



One&Only
MANDARINA
Mexico

FOUR SEASONS HOTEL
MEXICO D.F.

VILLA MAGNA
MADRID

Fairmont
MAYAKOBA

ROSEWOOD
MAYAKOBA
RIVIERA MAYA

BANYAN TREE
MAYAKOBA

ANDAZ | MAYAKOBA RESORT
RIVIERA MAYA

EL CAMALEÓN
MAYAKOBA

Fairmont
RESIDENCES
MAYAKOBA

ROSEWOOD
RESIDENCES
MAYAKOBA

One&Only
MANDARINA
Mexico

ROSEWOOD
MANDARINA
MEXICO

One&Only
PRIVATE HOMES
Mandarina, Mexico

ROSEWOOD
RESIDENCES
MANDARINA, MEXICO



Índices de Contenido

04	Carta del Director General
08	Perfil Corporativo
12	Nuestra Empresa
14	Historia
16	Descripción del Negocio
18	Estructura Corporativa
22	Nuestro Modelo de Negocios y Estrategia
24	Modelo de Negocios
26	Estrategia Corporativa
27	Nuestras Fortalezas
27	Criterios de Inversión
29	Políticas Internas
30	Nuestro Mercado
32	Mercado de Turismo y Hotelero en México
40	Mercados hoteleros donde opera la Emisora
40	Puerto Vallarta y la Riviera Nayarit
44	Madrid
46	Portafolio en Operaciones
50	Portafolio en Operación
50	Hotel Four Seasons de la Ciudad de México
51	Hotel Villa Magna Madrid, España
53	Fairmont Mayakoba
54	Rosewood Mayakoba
56	Banyan Tree Mayakoba
59	Andaz Mayakoba
60	El Camaleón
61	Pueblito Mayakoba
62	Portafolio en Desarrollo
62	Hotel One&Only Mandarin
63	Hotel Rosewood Mandarin
68	Nuestros Resultados y Situación Financiera
70	Estados de Resultados Analíticos



01

Rosewood Residences

Carta del
Director General

Estimados accionistas,

El 2019 ha sido un año muy importante para la consolidación y el fortalecimiento de **RLH Properties**, dando continuidad y consistencia a todos los proyectos y operaciones/adquisiciones realizadas durante el 2018.

En medio de un entorno nacional e internacional complicado para México, marcado por la incertidumbre y un entorno macroeconómico complejo con tasas de interés altas que desincentivaron la inversión en capitales, en septiembre de 2019 se concretó una ampliación de capital con accionistas existentes por un importe de MX\$142.6 millones, destinados a continuar con el plan de negocios de nuestra empresa.

Así mismo, en diciembre de 2019, un accionista de referencia, Activos Turísticos de México, y dos accionistas minoritarios, llegaron a un acuerdo para la venta conjunta de un 27.1% del capital social suscrito y pagado de **RLH Properties** a CHPAF Holdings, un vehículo de algunos miembros de la familia Chico Pardo. Tras la aprobación de dicha operación por la Comisión Federal de Competencia y de la Asamblea de Accionistas, surtieron efecto ciertos acuerdos, entre los que destacan la reestructura de nuestro Consejo de Administración designándose a Andrés Chico Hernández y a Felipe Chico Hernández como Co-Presidentes y la reinstalación del Comité Ejecutivo. Estamos muy entusiasmados de contar con un socio más que añadirá gran valor a nuestra empresa dada su amplia experiencia en el sector turismo y su impecable reputación y liderazgo.

