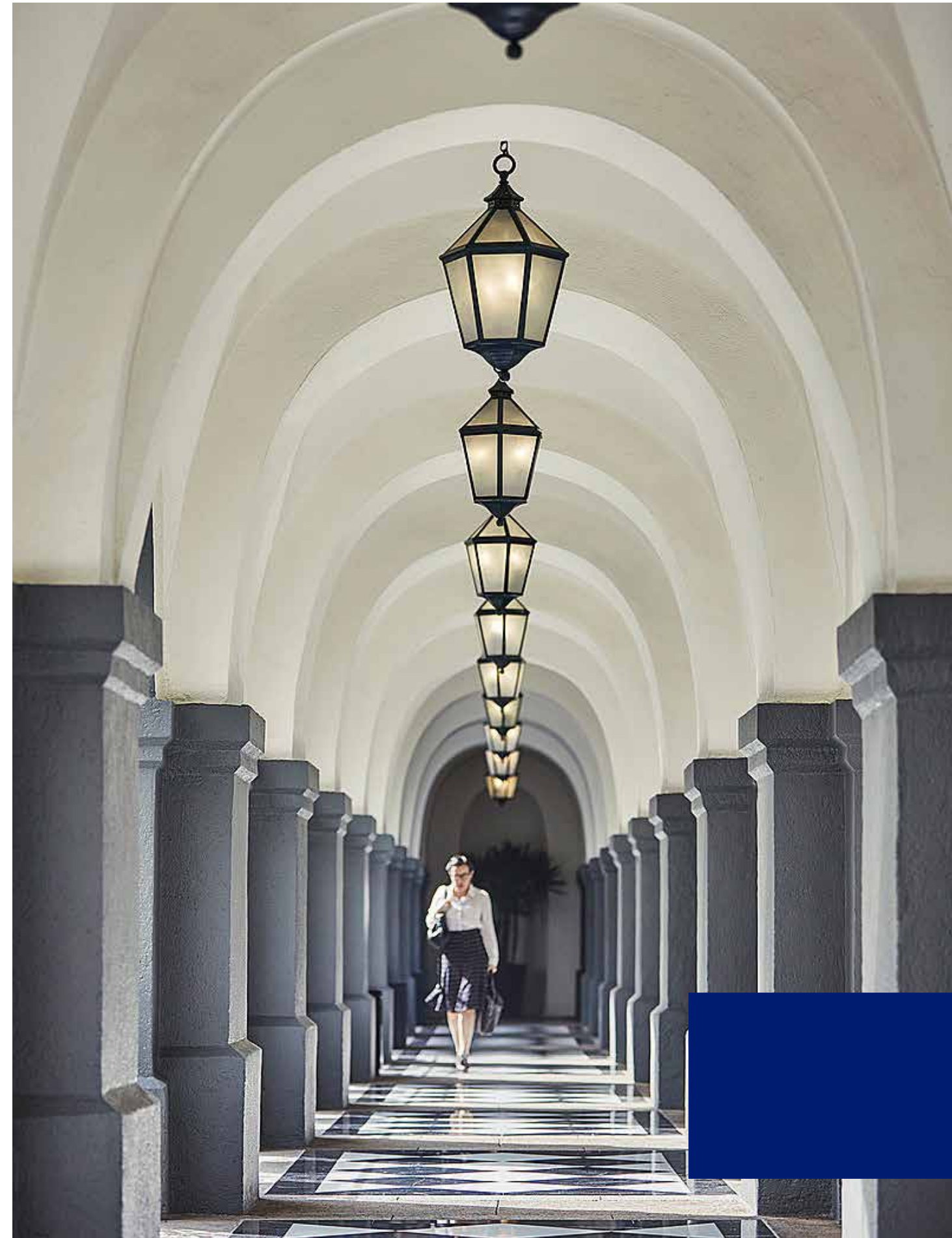
- Apalancamiento (deuda total/activos) no mayor al 65% de (i) la inversión total en el desarrollo incluyendo el valor del terreno y los costos financieros y de asesores para el caso de los activos en desarrollo ("*loan to cost*"), y (ii) del valor de los activos para el caso de los hoteles en operación ("*loan to value*").
- Apalancamiento consolidado de RLH no podrá superar el 65% de la suma de la inversión total en el desarrollo, incluyendo el valor del terreno, y del valor de los activos en operación de la Compañía.
- Para el caso del Hotel One&Only y Rosewood Mandarin, el apalancamiento no excederá de 50% sobre el costo total de la inversión, incluyendo el valor de los terrenos y se buscará obtener financiamiento en dólares.

Política de valuación

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

Política de uso de cantidades líquidas

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





05

Nuestro
Mercado

El mercado de turismo y hotelero en México es de gran importancia para la economía nacional y ha mostrado una evolución muy favorable en los últimos años

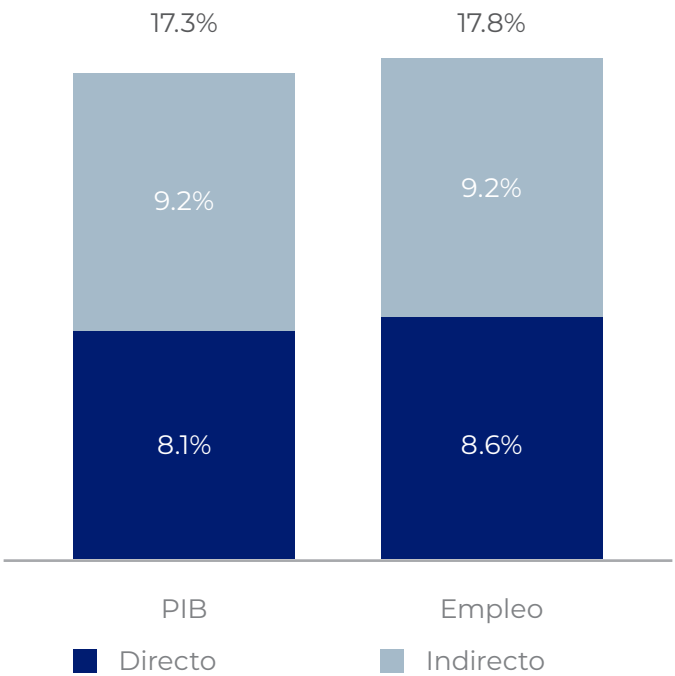
Mercado de Turismo y Hotelero en México

El turismo es un sector clave en la economía de México

El mercado hotelero y turístico en México es de gran importancia para la economía nacional y ha mostrado una evolución favorable en los últimos años. En el 2018, el turismo tuvo una contribución total del 17.3% en el PIB. Adicionalmente, el turismo genera una cantidad relevante de empleos tanto directos como indirectos, los cuales representan el 17.8% de todos los empleos del país.

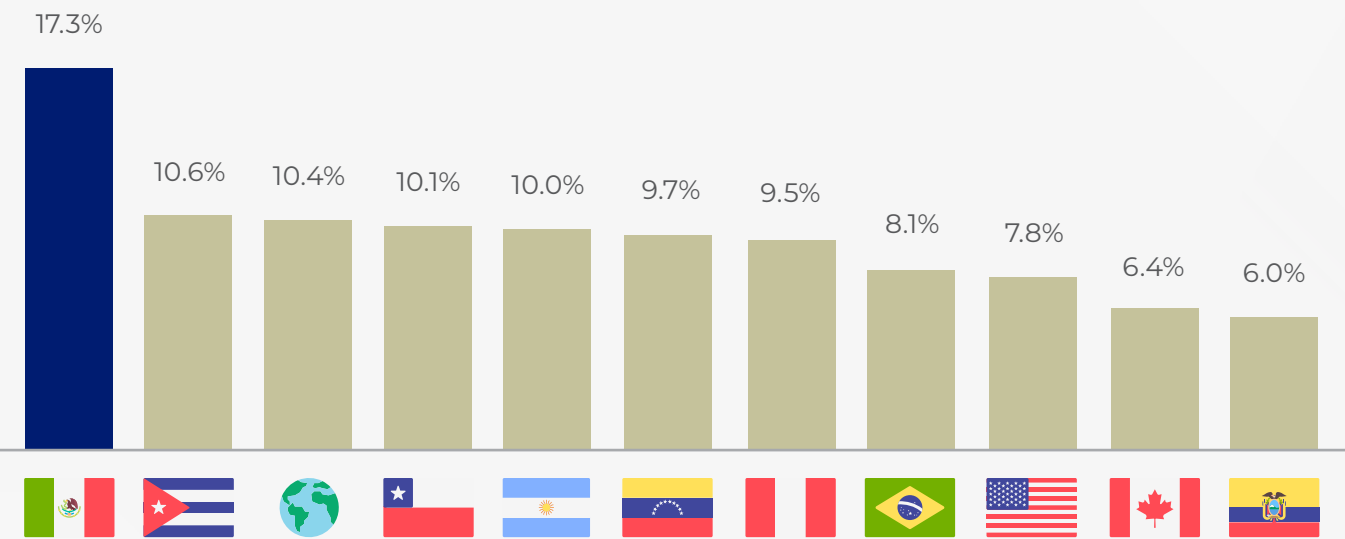
Si se compara al país contra el promedio en la región e inclusive en el mundo, se puede evidenciar la importancia del sector turístico en México (penetración en el PIB de 17.3% vs 10.4% en el mundo).

Contribución del turismo a la economía Mexicana (2018)



Fuente:
WTTC: Contribución total al PIB y al empleo.

Comparación de la contribución del turismo como porcentaje del PIB (2018)

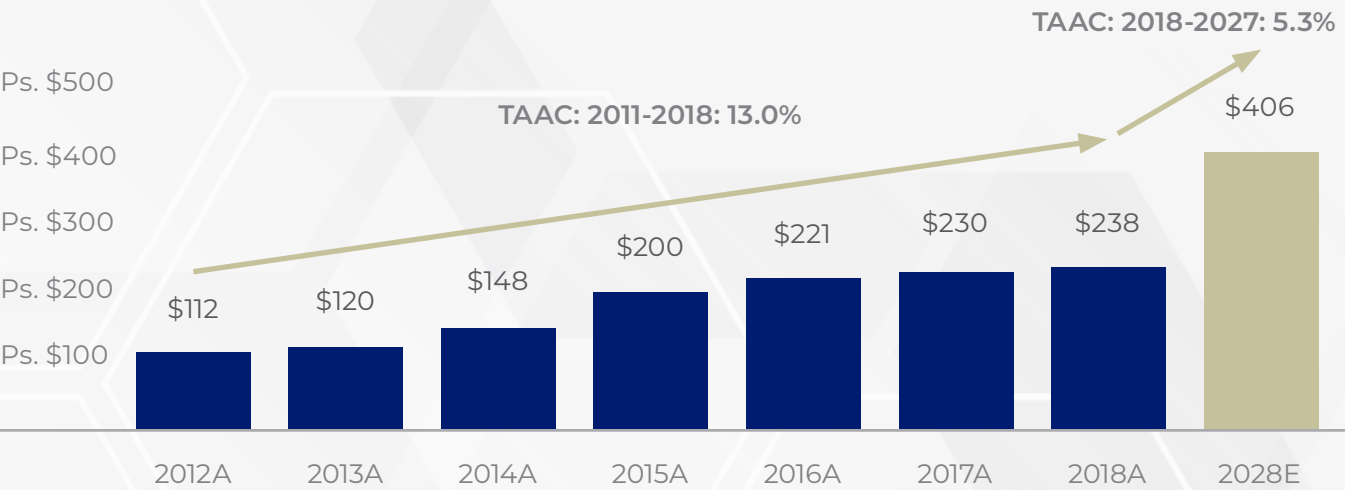


Fuente: WTTC

Dada la importancia del sector, las inversiones de capital en turismo (que incluyen todo lo relacionado al sector, como hospedaje, transporte, restaurantes y actividades de ocio) son cada vez mayores y se espera que sigan aumentando. En los últimos años, la inversión en el sector turístico ha mostrado una evolución favorable con un TACC del 13.0% de 2011 a 2018. En 2018, se invirtieron Ps. \$238 mil millones en turismo, 3.4% más que en 2017. Para los siguientes diez años se espera que esta tendencia de crecimiento continúe con un TACC estimado de 5.3%.

Inversión de capital en turismo en México

(Cifra en miles de millones de pesos)



Fuente: WTTC

Adicionalmente, se estima un incremento en inversión extranjera en el sector turístico mexicano. Algunos inversionistas han buscado oportunidades de inversión en mercados emergentes tales como México, en donde los retornos pueden ser mayores. Según datos de WTTC, las inversiones en turismo conformarán el 3.6% de la inversión total en el país en 2018, esperando que este número alcance 4.6% en 2027.

México es uno de los países más visitados en el mundo (el sexto, según la Organización Mundial de Turismo) y por su proximidad a Estados Unidos y Canadá, se ha establecido como uno de los principales destinos turísticos. La mayoría de los turistas que viajan a México provienen de estos dos países de Estados Unidos y de Canadá. Las ciudades que reciben al mayor número de visitantes extranjeros son Cancún (7.8 millones), en primer lugar, seguido por la Ciudad de México (4.8 millones), Los Cabos (1.7 millones), Puerto Vallarta (1.5 millones), Guadalajara (1 millón), Monterrey (277 mil) y Cozumel (204 mil), destinos que concentran el 93.8% de las llegadas internacionales.