El proyecto Mandarina, pieza fundamental para la creación de valor en **RLH Properties**, se encuentra en etapa avanzada de construcción. Con este proyecto,

se sumarán a nuestro portafolio dos hoteles con aproximadamente 231 habitaciones y 148 *branded residences*: el hotel One&Only Mandarina con 105 habitaciones en etapa final de construcción y con apertura estimada para el tercer trimestre de este 2020, el Hotel Rosewood Mandarina con aproximadamente 127 habitaciones en etapa de diseño conceptual y 148 *branded residences*, de las cuales las villas One&Only Mandarina se encuentran ya en etapa de comercialización y construcción y las villas Rosewood Mandarina se desarrollarán conforme al avance del hotel. Contaremos con presencia en ambas costas del litoral mexicano, agregamos One&Only (operador hotelero de ultra lujo) a nuestro portafolio y confirmamos lazos comerciales firmes con Rosewood.

Durante el año 2019, el hotel Villa Magna, adquirido a fines del 2018, logró, bajo la gestión de **RLH Properties**, consolidar su posicionamiento y convertirse en líder en *Revenue per Available Room* (RevPAR) entre sus competidores. Mientras que su competencia tuvo un incremento del 9.6% en su RevPAR respecto al año anterior, el incremento del 15.5% del hotel Villa Magna le permitió obtener un 5.3% más de participación en este indicador en el mercado. Con la finalidad de potencializar el excelente desempeño del hotel y confirmando que **RLH Properties** es el *partner of choice* de los principales operadores de las marcas hoteleras de lujo y ultra lujo más importantes del mundo, este año se espera cerrar un contrato de *Hotel Management Agreement* con un gran operador de prestigio internacional, que se divulgará una vez firmado.

Respecto a los demás activos estabilizados que componen nuestro portafolio (Four Seasons Ciudad

de México, Banyan Tree Mayakoba, Fairmont Mayakoba y Rosewood Mayakoba), este año se han logrado grandes hitos en todos ellos, destacando el hotel Four Seasons de la Ciudad de México que ha logrado posicionarse como líder en el mercado por segundo año consecutivo con un incremento del 15% en RevPar respecto al año anterior vis a vis un 2.7% por parte de sus competidores.

Nuestro portafolio cada vez más sólido, nuestro modelo diferenciado de gestión de activos en conjunto con nuestros socios y operadores hoteleros, nuestro continuo enfoque en inversiones estratégicas y nuestro gran equipo, nos permitirán continuar creando valor e impulsando la rentabilidad para nuestros accionistas. Con las adquisiciones clave que hemos realizado desde nuestro debut en la BMV, **RLH Properties** continúa consolidándose como la empresa más importante de hotelería de lujo y ultra lujo listada en México.

Cabe resaltar que, durante el 2019, nuestra empresa trabajó arduamente y dio grandes pasos para enriquecer sus mejores prácticas y gobierno corporativo. Así, fueron creadas el área de Control Interno y el Comité de Ética, además de lanzar nuestro Código de Conducta y el canal de comunicación para inquietudes, reportes de irregularidad o denuncias "**RLH te Escucha**", entre otros. De este modo, seguimos avanzando en ser un referente no solo en la adquisición, construcción y explotación de activos hoteleros de lujo y ultra lujo y negocios residenciales asociados, sino también como un referente de gobierno corporativo, comprometidos con la implementación de los más altos estándares internacionales. Del mismo modo, se actualizaron diversas políticas entre las que destacan la política

anticorrupción, prevención de delitos, prevención de lavado de dinero, prevención de riesgos psicosociales y protección a informantes, entre otras. Estamos comprometidos con cumplir nuestra misión y alcanzar nuestra visión de la forma correcta y reafirmamos nuestro compromiso para que todas las actividades de negocio de los que formamos parte de RLH Properties, estén regidas por la ética y las mejores prácticas.

Finalmente, no me queda más que agradecer a nuestros accionistas, consejeros, equipo directivo, empleados, operadores hoteleros, socios comerciales y clientes, su confianza. Continuaremos enfocados en brindar certeza de la solidez, capacidad y compromiso de nuestra empresa para generar valor, crear empleos y ofrecer experiencias únicas a nuestros clientes.

Atentamente,



Borja Escalada Jiménez

Director General

Miembro del Consejo de Administración



02

El Pueblito

Perfil Corporativo

RLH Properties es una empresa pública con base en la Ciudad de México, líder en adquisición, desarrollo y gestión de hoteles y resorts de lujo y ultra lujo y productos residenciales asociados.

RLH dirige su estrategia de inversión en la adquisición y desarrollo de activos hoteleros de lujo y ultra lujo en ubicaciones estratégicas que son difíciles de replicar, con altas barreras de entrada y con una oferta limitada en relación con la demanda actual y potencial, en sociedad con operadoras hoteleras de prestigio internacional. Al 31 de diciembre de 2019, RLH Properties es propietaria de cuatro hoteles en Mayakoba operados por Rosewood, Fairmont, Banyan Tree y Andaz, los hoteles Four Seasons Ciudad de México, Villa Magna en Madrid y dos hoteles en Mandarin: un hotel One&Only el cual se encuentra en construcción y será inaugurado en noviembre 2020 y un hotel Rosewood que se encuentra en fase de diseño, ambos cuentan con componentes residenciales de aproximadamente 148 residencias entre ambos.



Rosewood Mayakoba

Principales Indicadores Operativos y Financieros

Indicadores Operativos al 4to. Trimestre, 2019 ⁽²⁾

Activos Estabilizados y Otros Activos

Indicador	2018 ⁽²⁾	2019	% Var 2019 vs. 2018
ADR (USD)	\$451	\$471	4.4%
ADR (MXP)	\$8,645	\$9,055	4.7%
Ocupación (%)	64.3%	69.2%	5.0 pp
RevPAR (USD)	\$290	\$326	12.5%
RevPAR (MXP)	\$5,557	\$6,270	12.8%
Ingresos Totales (USD '000)	\$179,182	\$222,881	24.4%
Ingresos Totales (MXP '000)	\$3,442,623	\$4,288,0124	24.6%
EBITDA (USD '000) ⁽¹⁾	\$47,351	\$63,139	33.3%
EBITDA (MXP '000) ⁽¹⁾	\$908,131	\$1,211,501	33.4%
EBITDA Neto de Fondos de Reserva (USD '000) ⁽¹⁾	\$41,064	\$57,261	39.4%
EBITDA Neto de Fondos de Reserva (MXP '000) ⁽¹⁾	\$787,575	\$1,098,595	39.5%
Margen EBITDA (%)	26.4%	28.3%	1.9 pp
Margen EBITDA Neto de Fondos de Reserva (%)	22.9%	25.6%	2.7 pp

Activos en Operación

Indicador	2018 ⁽²⁾	2019	% Var 2019 vs. 2018
ADR (USD)	\$432	\$450	4.1%
ADR (MXP)	\$8,287	\$8,654	4.4%
Ocupación (%)	59.7%	66.0%	6.3%
RevPAR (USD)	\$258	\$297	15.2%
RevPAR (MXP)	\$4,944	\$5,711	15.5%
Ingresos Totales (USD '000)	\$195,416	\$243,878	24.8%
Ingresos Totales (MXP '000)	\$3,754,402	\$4,691,017	24.9%
EBITDA (USD '000) ⁽¹⁾	\$47,269	\$65,435	38.4%
EBITDA (MXP '000) ⁽¹⁾	\$906,539	\$1,254,993	38.4%
EBITDA Neto de Fondos de Reserva (USD '000) ⁽¹⁾	\$40,657	\$58,928	44.9%
EBITDA Neto de Fondos de Reserva (MXP '000) ⁽¹⁾	\$779,747	\$1,129,997	44.9%
Margen EBITDA (%)	24.1%	26.8%	2.6 pp
Margen EBITDA Neto de Fondos de Reserva (%)	20.8%	24.1%	3.3 pp

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

(2) El Hotel Villa Magna Madrid fue adquirido el 13 de diciembre de 2018 por RLH Properties y su desempeño no está incluido en los indicadores presentados de 2018



03

Fairmont Mayakoba

Nuestra
Empresa



Nuestra Exitosa Trayectoria



RLH compra el 66.7% del hotel Four Seasons Ciudad de México



RLH cierra una segunda oferta pública por **Ps\$1,338 M** convirtiéndose de SAPIB⁽¹⁾ a SAB en sólo 8 meses desde el IPO.