Descripción de las principales zonas turísticas en México

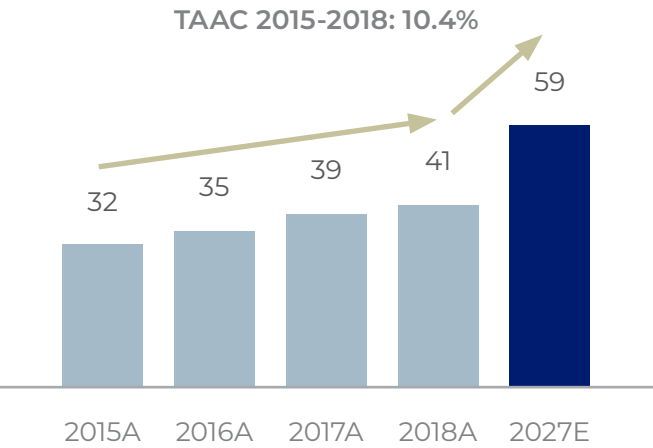


Fuente: JLL, ASUR, GAP, FONATUR, Datatur.

En el 2018, más de 41 millones de turistas internacionales visitaron México, lo que representó un incremento del 5.5% contra el mismo periodo del año anterior. Para el 2027, se estima que las llegadas de turistas internacionales serán de más de 59 millones de personas, representando una TACC (2018-2027) del 3.7%. Adicionalmente, estos turistas generaron ingresos de aproximadamente US\$20,340 M. En 2018 por su parte, estos ingresos fueron de US\$20,341 M.

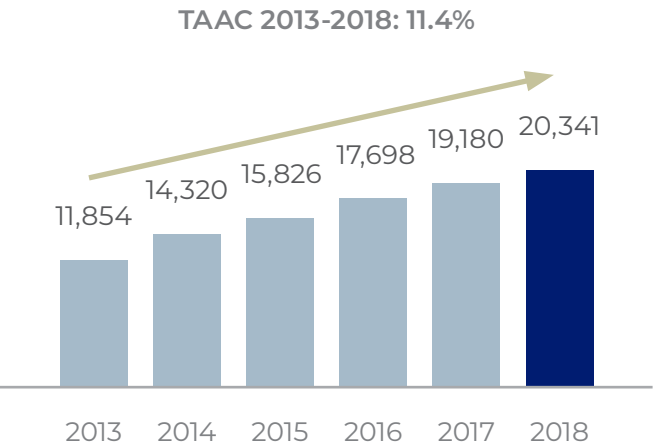
Número de turistas internacionales en México (2015-2028E)

(Millones de visitas)



Ingresos por turistas internacionales en México (2013-2028)

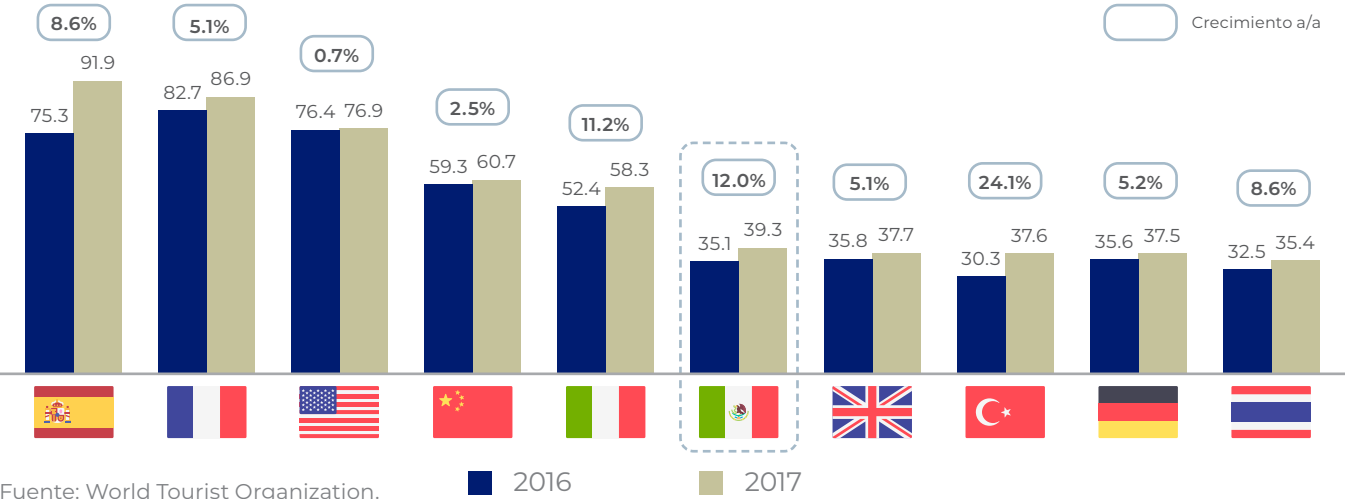
(Millones de dólares)



Según la Organización Mundial De Turismo, en 2017 México fue el país con mayor crecimiento de visitantes en el último año entre los 10 países más visitados del mundo. De acuerdo a la Organización Mundial de Turismo, México ocupó el sexto lugar en el ranking mundial con 39.3 millones. La lista la encabezan Francia (86.9 millones), España (91.9 millones), Estados Unidos (76.9 millones), China (60.7 millones) e Italia (58.3 millones). Los países que obtuvieron la distinción de ser alguno de los 10 países más visitados (turistas) del mundo recibieron un promedio de 55.2 millones de personas en el 2017 mientras que, en 2016, estos recibieron en promedio 51.5 millones de personas en el 2016 (crecimiento del 7.1%). Se espera que el fuerte crecimiento de visitantes en México continúe en los próximos años y que México siga siendo parte de esta lista. De igual forma, las visitas internacionales en el país han crecido de manera consistente durante los 4 últimos años, teniendo una TACC 2010 – 2016 de 7%.

Diez principales países en llegadas de visitantes extranjeros en el mundo

(Millones de visitas)

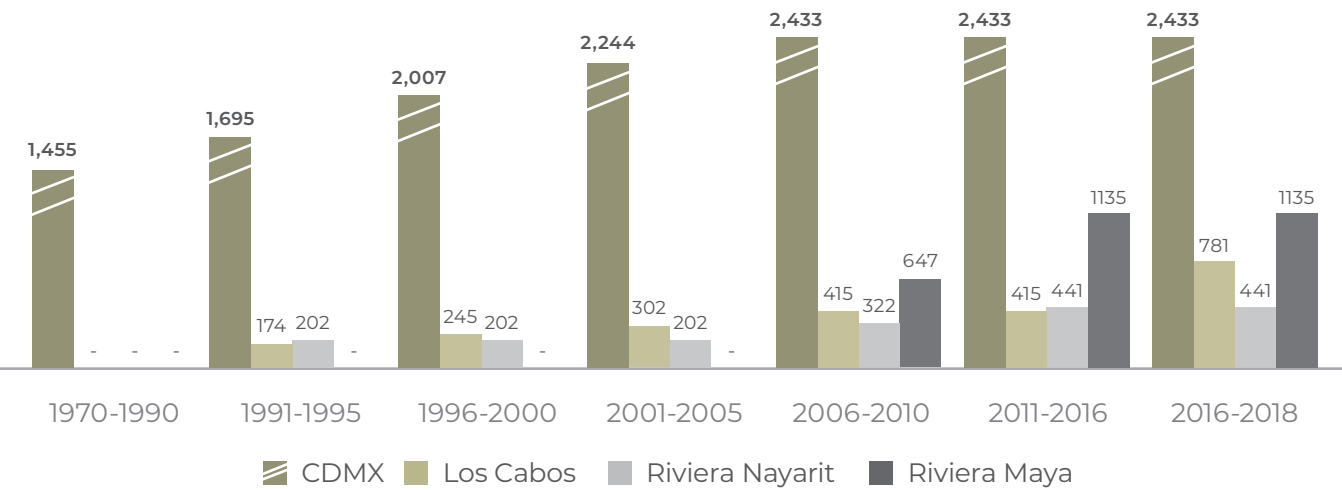


Fuente: World Tourist Organization.

El segmento de lujo y ultra-lujo en México

El mercado hotelero ha experimentado una creciente presencia de marcas internacionales debido al crecimiento del sector turístico y la ubicación geográfica privilegiada del país. Sin embargo, el mercado hotelero mexicano todavía se encuentra por debajo de otros mercados como el de Estados Unidos en cuanto a afiliación a marca (aproximadamente 40% del inventario contra 75% de Estados Unidos, según datos de JLL). Aun así, México tiene el sector de hospitalidad más desarrollado de América Latina con 392,000 habitaciones disponibles en 2017 (52.5% más que el segundo lugar, Brasil).

Evolución de llaves hoteleras en el sector de lujo en México



Fuente: JLL.

Nota: Incluye la Ciudad de México, Cancún / Riviera Maya, Puerto Vallarta / Riviera Nayarit y Los Cabos

La ocupación y tarifas en los hoteles del segmento alto y de lujo han seguido incrementando. Adicionalmente, estos hoteles tienen típicamente tarifas en Dólares. La devaluación del Peso no ha tenido un impacto negativo en sus ingresos y por lo contrario, sus estructura de costos y gastos en Pesos ayudan a mejorar el margen. El alto porcentaje de huéspedes extranjeros de este segmento, en particular estadounidenses y canadienses, hace que los ingresos sean menos dependientes de la economía doméstica y, por lo tanto, más resistentes a la volatilidad en el tipo de cambio.



Mercados donde operamos

Ciudad de México

Localizada en el centro del país, la Ciudad de México es la ciudad más importante a nivel político, cultural,educacionalyeconómico.Adicionalmente, esta ciudad es uno de los centros financieros más importantes del continente americano. La Ciudad de México representa aproximadamente el 17% del PIB del país y tiene uno de los PIB per cápita más altos del país.

La capital del país se encuentra dentro de las 10 ciudades más grandes del mundo en términos de población con más de 8.9 millones de habitantes. Cabe mencionar que, junto con el Estado de México, forma la Zona Metropolitana del Valle de México cuya población asciende a más de 20 millones de habitantes.

La Ciudad de México es principalmente un destino de negocios,ya que muchasempresas nacionales e internacionales tienen sus oficinas corporativas en esta urbe. Adicionalmente, es un destino turístico importante por su gran riqueza cultural, teniendo

en cuenta que es la ciudad con el mayor número de museos en el mundo. Debido a su naturaleza, la Ciudad de México mantiene ocupaciones altas entre semana y bajas durante los fines de semana.

Las altas barreras de entrada para nuevos hoteles se deben principalmente a la falta de espacio para desarrollo y alto costo de la tierra. Estas condiciones de mercado traen un beneficio para los hoteles ya establecidos en ubicaciones premium.

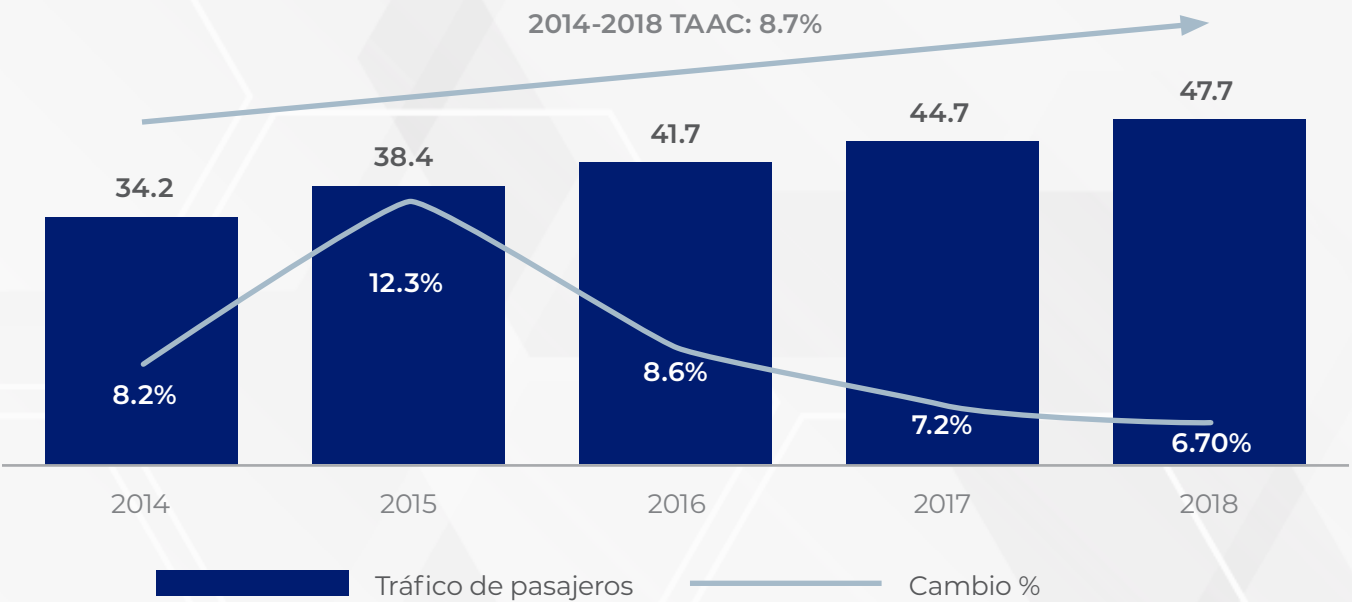
El aeropuerto de la Ciudad de México (AICM) es uno de los aeropuertos con mayor tráfico de pasajeros en el continente americano. En 2018, recibió más de 47.7 millones de pasajeros, 6.6% más que el año previo; 17.2 millones de estos pasajeros fueron pasajeros internacionales. El AICM reporta una TACC de 7.2% en el número de pasajeros desde el año 2013.

El conjunto competitivo de hoteles del segmento de lujo en la Ciudad de México está compuesto por los hoteles en las zonas de Paseo de la Reforma y Polanco, los cuales suman un total de 2,433 habitaciones y no incluyen hoteles del mismo segmento ubicados en Santa Fe ya que no compiten directamente. El competidor directo del Hotel Four Seasons (240 habitaciones) es el Hotel St. Regis (189 habitaciones) al ser el hotel en el segmento de lujo que tiene un producto, calidad, precio y ubicación más similar.