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

RLH comienza el desarrollo del hotel One&Only Mandarin



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 un aumento de capital por **Ps\$6,076 M (US\$333 M)**

Como parte de este aumento de capital ACTUR contribuyó el terreno de Mandarin.⁽²⁾

RLH anuncia cierre de contrato de compraventa por la totalidad de los minoritarios de OHL en los hoteles y campo de golf de Mayakoba, así como otros activos relacionados con el complejo por **US\$57.2 M.**

RLH cierra exitosamente el aumento de su participación al 80% en los hoteles Rosewood y Fairmont Mayakoba por un monto de **US\$54.5 M.**

RLH cierra exitosamente un aumento de capital por **Ps\$142 M (US\$7.3 M)**



2013
RLH Properties es fundada para adquirir, desarrollar y gestionar hoteles de alto nivel en LatAm, primordialmente en México y el Caribe

May. 2013
Se firma contrato de operación con Kerzner International para el One&Only Mandarin

Nov. 2014
RLH hace una oferta pública en la Bolsa Mexicana de Valores con un valor de **Ps\$451 M**

Nov. 2015
El hotel Four Seasons Ciudad de México termina una remodelación de ~US\$16 M



Jul. 2016
ACTUR contribuye la tierra para el desarrollo del hotel Rosewood Mandarin a cambio de acciones de RLH

Nov. 2016
Se firma contrato de operación con Rosewood Hotels & Resorts para el hotel Rosewood Mandarin



Dic. 2016
RLH cierra exitosa oferta pública por **Ps\$2,414 M** con inversionistas nacionales e internacionales.

Abr. 2017
RLH cierra exitosamente la adquisición del 51% de Mayakoba por un monto de **US\$142.5M.**

May. 2017
RLH adquirió la participación minoritaria del 33.33% de Vertex en el hotel Four Seasons Ciudad de México.

Nov. 2017
RLH anuncia la compra⁽³⁾ del emblemático Hotel Villa Magna en Madrid por **€210 M (~US\$238 M)**. Esta operación confirma la enorme confianza de RLH en el mercado Español y es el primer paso en la expansión internacional.



Expansión del hotel Banyan Tree Mayakoba.

Entrada en operación del hotel One&Only Mandarin.

RLH continuará buscando oportunidades de crecimiento orgánicas y a través de adquisiciones en el segmento hotelero de alto nivel.

RLH | PROPERTIES

□ Emisión de acciones de RLH

(1) Mecanismo implementado por la BMV para fomentar empresas de capitalizaciones de mercado pequeñas y medianas.
 (2) El terreno la Mandarin fue contribuido por ACTUR a cambio de acciones y, ahora, RLH es propietario de todo el Proyecto la Mandarin en el cual se estiman construir 148 residencias con marca hotelera One&Only y Rosewood.
 (3) El cierre de la operación está previsto que se materialice a mediados de diciembre, ya que esta sujeta a aprobación de la asamblea.

Descripción del Negocio

RLH ha recaudado capital por un total de Ps\$14,201M (aprox. US\$750M) por medio de cuatro 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\$3,449M a un precio de Ps\$15.45, en abril 2017 una oferta subsecuente de acciones por un monto total de Ps\$2,414.2M a un precio de Ps\$16.0 y en abril de 2018 el aumento de capital más grande de la compañía por Ps\$6,076M por último en septiembre de 2019 se realizó un aumento de capital por Ps\$142M a un precio de Ps\$19.0 (+26% por encima del precio del IPO).

Derivado del crecimiento de la compañía, el Market Cap⁽¹⁾ de RLH es de aprox. Ps\$16,454M convirtiéndose en la primera/segunda compañía hotelera más grande en la BMV.