Tráfico de pasajeros en la Ciudad de México

(Millones de pasajeros)



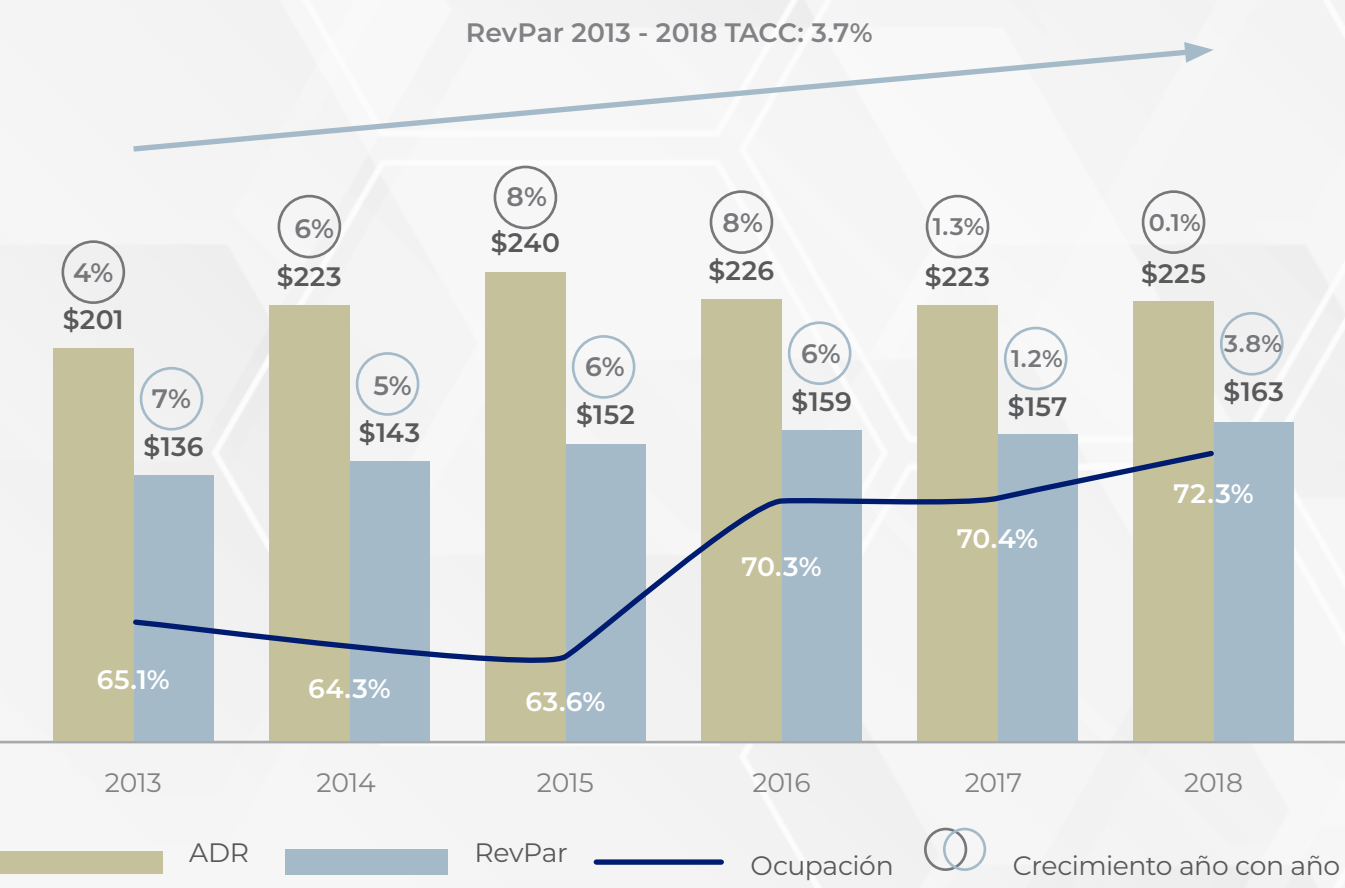
Fuente: Aeropuerto Internacional de la Ciudad de México

Análisis de competencia existente en la Ciudad de México

	Ubicación	Habitaciones	Año de apertura / Última renovación	Restaurantes / Bares	Otras amenidades
1	 Reforma	240 (40 suites)	1994 / 2015	Zanaya, Il Becco, Fifty Mils y Pan Dulce	Gimnasio, Spa, alberca exterior y barber shop
2	 Reforma	189 (36 suites)	2009 / NA	Restaurante Diana, J&G Grill, King Cole Bar y Candela Romero	Gimnasio, Spa, alberca exterior y 108 departamentos
3	 Polanco	312 (28 suites)	1996 / 2013	Xanat Bistro & Terraza y Brasserie Lipp	Gimnasio, Spa y alberca exterior
4	 Polanco	237	2003 / 2017	Living Room, J by Jose Andres y Solea	Gimnasio y Spa con temazcal
5	 Polanco	755 (18 suites)	1987 / 2014	Yoshimi, Teppan Grill y Amado	Gimnasio, Spa y alberca exterior
6	 Polanco	700 (33 suites)	1977 / 2015	Au Pied de Cochon, The Palm, Alfredo de Roma, Frutas y Flores, Chapulin, Epicentro Mixiology Bar, Balmoral y Café Urbano	Gimnasio y Spa

El desempeño del conjunto competitivo de hoteles de lujo en la Ciudad de México ha presentado crecimientos favorables en ocupación y ADR, principalmente impulsados por el aumento en demanda y la oferta limitada de hoteles. La ocupación ha oscilado entre 64.3% y 72.3% entre el 2014 y el 2018. Por su parte, el ADR se ha mantenido constante, afectado el último año por el terremoto de la Ciudad de México, donde se vio perjudicado unos de los meses más altos del año. El crecimiento en ocupación ha dado lugar a que el RevPAR crezca de US\$143 a US\$162 de 2014 a 2018, representando un TACC de 3.2%. Varios hoteles de este segmento se han renovado recientemente como, por ejemplo, los hoteles JW Marriot, Presidente InterContinental, W, Hyatt Regency y el mismo Hotel Four Seasons, lo cual permite ofertar tarifas más altas o con un *premium*.

Desempeño del conjunto competitivo en la Ciudad de México
 (US\$)



Fuente: JLL, sitios web de hoteles.
 Nota: ADR, Ocupación y RevPar son calculados en base al set competitivo de la región la cual es: St. Regis (189 cuartos), JW Marriot (312 cuartos), W Hotel (237 cuartos), Hyatt Regency (755 cuartos), InterContinental Presidente (700 cuartos), Four Seasons Ciudad de México (240 cuartos).

En cuanto a nueva oferta, se espera que en los próximos años entren 4 nuevos competidores en el segmento de lujo de la Ciudad de México. Estos nuevos hoteles incrementarán la oferta hotelera de este segmento en un 33%, considerando el número total de habitaciones (2,433 de la oferta competitiva inicial más 803 de la nueva), y competirán con el Hotel Four Seasons. Creemos que sus altos costos de entrada se reflejarán en ADRs altos, que, unido a la creciente demanda en el segmento hotelero de lujo, mitigarían esta amenaza.



Nueva oferta de hoteles de ultra-lujo en la Ciudad de México

	Habitaciones	Ubicación	Año de apertura
S O F I T E L LUXURY HOTELS	275	Reforma	2019
 THE RITZ-CARLTON®	153	Reforma	2019
PARK HYATT®	155	Polanco	2021
 WALDORF ASTORIA™ HOTELS & RESORTS	220	Reforma	2023

Fuente: JLL.



Cancún y la Riviera Maya

Cancún y la Riviera Maya están localizados en el Estado de Quintana Roo, al sureste de México. Cancún y la Riviera Maya son el principal destino turístico de México para extranjeros. En 2018, fueron los lugares más visitados por el turismo internacional en México debido a que son únicos y ofrecen la oportunidad de realizar varias actividades.

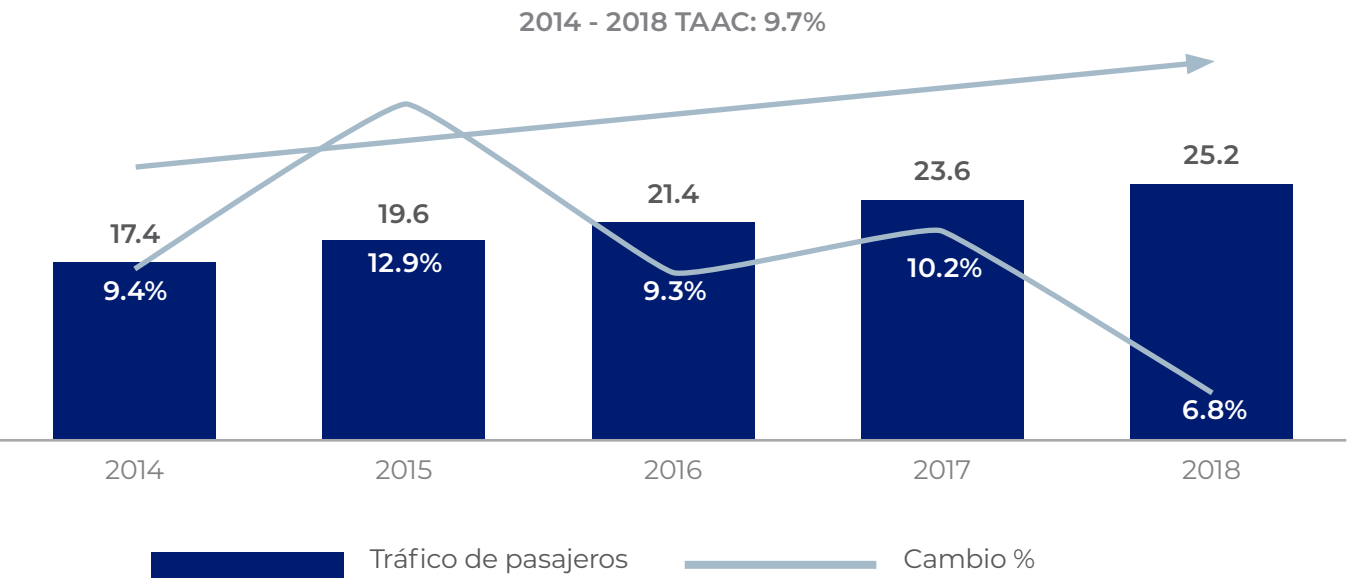
Asimismo, Cancún se encuentra localizado aproximadamente a una hora y media y a cinco horas por aire de las principales ciudades en Estados Unidos y de 10 a 13 horas por aire de la mayoría de las principales ciudades europeas.

Es el aeropuerto dentro del territorio nacional, que contiene la mayor diversidad en términos de aerolíneas (nacionales e internacionales).

El aeropuerto internacional de Cancún es el aeropuerto con mayor crecimiento en tráfico de pasajeros en México, con un TACC de 10% de 2011 a 2018. En 2018, tuvo un total de 25.2 millones de pasajeros y se espera que este número continúe creciendo. El aeropuerto internacional de Cancún atiende a turistas que visitan la Riviera Maya, que se extiende al sur hacia las ruinas mayas de Tulum e incluye hoteles de playa en las poblaciones de Playa del Carmen, Tulum y Akumal.

Tráfico de pasajeros en Cancún y Playa del Carmen

(Millones de pasajeros)



Fuente: ASUR.

A continuación, se detallan las principales características de los hoteles de lujo y ultra lujo localizados en Cancún y la Riviera Maya:

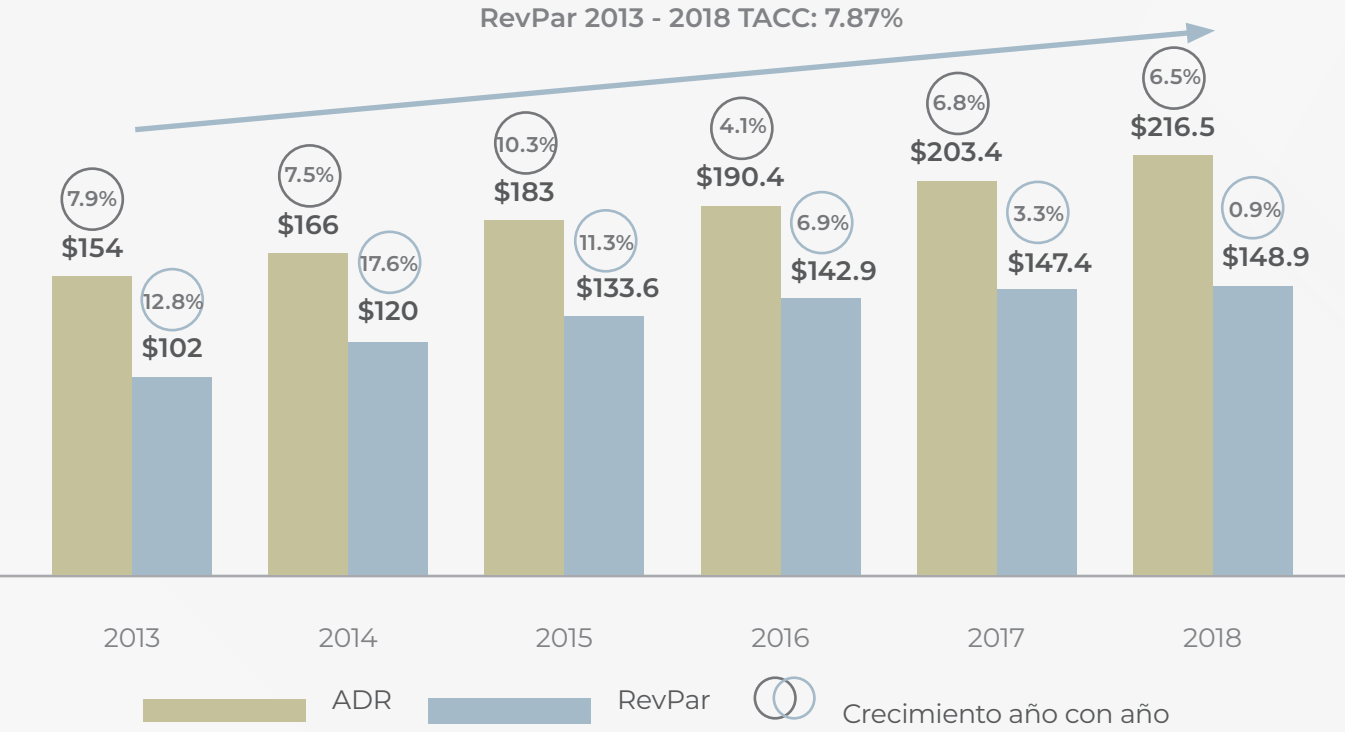
Análisis de competencia existente en la Riviera Mata y Cancún						
	Ubicación	Habitaciones	Año de apertura / Última renovación	Restaurantes / Bares	Otras amenidades	
1	 ROSEWOOD MAYAKOBA RIVIERA MAYA	Rivera Maya	128	2007 / NA	Casa del Lago, Punta Bonita Agave Azul Sushi Bar Dining Out A Sense of taste	Campo de golf, gimnasio, Spa y albercas
2	 Fairmont MAYAKOBA	Rivera Maya	401	2006 / NA	Brisas, El Puerto La Laguna, La Olas El Lobby, Café Maya El Cafecito	Campo de golf, gimnasio, Spa y albercas
3	 BANYAN TREE —MAYAKOBA—	Rivera Maya	132	2009 / NA	Saffron, Tamarind, Sands Oriente, La Copa, Ixchel, Tapas Cruise, La Cava, Haab, The Tomahawk Den	3 otros bares, campo de golf, gimnasio, Spa y albercas
4	 ANdAZ.	Rivera Maya	214	2016 / NA	Milagro Casa Amante Ollataco Ollaceviche	Campo de golf, gimnasio, Spa y albercas
5	 VICEROY RIVIERA MAYA	Rivera Maya	41	2002 / NA	Coral Grill & Bar La Marea	Gimnasio, Spa y albercas
6	 BLUE DIAMOND LUXURY BOUTIQUE HOTEL ***** RIVIERA MAYA - MEXICO	Rivera Maya	128	2008 / NA	Aguamarina, Chefs Table Ambar, Café Brulee Ceviche-Tapas Bar Pool bar, Cigar Lounge	Gimnasio, Spa y albercas exteriores
7	 BELMOND	Maroma	63	1986 / 2011	El Restaurante El Sol Restaurante Freddy´s Tequila & Ceviche Bar La Cantina	Gimnasio, Spa y albercas exteriores
8	 THE WESTIN	Cancún	379	1990 / 2014	Arrecifes, Sunset Bar Brisa / Breeze Pool Bar El Palmar, Sea & Stones The Place Bar & Lounge	Dos albercas, centro para niños Gimnasio y Spa

Análisis de competencia existente en la Riviera Mata y Cancún						
	Ubicación	Habitaciones	Año de apertura / Última renovación	Restaurantes / Bares	Otras amenidades	
9	 JW MARRIOTT	Cancún	448	2001 / 2005	Gustino, Sedona, Lobby Bar, Mikado, La Capilla Argentina, Beach Walk	Centro de juegos, albercas, gimnasio y Span
10	 Paradisus CANCUN RESORT MEXICO	Cancún	668	2002 / NA	Tempo, Mole, Fuego Enso, Naos, La Palapa Market Grill, Blue Agave, Vento, Toji Bar, Red Lounge	3 otros bares, campo de golf, centro para niños, albercas, gimnasio y Spa
11	 THE RITZ-CARLTON®	Cancún	363	1997 / 2015	Fantino, The Club Grill The Culinary Center, Casitas, Sushi Bar, El Café D-Lounge, The Caribe	Gimnasio, Spa y albercas
12	 PRESIDENTE INTERCONTINENTAL COZUMEL RESORT & SPA	Cancún	289	1975 / 2015	El Caribenio Le Cap Beach Club Deck Bar	Biblioteca, albercas, gimnasio y Spa
13	 NIZUC RESORT AND SPA	Cancún	274	2014	Ramona, Indochine. Terra Nostra, NI, Café de Playa, La punta Grill & Lounge	Albercas, gimnasio y Spa
14	 HOTEL ESENCIA XPU-HA MEXICO	Xpu-Ha	40	2014 Reapertura	BeeefBar Esencia, Mistura, Café Esencia, Coffee Bar & Juice Bar, Beach Bar	Albercas, gimnasio y Spa

El desempeño del conjunto competitivo de lujo de Cancún y la Riviera Maya en los últimos 2 años ha tenido un desempeño favorable en ADR y RevPAR. El ADR ha aumentado de US\$142.9 a US\$148.9 de 2016 a 2018.

Desempeño del conjunto competitivo en Cancún y la Riviera Maya

(US\$)



Fuente: STR
Nota: Westin, Intercontinental, Ritz Carlton, Paradisus, JW Marriott, Belmond, Viceroy, Fairmont, Rosewood, y Banyan Tree.

En cuanto a nueva oferta, se espera que en los próximos años entren 2 nuevos competidores, los cuales incrementarían la oferta hotelera del conjunto competitivo en un 7.7%, considerando el número total de habitaciones (3,525 de la oferta competitiva inicial más 274 de la nueva).

Nueva oferta de hoteles de ultra-lujo en la Riviera Maya			
	Habitaciones	Ubicación	Año de apertura
 ST. REGIS	124	Kanai	2020
 WALDORF ASTORIA HOTELS & RESORTS	150	Cancún	2021

Fuente: JLL.

El desempeño del conjunto competitivo de lujo de Cancún y la Riviera Maya en los últimos 2 años ha tenido un desempeño favorable en ADR y RevPAR. El ADR ha aumentado de US\$142.9 a US\$148.9 de 2016 a 2018.



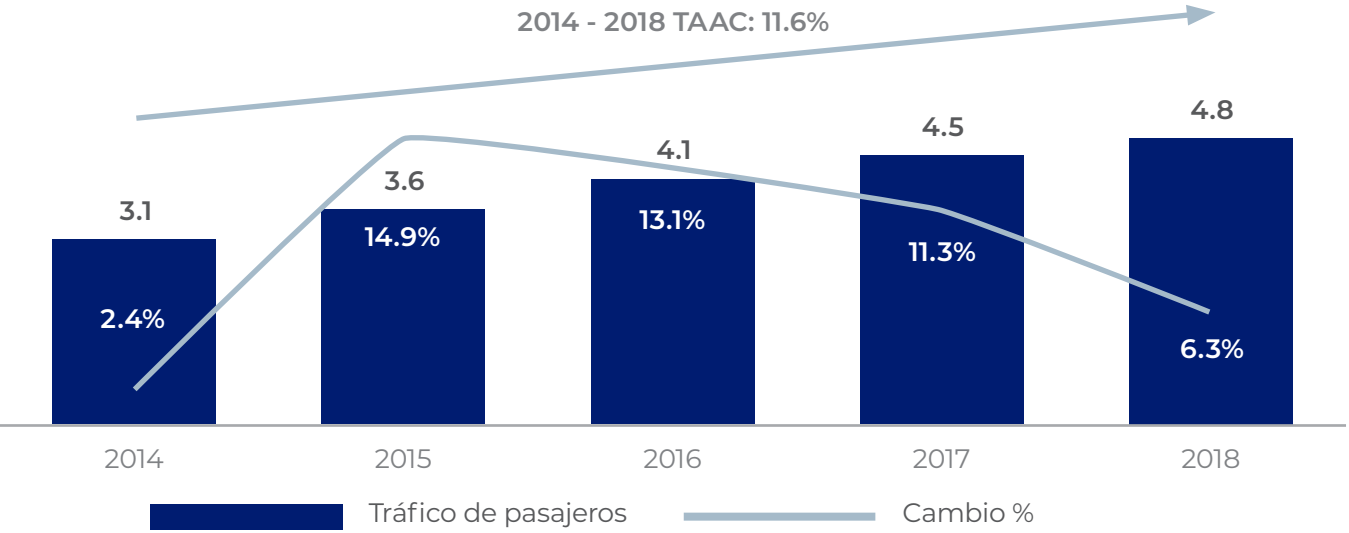
Puerto Vallarta y la Riviera Nayarit

Puerto Vallarta se encuentra en tercer lugar en el listado de las ciudades turísticas más importantes de México en llegadas de turistas. La Riviera Nayarit es una zona turística, localizada al norte de la ciudad de Puerto Vallarta, Jalisco. El corredor turístico de la Riviera Nayarit mide 305 kilómetros sobre la costa del océano Pacífico, tiene múltiples ciudades costeras y pueblos coloniales dotados de montañas, santuarios naturales y playas. Dicho corredor turístico es reconocido por sus áreas para deportes como el surf, sus zonas de lujo turístico y residencial como Punta Mita, y sus lugares de alto turismo como Nuevo Vallarta, así como ciudades coloniales como San Blas y el Pueblo Mágico de Sayulita. La Riviera Nayarit tiene el potencial de convertirse en un destino turístico principal en México. Desde que Cascade Investment LLC, de Bill Gates, compró el Four Seasons Punta Mita en diciembre del 2013, ocurrió un “efecto dominó” atrayendo a inversionistas que han invertido en bienes raíces en la región. La popularidad de Puerto Vallarta junto con las mejoras en el aeropuerto ha contribuido al aumento en llegadas de pasajeros.

El aeropuerto internacional de Puerto Vallarta es el séptimo aeropuerto más concurrido en México, registrando 4.8 millones de pasajeros en 2018, lo que representó un incremento del 5.4% respecto al 2017. El aeropuerto registró en 2018 un total de 3.2 millones de pasajeros internacionales y 1.6 millones de pasajeros nacionales. Por su proximidad a Estados Unidos, Puerto Vallarta se ha establecido como un destino para viajes cortos para personas que viven en la costa oeste de ese país. De igual forma, tiene una demanda nacional importante ya que se localiza a 75 minutos de vuelo de la Ciudad de México y 3.5 horas en coche de Guadalajara. La Riviera Nayarit se encuentra a la misma latitud que Hawái, pero es más accesible ya que se encuentra aproximadamente a la mitad de tiempo de los principales mercados de los siguientes destinos de Estados Unidos: Los Ángeles, San Diego, San Francisco, Houston, Dallas y Denver, entre otros.

Tráfico de pasajeros en Puerto Vallarta

(Millones de pasajeros)



Fuente: Grupo Aeroportuario del Pacífico

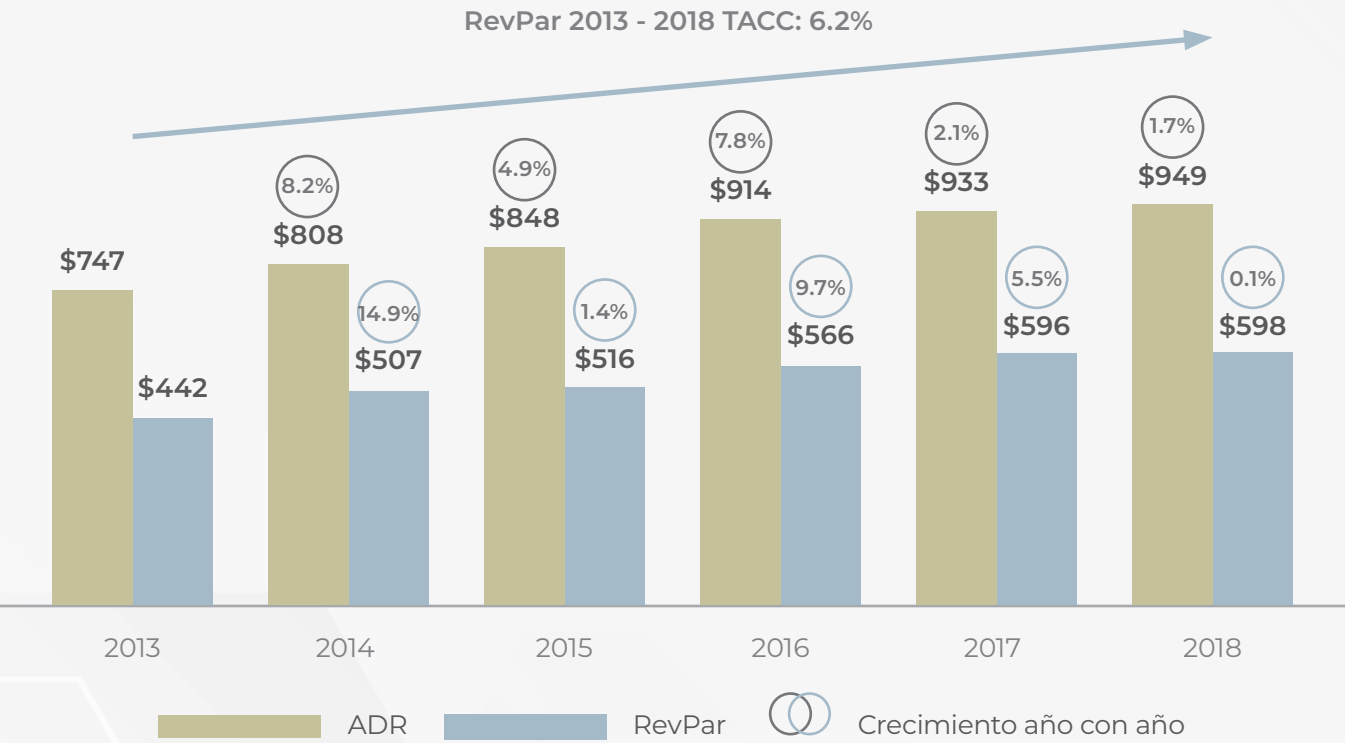
A continuación, se detallan las principales características de los hoteles de lujo y ultra lujo localizados en La Riviera Nayarit y Los Cabos:

Análisis de competencia existente en la Riviera Nayarit y en Los Cabos					
	Ubicación	Habitaciones	Año de apertura / Última renovación	Restaurantes / Bares	Otras amenidades
1	One&Only MANDARINA Mexico Rivera Nayarit	~108	En desarrollo	The Point Farm to Table Majahua Beach Club	3 albercas, gimnasio, Spa, club infantil y de adolescentes
2	ROSEWOOD MANDARINA Rivera Nayarit	~127	Por desarrollarse	Pendiente 3 restaurantes y bares Beach Bar Pool grill	3 albercas, gimnasio, Spa, salon de baile
3	 FOUR SEASONS RESORT PUNTA MITA, MEXICO Punta Mita	173	1999 / 2015	Bahia, Ketsi, Aramara, Tail of the Whale, 2 Pool Bars	Gimnasio, Spa, 3 albercas, campo de golf, tennis cancha de baloncesto
4	 ST. REGIS Punta Mita	120	2009 / NA	Sea Breeze Carolina Las Marietas Altamira Bar	3 albercas, gimnasio, Spa, campo de golf, club infantil la tortuga
5	 THE RESORT AT PEDREGAL Los Cabos	105	2000 / 2015	Don Manuel's Crudo El Farallon The Beach Club	3 albercas, gimnasio, Spa, campo de golf
6	LAS VENTANAS AL PARAISO Los Cabos	71	1997 / 2015	La Cava Sea Grill Tequila y Ceviche Bar	Albercas, gimnasio, Spa
7	One&Only PALMILLA Los Cabos Los Cabos	174	1956 / 2015	Seard, Suviche Agua, Breeze Salon One	Gimnasio, Spa, albercas, campo de golf, tennis, iglesia biblioteca, cancha de baloncesto
8	 Esperanza AUBERGE RESORT LOS CABOS, MEXICO Los Cabos	57	2002/ 2015	Cocina del Mar Pesca Ceviche Bar The Lounge Bar La Palapa, Las Estrellas	Gimnasio, Spa, albercas campo de golf

El conjunto competitivo para el Hotel O&OM y el Hotel Rosewood Mandarin cuenta con un alto ADR, alcanzando los US\$949 en 2018. Por su parte, la ocupación también ha mostrado un buen crecimiento durante el último año, aumentando de 62% en 2016 a 63% en 2018, lo cual representa un incremento del 1.6%. El mercado del conjunto competitivo ha experimentado un aumento en RevPAR de US\$566 en 2016 a US\$598 en 2018, representando un TACC del 6.2%.

Desempeño del conjunto competitivo secundario

(US\$)



Fuente: La información solo representa Septiembre 2014 últimos 9 meses y 2015 sin incluir. Enero por el cierre de hoteles por el huracán Odile en Los Cabos. ADR, Ocupación y RevPar son calculados en base al set competitivo de la región la cual es : Rosewood Las Ventanas al Paraíso, One&Only Palmilla, Esperanza Resort, The Resort At Pedregal, Four Seasons Resort Punta Mita, Banyan Tree Mayakoba, Rosewood Mayakoba, St. Regis Punta Mita.

Nueva Oferta de hoteles en la Riviera Nayarit			
Hotel	Habitaciones	Ubicación	Año de Apertura
Fairmont Canuva	250	Riviera Nayarit	2021
Ritz Carlton Reserva Canuva	110	Riviera Nayarit	2023
Conrad	325	Riviera Nayarit	2019



Madrid

El constante crecimiento del sector turístico en España ha sido uno de los principales factores por los que la economía española ha visto materializada su recuperación. El número de turistas internacionales alcanzó su cifra récord por sexto año consecutivo en 2018.

En 2018 vinieron a España 82.6 millones de visitantes internacionales (+0.9% respecto a 2017).

El gasto total turístico alcanza Eur €89.6 bn en 2018 con un crecimiento del 3.1% en comparación con 2017. Cada turista gastó un promedio de Eur €1,084 (+2.1% vs 2017) con un gasto medio diario de Eur €139 (+2.2% vs 2017).

El crecimiento del turismo se espera que continúe en 2019 pero con una tendencia más estable y moderada después de seis años de crecimientos pronunciados continuos fruto de la recuperación de la crisis económica:

La recuperación en Egipto, Túnez y Turquía como destinos de sol y playa, junto la debilidad de algún mercado importante como es el Reino Unido, podrían ralentizar moderadamente el crecimiento esperado.

Las instituciones y agentes relevantes en España no ven esta desaceleración del volumen de turistas como un riesgo si no como una oportunidad para impulsar un turismo más cultural y urbano para mitigar y superar la tradicional dependencia de los destinos de sol y playa:

Las cifras del INE demuestran como Madrid lideró la tendencia con un crecimiento en julio 2018 de 6.7% en oposición a destinos tradicionales de sol y playa como Cataluña, Baleares y Andalucía.

En julio 2018, Madrid se situó en el primer lugar en la categoría de “Europe’s Leading Meeting & Conference Destination” en el World Travel Awards (WTA).

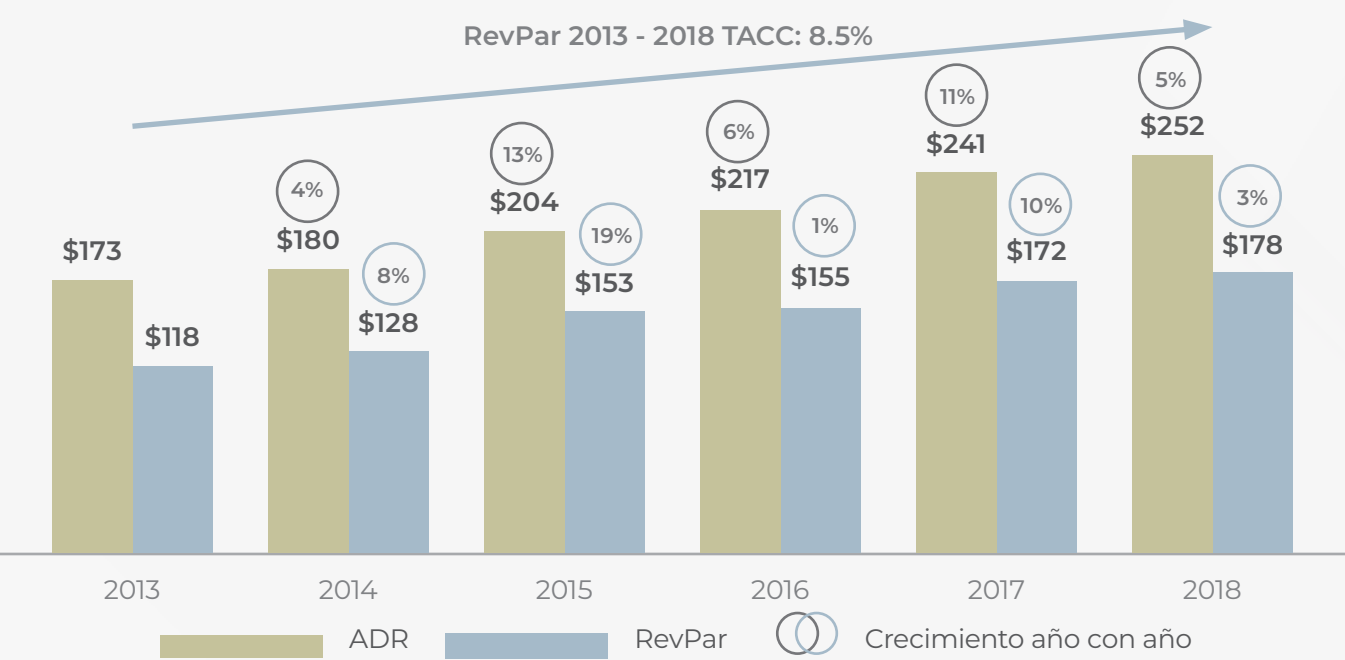


Análisis de la competencia existente en Madrid			
	Habitaciones	Ubicación	Año de apertura
	150	Salamanca	1972
	470	Centro	1912
	250	Salamanca	1952
	171	Chamberí	2001
	212	Salamanca	1953
	302	Chamberí	1953
	180	Centro	2016

Fuente: JLL.

El desempeño del Set Competitivo de Lujo de Madrid en los últimos dos años ha tenido un desempeño favorable tanto en ocupación como en ADR. La ocupación ha aumentado de 70.8% a 71.2% de 2016 a 2018. Adicionalmente el ADR aumento de Eur €241 en 2016 a Eur €252 en 2018, un aumento de 16%. Consecuentemente el aumento combinado de ocupación y ADR, resulto en un aumento de RevPar de 17% en los últimos dos años.

Desempeño del conjunto competitivo en Madrid



Fuente: STR
Nota: Set Competitivo: Intercontinental Madrid, Westin Palace Madrid, Gran Melia Fenix, Gran Melia Palacio de los Duques.

En cuanto a la nueva oferta, se espera que entren 4 nuevos competidores, los cuales incrementarían la oferta hotelera del conjunto competitivo en 40% considerando 1,735 habitaciones mencionadas en el cuadro anterior más 701 habitaciones nuevas.

Nueva oferta de hoteles de ultra-lujo en Madrid			
Hotel	Habitaciones	Ubicación	Año de Apertura
 FOUR SEASONS	202	Centro	2020
	145	Centro	2020
 MANDARIN ORIENTAL THE HOTEL GROUP	154 (167 históricamente)	Retiro	Reapertura mediados de 2020 (inaugurado como hotel Ritz en 1910)
 EDITION	200	Centro	2020

Fuente: JLL.





06

Nuestro Portafolio



Portafolio en Operación

Hotel Four Seasons de la Ciudad de México

El Hotel Four Seasons de la Ciudad de México es un hotel de lujo de clase mundial ubicado sobre el Paseo de la Reforma, una de las principales avenidas donde se encuentra uno de los distritos financieros más importantes de la ciudad. El hotel también se encuentra cerca de varios puntos de interés, atracciones turísticas y centros comerciales.

Habitaciones: 240 (40 suites).

Ubicación: Paseo de la Reforma.

Año de Apertura: 1994.

Última Renovación: 2015 – 2016 (100% finalizada).

Inversiones de Capital

US\$16.5 M (US\$68.8k por habitación) en la renovación completa del hotel, excluyendo obra dura en baños.

Amenidades de Alimentos y Bebidas

Zanaya: Restaurante casual a cargo del Chef Tonatiuh Cuevas que realiza la cocina mexicana de la región del Pacífico, empleando sólo los pescados y mariscos más frescos, ingredientes producidos artesanalmente y condimentos de esa región.

Il Becco: Restaurante de alta cocina que ofrece comida italiana de autor.

Fifty Mills: Bar informal con refinado estilo de una biblioteca inglesa. Sirve desayunos americanos tipo buffet, almuerzos ejecutivos y platillos ligeros, hors d'oeuvres estilo mexicano, aperitivos y una amplia variedad de cócteles y excelentes tequilas y mezcales.

Pan Dulce: Panadería que ofrece variedad de cafés y reposterías.

Espacios de Juntas y Eventos

1,200 m² de espacio de juntas/eventos en 13 salas (sala más grande con capacidad de 500 personas).

Otras amenidades

Gimnasio, Spa, alberca exterior y barbería inglesa Gentlemen’s Tonic.

Algunos de los premios y reconocimientos más recientes que ha recibido el Hotel Four Seasons son los siguientes:



Hotel Villa Magna Madrid, España.

El Hotel Villa Magna este situado en el céntrico barrio de Salamanca, uno de los más distinguidos de la capital de España, es un hotel de lujo de clase mundial que ofrece la combinación perfecta entre la sofisticación clásica y la elegancia contemporánea. El emblemático hotel madrileño de cinco estrellas destaca por su decoración moderna y elegante y un servicio impecable que asegura que los huéspedes se sientan como en su propia casa durante su estancia.

Su privilegiada ubicación, en el centro de Madrid, facilita a sus huéspedes explorar la ciudad para descubrir la interesante riqueza cultural y gastronómica.

Habitaciones: 150 (38 suites).

Ubicación: Paseo de la Castellana, Madrid, España

Año de Apertura: 1972

Amenidades de Alimentos y Bebidas

Restaurante Villa Magna: Actualmente ofrece una experiencia única con un ambiente relajado para los huéspedes

Restaurante Tse Yang: Restaurante pionero de la cocina china con un enfoque de calidad y exclusividad en España, considerado como el mejor restaurante chino en la cuidad

Magnum Bar y el Patio Magnum: Los refinados tonos grises, el elegante bar crean una atmósfera donde los huéspedes pueden disfrutar de un aperitivo o cualquier variedad de cocteles. Adicionalmente, el Patio Magnum ofrece una experiencia única y elegante al aire libre en donde los huéspedes pueden degustar de una amplia variedad de maltas escocesas, variedad de cocteles y de los mejores vinos de España y Europa.

El Lounge: Situado en la planta principal del hotel y con hermosas vistas a los jardines de la Castellana, en donde los huéspedes y visitantes podrán disfrutar de una deliciosa gastronomía elaborada con los mejores productos locales, una amplia selección de vinos, cócteles o disfrutar de la maravillosa hora del té.

Mytha Spa: El nuevo Spa ofrece las mejores técnicas occidentales, en una mezcla perfecta entre la osteopatía y las técnicas manuales,

inspiradas en los masajes tailandeses, la aromaterapia, los aceites esenciales y productos naturales.

Espacios de Juntas y Eventos

672 m² de espacio para banquetes y reuniones y 139 m² dividido en 3 salas para juntas/eventos.

Otras amenidades

Gimnasio con 63 m² equipado con máquinas de última generación y parking con aproximadamente 240 plazas de aparcamiento en tres niveles.

Algunos de los premios y reconocimientos más recientes que ha recibido el Hotel Villa Magna son los siguientes:



Desarrollo Hotelero Mayakoba

Descripción

El 24 de abril de 2017, RLH adquirió el 51% de Rosewood Mayakoba, Fairmont Mayakoba, Banyan Tree Mayakoba, Andaz Mayakoba y el Campo de Golf El Camaleón. Asimismo, el 19 de mayo de 2017, RLH ejecutó la opción de aumentar su participación en los hoteles Fairmont y Rosewood Mayakoba hasta el 80%. Posteriormente en abril de 2018, la emisora adquirió el total de la participación minoritaria a OHL.

Los activos están ubicados en Mayakoba, un desarrollo hotelero de lujo localizado en la Riviera Maya en Quintana Roo, México, a 8 km de Playa del Carmen. El proyecto tiene un área de terreno de 250 hectáreas y se ubica entre la carretera federal y la costa. Mayakoba se caracteriza por su protección del medio ambiente y por la conservación de la fauna y vida del terreno con la recuperación de los manglares icónicos de la zona.

Fairmont Mayakoba

Fairmont Mayakoba es un resort de lujo situado en 97 hectáreas de bosques tropicales atravesados por canales de agua cristalina y rodeados de una prístina costa caribeña. Está ubicado a 64 kilómetros al sur de Cancún, cerca de la localidad de Playa del Carmen, en la Riviera Maya. El hotel cuenta con el el premio reconocido de “5 Diamond Award AAA”.

Habitaciones: 401.

Ubicación: Mayakoba Riviera Maya.

Año de Apertura: 2006.

Inversiones de Capital

US\$2.66 M. para la renovación de los tres restaurantes.

Amenidades de Alimentos y Bebidas

El Puerto: Cuenta con cuatro diamantes de la AAA y ha sido recientemente remodelado. Ofrece ahora un nuevo menú latino-asiático diseñado por Richard Sandoval, reconocido chef mexicano.

La Laguna restaurante: Tiene sus raíces en la tradición y a la vez ofrece los sabores contemporáneos de la cocina mexicana moderna, una tequilería, una cocina de concepto abierto y cócteles artesanales inspirados en México.

Las Brisas: El restaurante presenta un menú definido por el chef Richard Sandoval que incluyen una nueva cevichera y bar, mariscos frescos recién sacados del mar, un bar frente a la playa y un escenario con música en vivo.

Lobby Lounge: Ofrece Bocadillos y Bebidas exóticas en un ambiente relajado.

Las Olas Pool Bar y Agua: Los bares se encuentran en el área de la piscina principal y ofrecen un refrescante menú de bebidas, que incluye desde jugos tropicales saludables hasta margaritas heladas preparadas con tequilas de primera calidad.

Café Mayo: Ofrece espacio para sentarse en el interior o en la terraza y sirve pastelería, café gourmet y helado.

Espacios de Juntas y Eventos

La Propiedad ofrece más de 2,461 m² de espacio interior para reuniones y más de 1,858 m² de espacio para eventos al aire libre. La Propiedad cuenta con 9 salones y tiene capacidad para eventos desde 12 personas hasta 1,200 personas.

Otras amenidades

Spa, 2 piscinas, Business Center, Gimnasio, Estacionamiento, Salón de Belleza.



Rosewood Mayakoba

El Hotel Rosewood Mayakoba abrió en 2007 y se encuentra ubicado en un terreno de 139,182 metros cuadrados (59,019 metros cuadrados construidos). La propiedad tiene 129 habitaciones, 83 (64%) en la zona de laguna y 46 (36%) en la zona de playa. La habitación denominada “Casa Laguna” nose incluye en el inventario del hotel. De las 129 habitaciones, 13 fueron vendidas a terceros y participan en un programa de renta obligatorio, por lo que el perímetro de la operación contempla un neto de 116 habitaciones y todas las áreas públicas del hotel. De estas 116 habitaciones, 31 se encuentran en un fideicomiso que forma parte del perímetro de la operación.

Las amenidades de las habitaciones incluyen una piscina privada, ducha al aire libre, solárium, televisor pantalla plana, una radio y reproductor de música, máquina de expreso y té, secador de pelo, un centro de refrigerios, y teléfonos.

Habitaciones: 129.

Ubicación: Mayakoba Riviera Maya.

Año de Apertura: 2007.

Amenidades de Alimentos y Bebidas

Casa del Lago: Casa del Lago se eleva sobre las tranquilas aguas de la piscina principal y la laguna esmeralda, con una atmósfera que ofrece un entorno ideal para comida a cualquier hora del día. Por la mañana se sirve un abundante desayuno buffet con exquisiteces locales e internacionales. Una vez que anochece en Rosewood Mayakoba, Casa del Lago se transforma en un lugar elegante chic para cenar. Donde los huéspedes podrán deleitar su paladar con una exquisita cocina de inspiración Italiana con influencia Mexicana, inmerso en un ambiente relajado y servicio cálido. El mejor lugar para cenar en Playa del Carmen

Punta Bonita: Cenar en Punta Bonita es una experiencia incomparable. Bendecido con la vista única del mar Caribe, este restaurante ofrece un ambiente cálido y relajante, aderezado con la hospitalidad mexicana. Ofrece un extenso menú, que ofrece un poco de todo desde almuerzos ligeros y pizzas hasta especialidades regionales de la Riviera Maya servidas al estilo de “tapas” con sabores auténticos. Los huéspedes pueden optar por comer en el interior o en la terraza al aire libre y convertir la comida en una experiencia memorable junto a la playa.

Agave Azul Sushi & Tequila Bar: Al fusionar las técnicas de cocinas tradicionales mexicanas, chinas y japonesas, la mezcla extraordinaria provee un acercamiento único y alegre a la comida, lo que los comensales de Agave Azul encontrarán refrescante y listo para ser descubierto.

Ubicado cerca del lobby del hotel y por encima de la tranquila laguna, los huéspedes se pueden consentir con extensas vistas de los exuberantes manglares y la piscina principal, lo que hace de Agave Azul la mejor opción para cocteles previos a la cena, entradas o incluso una cena ligera.

Aquí Me Quedo: El chef Juan Pablo Loza ha diseñado un oasis junto al mar en el que los huéspedes puedan reunirse, comer, relajarse y disfrutar con estilo de la brisa del Caribe.

Este rincón solo para adultos se inspiró en el concepto relajado de las cantinas junto al mar a lo largo de la costa del Caribe Mexicano, ofreciendo frescos platillos preparados desde La Cantina, un food truck estilo vintage situado sobre la playa. Los huéspedes pueden elegir comer bajo la sombra de las palmeras o en los confortables sillones lounge y disfrutar de ceviches, pesca del día, cocos frescos, cervezas locales, mojitos, vinos rosados y una selección de mezcales y tequilas premium.

Espacios de Juntas y Eventos

La propiedad ofrece 3 salones de reuniones (243 metros cuadrados de espacio interior y 423 metros cuadrados de espacio exterior), un salón privado y varias áreas al aire libre para grupos pequeños. El hotel cuenta con capacidad para 180 personas en espacios interiores y 532 en espacios exteriores.

Otras amenidades

Spa, 3 piscinas, Business Center, Gimnasio, Estacionamiento.



Banyan Tree Mayakoba

Costas vírgenes, las robustas formas de vida que abundan en esta extensión de lagunas de agua dulce, los mangles, las dunas naturales, los intrincados arrecifes de coral y la famosa costa de Riviera Maya. Premios múltiples de reconocimiento como “Mexico’s leading Spa Resort”.

Habitaciones: 132.

Ubicación: Mayakoba Riviera Maya.

Año de Apertura: 2009.

Amenidades de Alimentos y Bebidas

Oriente: Ofrece un buffet para el desayuno con especialidades mexicanas e internacionales.

Cello: El restaurante cuenta con una cocina gastronómica italiana dentro de una ubicación única de lado de las lagunas.

Saffron: Podrá disfrutar de una exquisita cocina tailandesa preparada por chefs procedentes de la isla de Phuket.

Sands: Ubicado en la playa de Mayakoba, ofrece una serie de bocadillos y pescados y mariscos para la comida, mientras que, en la noche, su menú se compone de especialidades mexicanas.

La Copa Bar: El roof-top bar cuenta con exóticos cócteles para disfrutarse viendo las panorámicas vistas.

La Cava: Cuenta con 14 lugares para disfrutar de platillos gastronómicos acompañados de una importante variedad de vinos.

Reflection Pool Bar: Se encuentra en las albercas y ofrece una variedad de bocadillos y bebidas refrescantes.

Espacios de Juntas y Eventos

La Propiedad ofrece alrededor de 523 m² de espacio para reuniones y eventos. La Propiedad cuenta con 4 salones y tiene capacidad para 200 personas.

Otras amenidades

Spa, Piscinas, Business Center, Gimnasio, Salón de Yoga, Canchas de tenis, Boutique de joyería.

Andaz Mayakoba

Andaz Mayakoba Resort Riviera Maya es una exclusiva propiedad localizada frente a la costa Caribeña al norte de Playa del Carmen.

Ubicado en el complejo Mayakoba, el resort está rodeado de tranquilas lagunas y abundante vegetación que se puede explorar a través de sus senderos naturales. Marca de Hyatt con un alto crecimiento y posicionamiento.

Habitaciones: 214.

Ubicación: Mayakoba Riviera Maya.

Año de Apertura: 2016.

Amenidades de Alimentos y Bebidas

Cocina Milagro: Ofrece servicio durante todo el día con un estilo buffet y en constante cambio. Una variedad de mariscos frescos de la zona está disponible a la carta, al igual que un amplio buffet en un escenario casual y amigable.

Casa Amante: Ofrece un menú de especialidades latinoamericanas dentro de un ambiente acogedor.

Olla Taco: Es un bar y restaurante ubicado en un área abierta frente al mar que ofrece un menú de platillos regionales preparados con técnicas culinarias auténticas de la zona.

Olla Ceviche: Es un bar y restaurante ubicado en un área abierta frente al mar con un menú que ofrece mariscos y una selección de ceviches y entradas acompañadas con cervezas artesanales e internacionales y una vasta colección de tequilas y mezcales.

Espacios de Juntas y Eventos

La Propiedad ofrece 9 salones con un total de 1,300 m² de espacio interior y exterior para reuniones y eventos. Tiene capacidad para eventos desde 12 personas hasta 1,200 personas.

Otras amenidades

Spa, 3 Piscinas, Business Center, Gimnasio, Salón de Belleza, Estacionamiento.



El Camaleón

El Campo de Golf El Camaleón Mayakoba cuenta con 18 hoyos par 72. Este campo fue inaugurado en 2005 y fue diseñado por Greg Norman. El campo ocupa 52 hectáreas y recorre todo el complejo “Mayakoba”, pasando por zonas de manglar, selva tropical y costa, lo que lo convierte en uno de los pocos campos en el mundo con esas características.

Desde el año 2013 en él se disputa el torneo de la PGA “OHL Classic at Mayakoba”, dándole al complejo Mayakoba una cobertura mediática particular en el mercado americano al ser el primer torneo en la historia de la PGA que se haya disputado fuera de Estados Unidos y Canadá.

El Campo de Golf El Camaleón Mayakoba tiene piso de paspalum y tiene fairways alineados con dunas y manglares, así como una tienda completamente equipada, restaurantes y acceso a carritos con bebidas, lockers estilo PGA, carritos de golf con GPS, driving range e instalaciones para juegos cortos.

El Mayakoba Classic que se lleva a cabo en el Campo de Golf El Camaleón Mayakoba hizo historia cuando se convirtió en el primer evento de tour de la PGA que se realizó fuera de Estados Unidos y de Canadá. Actualmente, este evento es el único de la PGA que se lleva a cabo en México.

El campo de golf cuenta con las siguientes amenidades:

- **Casa Club:** edificio principal de 2 niveles que incluye el restaurante Koba y una pequeña área de bar y que está ubicado enfrente del hoyo 18 y de la academia de golf “Jim Mclean”.
- **Restaurante Koba:** ubicado en el segundo piso de la Casa Club, ofrece vistas panorámicas del campo de golf y un estilo de club campestre combinando la buena cocina y respetando el ambiente tradicional asociado a la relajación antes y después de una ronda de golf.
- **Boutique:** tienda de souvenirs ubicada en el primer piso de la Casa Club que ofrece diferentes artículos deportivos y ropa para golf.
- **Academia de Golf Jim Mclean:** el campo de golf cuenta con la primera y única escuela de golf “Jim Mclean”, abierta desde 2009.
- **Camp Mayakoba:** programa bajo el cual huéspedes pueden participar en actividades no tradicionales y fuera de los hoteles como kayaks y arquería.
- **Casa de los Pájaros:** la boutique ubicada en el “Pueblito” ofrece artículos artesanales hechos a mano, así como arte de diseñador.



Portafolio en Desarrollo

Hotel One&Only Mandarin

Descripción

El proyecto de desarrollo del Hotel One&Only Mandarin considera la construcción de un hotel de lujo de alrededor de 108 habitaciones sobre un terreno de 34 ha. ubicado frente al mar de la Riviera Nayarit. También considera un componente residencial bajo la misma marca One&Only con potencial de desarrollo de aprox. 82 residencias sobre un terreno adyacente al del hotel.

Cuartos: 108.

Año de Apertura: 2020.

Propietario: RLH Properties.

Operador: One&Only.

Ubicación: Riviera Nayarit, Nayarit.

Instalaciones de Alimentos y Bebidas

Majahua Beach Club, Restaurante The Point y Restaurante Farm to Table.

Instalaciones de Spa

Instalaciones completas de Spa con gimnasio y yoga.

Otras Instalaciones

Tres albercas (una sólo para adultos), centro de negocios, club infantil y club para adolescentes.

Espacio Total para Reuniones

1,700 m².