Evolución de la capitalización de mercado de RLH

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

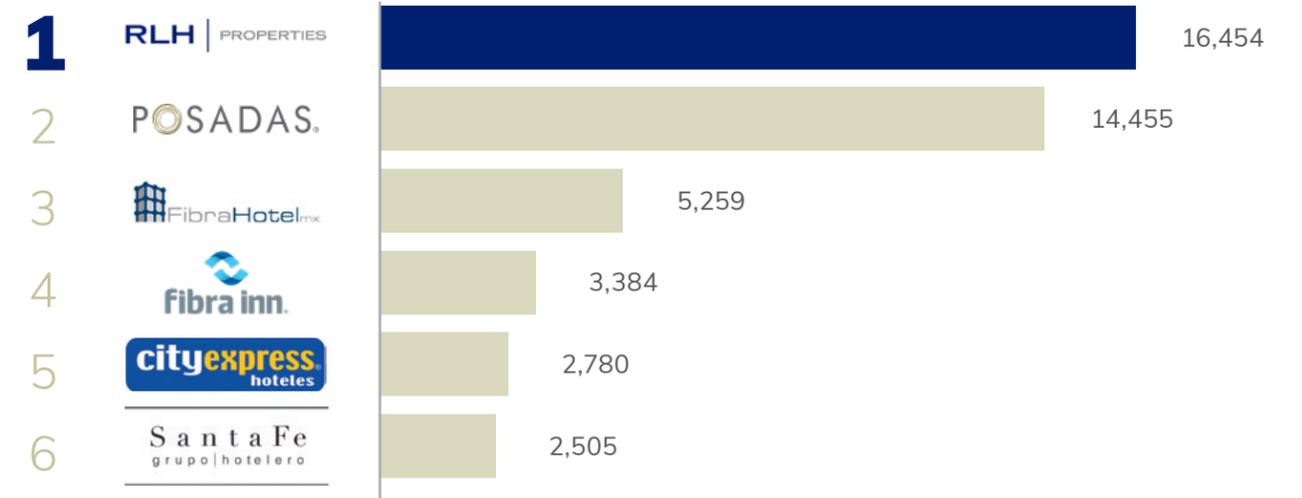
Hitos	IPO	Follow On	Rights Issue 1	Follow On 2	3Q17	1Q18	Rights Issue 2	4Q18	4Q19	Actual
# hoteles	1	2	3	7	7	7	7	8	8	8
# llaves	240	348	475	1,350	1,350	1,350	1,351	1,351	1,497	1,497



(1) El Market Cap está calculado a marzo del 2020

Capitalización de mercado de compañías hoteleras mexicanas

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



Fuente: Bloomberg al 9 de Mayo, 2020.

Eventos Relevantes 2019

El 13 de Mayo, el señor Juan Cristóbal Bremer Villaseñor presentó su renuncia como miembro del Consejo de Administración y del Comité Ejecutivo de la Sociedad. Dicha renuncia fue aceptada por el Consejo de Administración y fue ratificada en la asamblea de accionistas de la compañía.

En diciembre del 2019, RLH comunicó que, de manera unilateral y voluntaria, los señores Borja Escalada, Director General y miembro del Consejo de Administración, Diego Laresgoiti, Director de Relación con Inversionistas, y Francis Muuls, Director de Operaciones, han asumido un compromiso con RLH para no vender sus acciones de la sociedad antes del 15 de enero de 2021.