Características generales

Única ubicación con una topografía ideal y vistas espectaculares. Operado por una de las marcas de lujo más reconocidas a nivel mundial. Todas sus habitaciones serán villas independientes y estará a 25 min. del Aeropuerto.

Hotel Rosewood Mandarin

Descripción

El proyecto de desarrollo del Hotel Rosewood Mandarin considera la construcción de un hotel de lujo de, aproximadamente, 127 habitaciones sobre el Terreno Rosewood Mandarin, el cual tiene una superficie aproximada de 21.5 hectáreas ubicadas frente al mar. Está previsto que el hotel cuente con las siguientes amenidades de lujo: restaurante de tres cocinas, restaurante de especialidad, bar, piscina, spa, club de playa, salones de reuniones, entre otros. RLH tiene celebrados los Contratos Rosewood para llevar a cabo la asesoría y administración durante el desarrollo y operación del hotel bajo la marca Rosewood.

Rosewood es una compañía hotelera que es dueña de las marcas Rosewood, New World Hotels & Resorts y Pentahotels. Este hotel se encuentra en etapa de diseño conceptual, estudios técnicos y definición de presupuesto preliminar de obra.

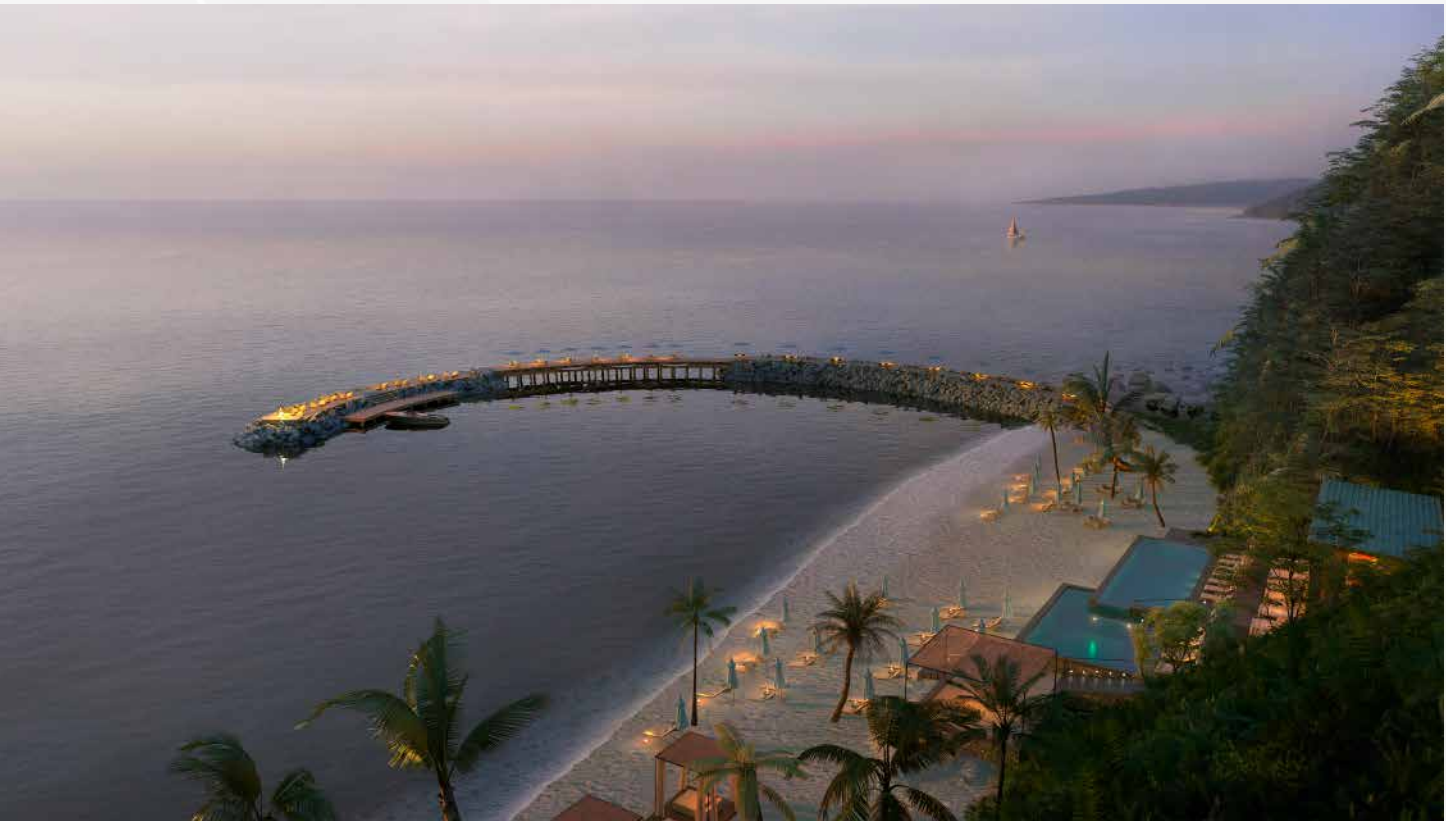
Cuartos: 127.

Año de Apertura: 2021.

Propietario: RLH Properties.

Operador: Rosewood.

Ubicación: Riviera Nayarit, Nayarit.



Administración Activa – Nuevos Negocios

Como parte de nuestro modelo de negocio, RLH hace énfasis en una administración activa de nuestro portafolio conjuntamente con los operadores hoteleros con el objetivo principal de optimizar el uso de los espacios. Por ejemplo, durante el 2018 se inauguraron tres nuevos restaurantes localizados en los hoteles dentro de Mayakoba. Estas nuevas ofertas gastronómicas ofrecen experiencias diferentes y únicas en un ambiente relajado a los huéspedes de los hoteles y, por el otro lado, representando una nueva fuente de ingresos y rentabilidad para la compañía y sus inversionistas.

Sotavento

Inspirado en un naufragio que llegó a la costa del hotel Andaz en Mayakoba, Sotavento es un espacio acogedor que invita a los huéspedes a disfrutar libremente “bajo el viento”. Un ambiente sobre la arena donde podrás relajarte mientras disfrutas de una variedad de sabores de la cocina mediterránea que va desde una amplia variedad de mariscos frescos, ensaladas ligeras, especialidades del Chef, variedad de postres y exclusivos cocteles, mientras sientes la fresca brisa del mar. Dos diferentes espacios, restaurante y bar, donde podrás pasar un momento inigualable. Los huéspedes podrán ser parte de las espectaculares vistas del mar Caribe bajo el baño del sol por la mañana hasta emocionantes experiencias nocturnas con música en vivo, iluminación acogedora y una cálida fogata, para hacerte vivir una experiencia inolvidable.



Aquí me quedo

Concebido del deseo de no quererse ir del hotel Rosewood Mayakoba, “Aquí Me Quedo” invita a los huéspedes justamente a eso – a quedarse. Este oasis sólo para adultos está inspirado en el tranquilo estilo de vida de una residencia junto al mar con un ambiente casual y libre de formalidades, un servicio diseñado para hacer que los huéspedes se sientan en casa, y en donde brilla la belleza natural de la Riviera Maya. Su cálida ambientación combina la elegancia de muebles artesanales hechos a mano con la simplicidad de los elementos que rodean al Caribe para encarnar la esencia del lujo al natural.

El espacio diseñado por Zurcher Architects integra diseños mexicanos creados por artistas locales como cerámica de Colectivo 1050 de Oaxaca y piezas de roca volcánica de Ayres, firma de diseño artesanal basada en Yucatán, fusionando matices modernos con rústicos

Este rincón se inspiró en el concepto relajado de las cantinas junto al mar a lo largo de la costa del Caribe Mexicano, ofreciendo frescos platillos preparados desde La Cantina, varias albercas y un food truck estilo vintage situado sobre la playa. Los huéspedes pueden elegir comer bajo la sombra de las palmeras o en los confortables sillones lounge y disfrutar de ceviches, pesca del día, cocos frescos, cervezas locales, mojitos, vinos rosados y una selección de mezcales y tequilas premium.



The Burguer Shop

The Burger Shop te invita a salir de lo ordinario y le apuesta todo a la creatividad y la convivencia familiar. Un restaurante contemporáneo con hamburguesas gourmet personalizables, que incluyen las originales de carne Premium Cab y Wagyu Prime, de pescado y vegetarianas. En este espacio se puede crear y tu hamburguesa tan única como tú, con salsas caseras, pan artesanal, variedad de quesos y más! La elección está en tus manos.





07

Nuestros resultados y **Situación Financiera**

Estado de Resultados Analítico

Cifras en millones de pesos, excepto cuando se mencione lo contrario

Metricas Operativas ⁽¹⁾	2016	2017	2018 ⁽³⁾
Ocupación (%)	54.7%	56.6%	59.7%
ADR (EUA\$)	\$339.7	\$421.2	\$432.4
RevPAR (EUA\$)	\$185.8	\$238.4	\$258.1

Metricas Financieras⁽²⁾

Ingresos	2016	2017	2018
Renta de habitaciones	\$290.8	\$1,186.7	\$2,073.8
Alimentos y bebidas	\$148.6	\$682.1	\$1,148.0
Otros	\$31.4	\$439.8	\$575.9
Ingresos Totales	\$470.8	\$2,308.6	\$3,797.7
% de crecimiento	23.0%	390.4%	64.5%

Costos y Gastos	2016	2017	2018
Renta de habitaciones	\$45.5	\$318.7	\$542.3
Alimentos y bebidas	\$87.9	\$411.4	\$639.6
Otros costos y gastos administrativos y operativos	\$161.7	\$1,055.7	\$1,565.2
Costos y Gastos Totales	\$295.0	\$1,785.9	\$2,747.1
% de crecimiento	14.0%	505.4%	53.8%

Contribución Hotelera Total	2016	2017	2018
Margen (%)	37.3%	22.6%	27.7%

Gastos Inmobiliarios	2016	2017	2018
Predial	\$6.3	\$22.3	\$32.8
Seguros	\$5.4	\$49.5	\$85.7
Gastos Inmobiliarios Totales	\$11.7	\$71.8	\$118.5
% de crecimiento	5.0%	515.3%	65.1%

EBITDA Recurrente	2016	2017	2018
Margen (%)	34.9%	19.5%	24.5%

Estado de Resultados Analítico

Cifras en millones de pesos, excepto cuando se mencione lo contrario

	2016	2017	2018
Gastos Corporativos	\$31.5	\$123.2	\$196.8
EBITDA Recurrente despues de gastos corporativos	\$132.6	\$327.7	\$735.3
Margen (%)	28.2%	14.2%	19.4%

Otros ingresos/(gastos) no recurrentes y otros⁽⁴⁾

EBITDA	\$104.4	\$822.7	(\$162.6)
Margen (%)	22.2%	35.6%	n.a.

Depreciación y Amortización

Utilidad de Operación

Margen (%)	13.5%	22.1%	n.a.
------------	-------	-------	------

Resultado Integral de Financiamiento

Ingresos (costos) financieros	(\$95.9)	(\$212.7)	(\$171.9)
Utilidad (pérdida) cambiaria	\$25.9	(\$305.1)	\$134.8

Resultado Integral de Financiamiento

% de crecimiento	(173.0%)	639.1%	(92.8%)
------------------	----------	--------	---------

Utilidad (perdida) antes de Impuestos

Margen (%)	n.a.	n.a.	n.a.
------------	------	------	------

Utilidad (pérdida) neta del año

Margen (%)	n.a.	2.6%	n.a.
------------	------	------	------

- (1) Las metricas operativas para el 2017 son agregadas asumiendo como si la adquisicion del Perimetro Mayakoba se hubiera realizado el 01/01/2017.
- (2) Las metricas financieras para el 2017 se basan en los estados financieros auditados, por lo que tienen el resultado del Perimetro Mayakoba desde el 01/05/2017.
- (3) En 2018, RLH incluye 18 días de operación del hotel Villa Magna.
- (4) Incluye el cosrto del nuevo plan de compensación.



Año terminado el 31 de diciembre de 2018 comparado con el año terminado el 31 de diciembre de 2017

Ingresos Totales

Los ingresos totales muestran un incremento del 64.5%, es decir, de Ps. \$2,308.6 M durante el año 2017 a Ps. \$3,797.9 M al cierre de 2018. Estos cambios positivos se deben principalmente a la adquisición del Entorno Mayakoba en abril del 2017, ya que para el ejercicio 2018 ya se presentan 12 meses de operación de los Hoteles; adicionalmente, es importante resultar que durante el ejercicio 2018 el desempeño del hotel Four Seasons Ciudad de México presentó máximos históricos derivados del cambio de estrategia y reestructura del área de ventas, asimismo, al término de su segundo año de estabilización, el Hotel Andaz en Mayakoba presentó un incremento del 51% en sus ingresos al tener una mayor ocupación acumulado con respecto del ejercicio 2017.

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

Los costos y gastos totales aumentaron un 53.8%, pasando de Ps. \$1,785.9 M al cierre del año 2017 a Ps. \$2,747 M en el periodo terminado en 2018. El incremento va en relación a los factores de comparabilidad antes mencionados.

Contribución Hotelera Total

La contribución hotelera para el ejercicio 2018 ascendió a Ps. \$1,050.6 M (101% de incremento respecto del mismo periodo de 2017), representando un margen de 27.7% sobre los ingresos totales, frente al 22.6% del ejercicio 2017.

Gastos corporativos

Los gastos corporativos recurrentes muestran un incremento de 59.7% debido al esfuerzo de la Emisora en reforzar el equipo de gestión como resultado de las recientes adquisiciones y sus implicaciones en términos de administración de activos.