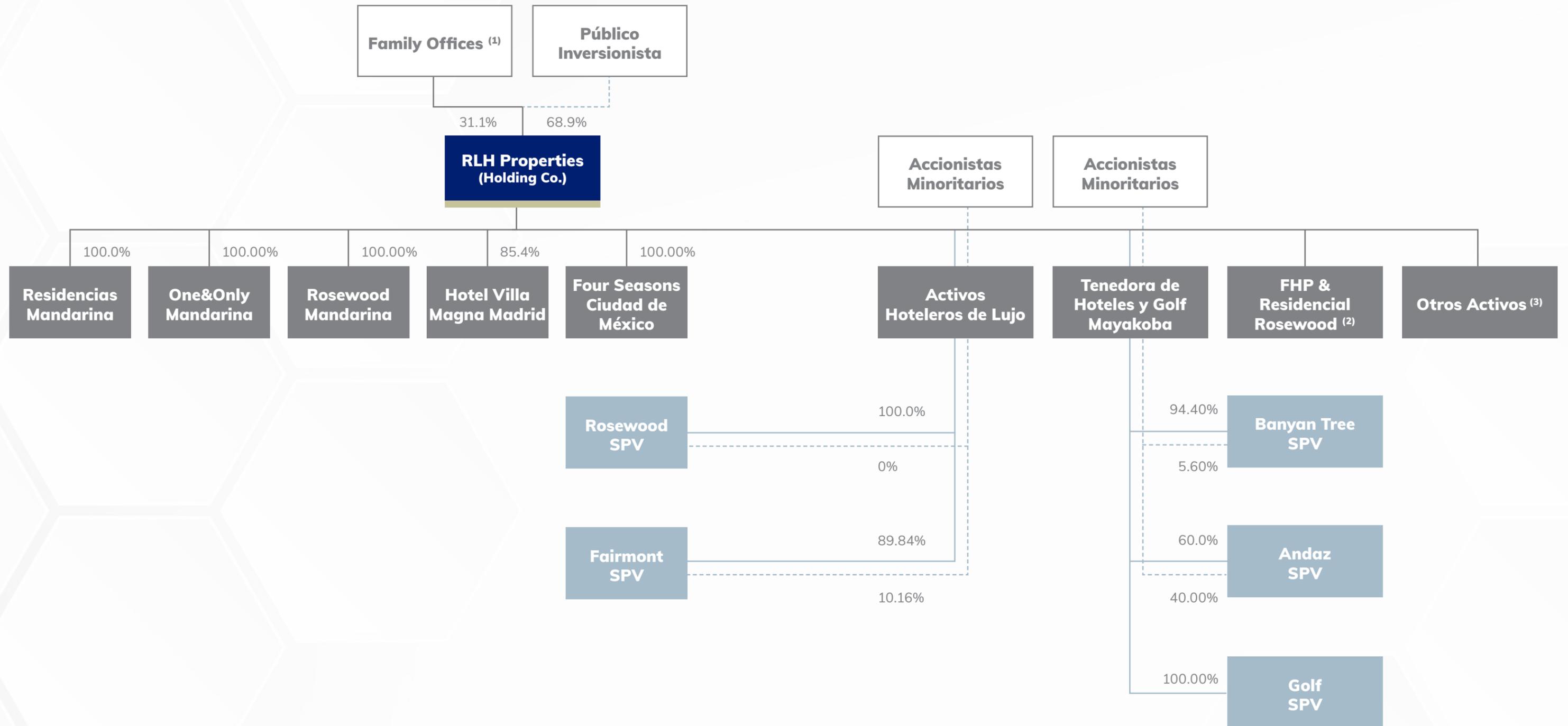
En marzo de 2020, RLH Properties anunció al público inversionista que la adquisición de la totalidad de las acciones representativas del capital social de RLH que eran de propiedad de (i) Activos Turísticos de México, S.A.P.I. de C.V. ("Actur"), y (ii) los señores Allen de Jesús Sangines-Krause () y Jerónimo Bremer Villaseñor (En donde ambos formaban parte del consejo de RLH Properties), por parte de un vehículo propiedad de algunos miembros de la familia Chico, se cerró con esta misma fecha. Las acciones que fueron objeto de dicha adquisición representan aproximadamente el 27.1% del capital social suscrito y pagado de RLH.



Four Seasons CDMX

Estructura Corporativa

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



(1) Del total de todos los accionistas de Family Offices aproximadamente el 28.5% esta en mano de un solo Family Office.