Los gastos corporativos totales (recurrentes, no recurrentes y extraordinarios) ascendieron a Ps. \$1,447 M debido a gastos extraordinarios, siendo los más representativos el impacto del nuevo plan de compensación, los gastos relacionados en la adquisición de nuevos negocios y los gastos por emisión de acciones no capitalizables. En términos del Nuevo plan de compensación, el cual fue aprobado por la Asamblea de Accionistas el 2 de marzo de 2018 con la finalidad de: (i) alinear los intereses de los accionistas con ciertos directivos, empleados y asesores de la Entidad, (ii) reducir las necesidades de caja de la Entidad, y (iii) adaptar la gestión de la Entidad a los mejores estándares de la industria. El importe total del Nuevo plan ascendió a Ps. \$1,718 M de los cuales Ps. \$1,122 M se aplicaron a los resultados al 31 de diciembre de 2018 y Ps. \$1,317 M al rubro de otras reservas de capital, el cual se está amortizando en los resultados de cada ejercicio.

EBITDA recurrente

El EBITDA Recurrente fue de Ps. \$932 M durante el ejercicio de 2018, representando un margen de 24.5% respecto de los ingresos totales.

Utilidad de operación

La pérdida de operación al cierre del ejercicio de 2018 se situó en Ps. (\$569.7) M comparado con una utilidad de operación de Ps. \$510.6 M en el mismo periodo del 2017. La disminución en la utilidad se debe principalmente al impacto de los gastos corporativos extraordinarios (Ver nota 21 de los estados financieros consolidados).

Resultado integral de financiamiento

El resultado integral de financiamiento disminuyó un 92.8%, pasando de Ps. \$517.7 M en el ejercicio de 2017 a Ps. \$37.1 M, debido a la apreciación del peso frente al dólar durante el ejercicio que generó una utilidad cambiaria neta de Ps. \$134.8 M en 2018 respecto de una pérdida cambiaria neta de Ps. \$305.1 M en 2017.

Resultado neto

Al 31 de diciembre de 2018, la Emisora muestra una pérdida neta por Ps. (\$774.8) M comparado con una utilidad neta por Ps. \$59.1 M al 31 de diciembre de 2017. El resultado negativo al igual que la Pérdida de operación se originan principalmente al impacto de los gastos corporativos extraordinarios.



Año terminado el 31 de diciembre de 2017 comparado con el año terminado el 31 de diciembre de 2016

Ingresos

Los ingresos totales muestran un incremento del 390.4%, pasando de Ps. \$470.8 M en el año 2016 a Ps. \$2,308.6 M al cierre de 2017. Estos cambios se deben a la adquisición realizada del Perímetro Mayakoba.

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

Los costos y gastos totales aumentaron un 505.4%, pasando de Ps. \$295,0 M al cierre del año 2016 a Ps. \$1,785.9 M en el periodo terminado en 2017. Los costos y gastos generales incrementaron respecto al año anterior debido a la adquisición realizada del Perímetro Mayakoba.

Contribución Hotelera Total

La contribución hotelera para el ejercicio 2017 ascendió a Ps. \$522.7 M (197.4% de incremento respecto del mismo periodo de 2016), representando un margen de 22.6% sobre los ingresos totales, frente al 37.3% del ejercicio 2016

Esta diferencia se debe a que en el 2017 sólo se contaba con el hotel Four Seasons de la Ciudad de México dentro del portafolio y este hotel es un activo estabilizado y renovado. En el 2017 se tiene los resultados de sólo 8 meses del Perímetro Mayakoba, que incluye la operación de un hotel en período de estabilización o ramp up (Andaz Mayakoba).

Gastos corporativos

En el año 2017 los gastos corporativos ascendieron a Ps. \$123.2 M principalmente debido al incremento en provisión de la compensación anual (management fee) de la sociedad que va de la mano con el aumento del capital levantado e invertido que se ha usado para ejecutar el plan de negocios y fondear la adquisición del Perímetro Mayakoba. También se ha tenido que robustecer la estructura organizativa

para hacer frente al crecimiento del portafolio y las implicaciones en carga administrativa y de gestión de activos

EBITDA Recurrente

El EBITDA Recurrente fue de Ps. \$450.9 M durante el ejercicio de 2017, representando un margen del 19.5% respecto de los ingresos totales. La variación con respecto al año anterior se deriva de la adquisición del Entorno Mayakoba conforme se mencionó anteriormente.

Utilidad de operación

La utilidad de operación aumentó un 702.3%, pasando de Ps. \$63.6 M en el ejercicio de 2016 a Ps. \$510.6 millones en el ejercicio de 2017, debido principalmente a lo que se ha mencionado anteriormente. Es importante mencionar que los ingresos no operativos de Ps. \$552.1 M se deben a la compra ventajosa del Perímetro Mayakoba que se ha registrado en nuestro estado de resultados.

Resultado integral de financiamiento

El resultado integral de financiamiento se incrementó un 639.1%, pasando de Ps. \$70 M en el ejercicio de 2016 a Ps. \$517.7 M, debido al reconocimiento de los costos financieros del Perímetro Mayakoba el cual está denominado en Dólares.

Resultado neto

Al 31 de diciembre de 2017, la Emisora tuvo una pérdida neta por Ps. \$59.1 M comparado con una pérdida neta por Ps. \$25.3 M al 31 de diciembre de 2016. El cambio positivo fue originado por la adquisición del Entorno Mayakoba, principalmente.



Situación financiera, liquidez y recursos de capital al 31 de diciembre 2018, 2017 y 2016

Resumen de información del estado consolidado de situación financiera al 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016			
	31 de diciembre de		
	2018	2017	2016
	(en miles de Ps.)		
Activos			
Activo Circulante			
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$3,303,781	\$3,629,998	\$4,913,086
Cientes y documentos por cobrar	857,310	561,897	73,485
Partes relacionadas	34,317	60,437	40,729
Inventarios	73,182	52,317	3,201
Inventarios Inmobiliarios	1,170,237	-	-
Pagos anticipados	167,122	63,724	41,921
Total activos circulantes	5,605,949	4,368,373	5,072,422
Inmuebles, mobiliario y equipo	16,754,877	11,950,016	2,379,722
Inventarios Inmobiliarios	769,059	-	-
Activos Intangibles	800,510	592,413	45,312
Credito Mercantil	1,050,431	154,576	42,984
Partes relacionadas	253,065	-	-
Impuestos diferidos	212,708	144,748	6,490
Instrumentos financieros derivados	45,962	33,155	-
Total activos no circulantes	19,886,612	12,874,909	2,474,508
Total activo	\$25,492,561	\$17,243,282	\$7,546,930
Pasivo y capital contable			
Pasivo a corto plazo			
Porción a corto plazo de los préstamos bancarios a largo plazo	\$358,082	\$350,049	\$1,279,527
Proveedores	264,569	177,694	8,100
Anticipo de clientes	950,809	594,585	6,830
Cuentas por pagar y gastos acumulados	691,013	575,708	101,896
Partes relacionadas	221,054	185,362	-
Impuesto Sobre la Renta por pagar	58,701	18,677	25,988
Pasivo por acciones preferentes redimibles	-	-	225,284
Total Pasivo Circulante	2,544,228	1,902,075	1,647,625

Resumen de información del estado consolidado de situación financiera al 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016			
	31 de diciembre de		
	2018	2017	2016
	(en miles de Ps.)		
Pasivo a Largo plazo			
Préstamos bancarios a largo plazo	6,604,276	3,973,547	-
Pasivo por opción de compra de participación no controladora	-	1,048,153	-
Impuestos diferidos	1,706,108	1,106,905	233,114
Instrumentos financieros derivados	24,741	22,901	-
Beneficio a los empleados	24,313	5,627	2,772
Total pasivo a largo plazo	8,359,438	6,157,133	235,886
Total Pasivo	10,903,666	8,059,208	1,883,511
Capital contable			
Capital social	7,963,286	4,975,312	3,617,302
Prima en suscripción de acciones	6,463,623	3,376,050	2,319,820
Otras cuentas de capital	(142,941)	(142,941)	(43,184)
Otras reservas de capital	195,912	350,360	
Deficit	(635,247)	(141,860)	(230,519)
Participación controladora	13,844,633	8,416,921	5,663,419
Participación no controladora	744,262	767,153	-
Total capital contable	14,588,895	9,184,074	5,663,419
Total pasivo y capital contable	\$25,492,561	\$17,243,282	\$7,546,930

Efectivo y equivalentes de efectivo

Al 31 de diciembre de 2018 la posición de RLH de efectivo y equivalentes de efectivo es de Ps. \$3,303.8 M frente a Ps. \$3,629.9 M al 31 de diciembre de 2017; la disminución de Ps. \$326.1 M se debe principalmente a las diversas adquisiciones e inversiones realizadas durante el año por un total de Ps. \$5,166.7 M, tales como: la adquisición del Hotel Villa Magna, la adquisición del negocio residencial en Mayakoba (incluyendo la cesión de derechos de cobro), la adquisición de la participación minoritaria de OHL D en el Entorno Mayakoba y otras inversiones en construcción en proceso; compensadas parcialmente por el aumento de capital social y a la prima por suscripción de acciones por un importe de Ps. \$3,900.6 M y por el neto de préstamos adquiridos y pagados \$848.8 M.

Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar tienen un incremento de Ps. \$295.4 M respecto al 31 de diciembre de 2017, originado principalmente por: (i) el incremento en otras cuentas por cobrar de Ps. \$144.7 M integrado por un saldo por cobrar con OHL, (ii) impuestos por cobrar por Ps. \$81.2 M (originado por el IVA de construcciones en proceso), (iii) y un incremento en los anticipos recibidos por proveedores por Ps. \$49.8 M.

Partes relacionadas

Las cuentas por cobrar a partes relacionadas al 31 de diciembre de 2018 mantienen un saldo de Ps. \$287.4 M, integrado por los derechos de cobro de Fairmont Heritage Place Residences, los cuales se clasifican a corto y largo plazo de acuerdo con el plan de comercialización de las residencias.

Las cuentas por pagar con partes relacionadas al 31 de diciembre de 2018 muestran un saldo de Ps. \$221.1 M, correspondiente al pago del terreno del proyecto residencial de Mandarina.

Activo fijo, crédito mercantil y activos intangibles

Al 31 de diciembre de 2018 el rubro de activos fijos tuvo un incremento neto de Ps. \$4,804 M con respecto al 31 de diciembre de 2017, el incremento neto se compone de: (i) la adquisición del Hotel Villa Magna por Ps. \$4,231.3 M, (ii) otras adiciones de activo fijo y obras en proceso por Ps. \$1,016.1 M; compensados principalmente por la depreciación del periodo por Ps. \$368.8 M y por el efecto de conversión negativo neto obtenido por la valuación de los activos fijos en moneda extranjera por \$73.8 M.

Respecto al rubro de crédito mercantil y activos intangibles, muestran un incremento por Ps. \$895.9 M y Ps. \$208.1 M respectivamente, originados principalmente por la adquisición del Hotel Villa Magna.

Deuda bancaria total y neta

Al 31 de diciembre de 2018 la deuda total del grupo asciende a Ps. \$6,962.4 M mostrando un incremento de Ps. \$2,638.8 M comparado con el saldo al 31 de diciembre de 2017, dicha aumento se debe principalmente a: (i) préstamos provenientes de la adquisición del Hotel Villa Magna por Ps. \$1,833.7 M y (ii) la obtención neta de préstamos bancarios por Ps. \$848.8 M.

La deuda neta al 31 de diciembre de 2018 asciende a Ps. \$3,658.6 M.

Impuestos diferidos

El pasivo por impuesto diferido muestra un incremento de Ps. \$531.4 M debido principalmente a la adquisición del Hotel Villa Magna.

Instrumentos financieros derivados

Al 31 de diciembre de 2018 los instrumentos financieros que mantiene el grupo para cubrir el riesgo de la tasa de interés de sus créditos bancarios se presentaron a su valor razonable, lo cual significó reconocer un aumento neto entre activos y pasivos por un importe de Ps. \$3.4 M cuyo efecto se registró en otros resultados integrales.

Capital social

El incremento en el capital contable se debe principalmente a: (i) el aumento de capital social y prima en suscripción de acciones por un importe de Ps. \$6,075 M, compensado parcialmente por (ii) la pérdida acumulada al 31 de diciembre de 2018 por Ps. \$635.2 M y (iii) Ps. \$195.9 M como resultado neto del efecto de conversión y la parte no realizada del plan de compensación.







FOUR SEASONS HOTEL
México, D.F.



VILLA MAGNA
MADRID



Fairmont
MAYAKOBA



ROSEWOOD
MAYAKOBA
RIVIERA MAYA

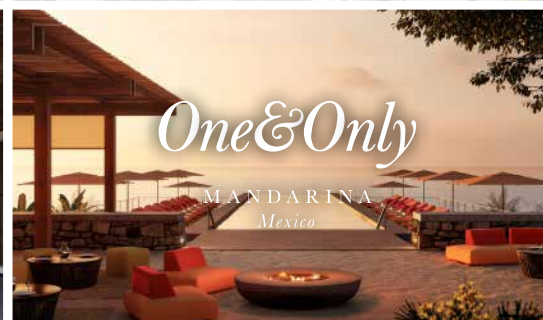


BANYAN TREE
MAYAKOBA



ANDAZ

MAYAKOBA RESORT
RIVIERA MAYA



One&Only

MANDARINA
Mexico



ROSEWOOD
MANDARINA



el CAMALEÓN
mayakoba



Fairmont
RESIDENCES
MAYAKOBA



ROSEWOOD
RESIDENCES
MAYAKOBA



One&Only

PRIVATE HOMES
Mandarin, Mexico



ROSEWOOD
RESIDENCES
MANDARINA, MEXICO

RLH | PROPERTIES

RLH Properties, S.A.B. de C.V.
Corporativo Reforma Diana Paseo de la Reforma 421, Piso 21
Colonia Juárez, Delegación Cuauhtémoc C.P. 06600, Ciudad de México
www.rlhproperties.mx