(2) Residencias RWD y el 50% de FHP.

(3) Incluye: (i) La marina Mayakoba, El Pueblito de Mayakoba, Lote 13 de Mayakoba (Huaribe), Lote 4' donde se da la expansion de Banyan Tree Mayakoba, 26.7% del Lote 5' de Mayakoba y MK Blue.

Consejo de Administración



Comité de Auditoría y Prácticas Societarias



Comité de Nominaciones y Compensaciones



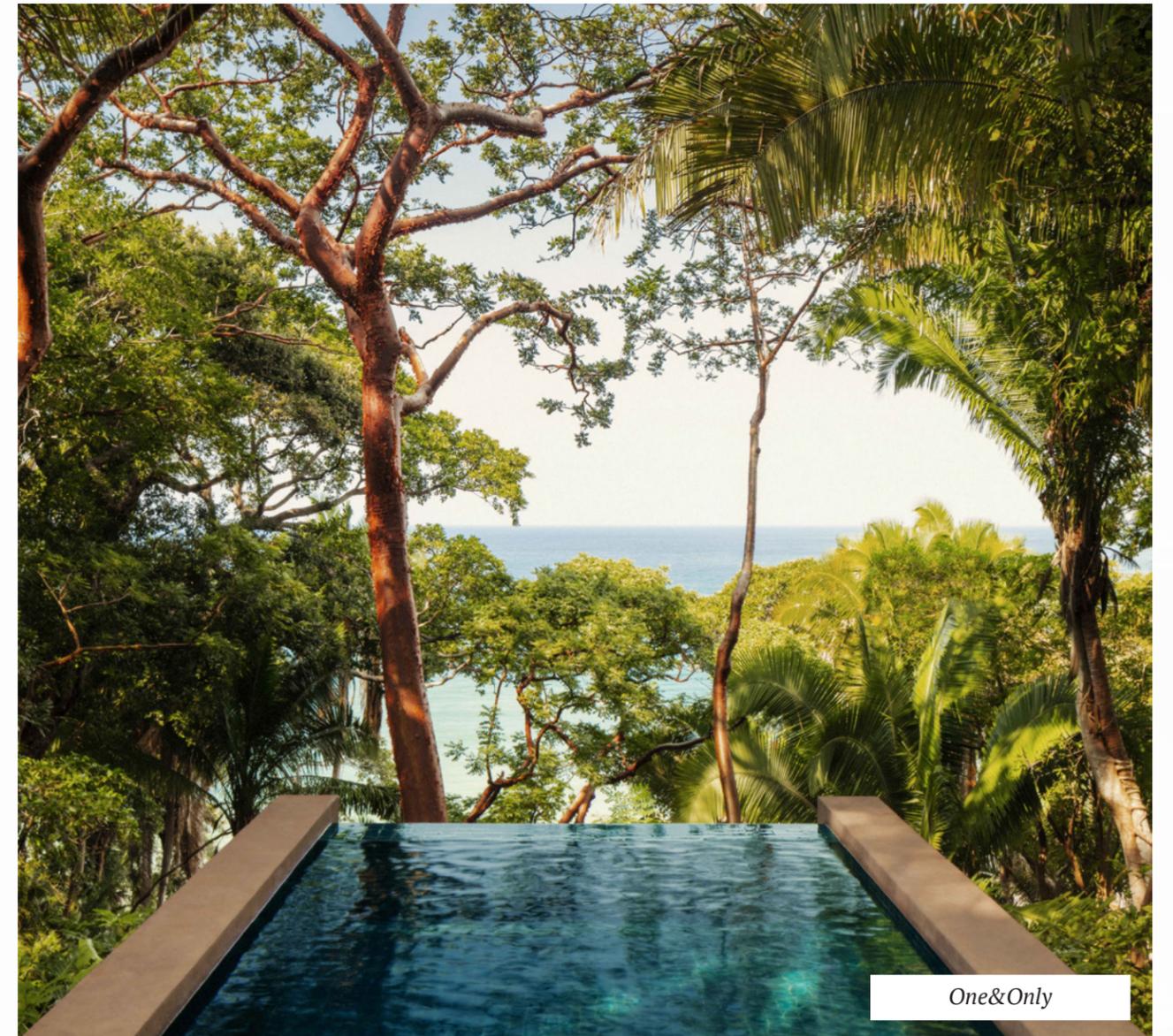
Comité Ejecutivo



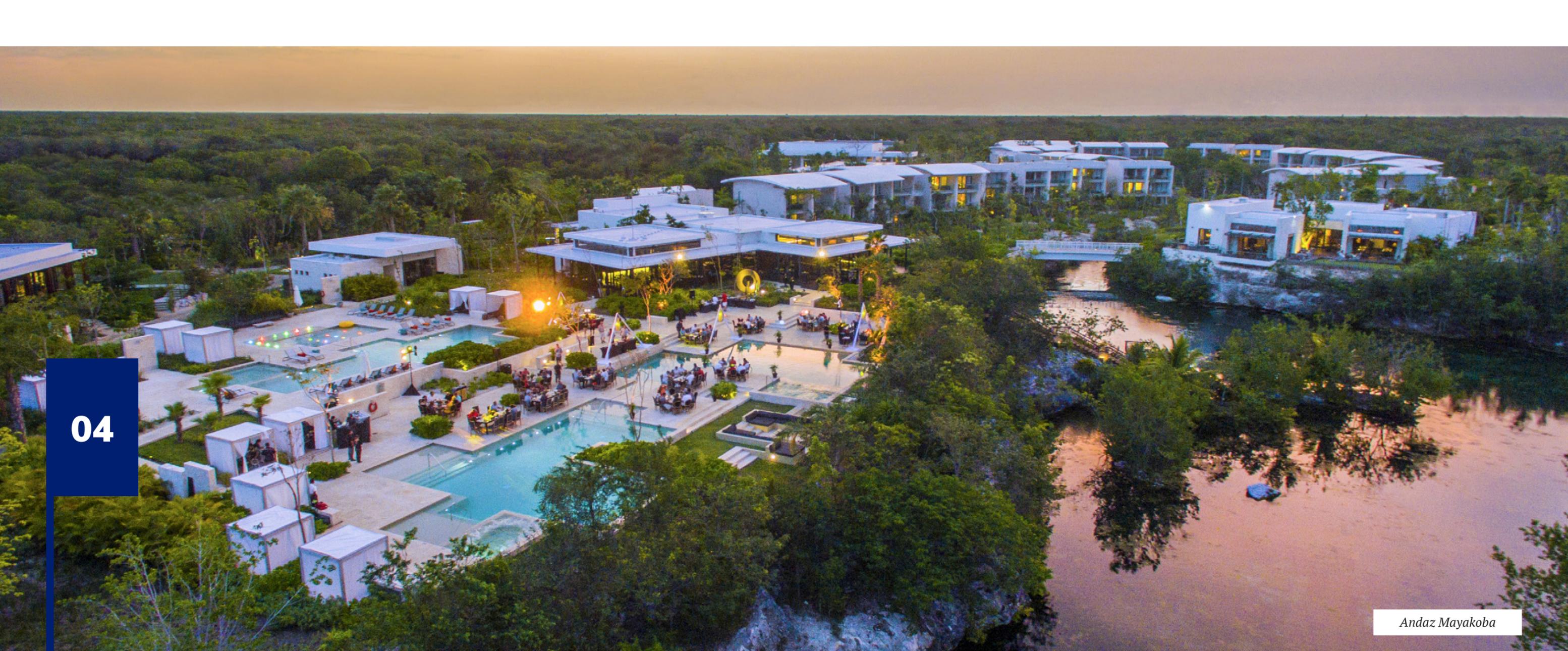
Dirección General



Equipo Directivo



One&Only



04

Andaz Mayakoba

Nuestro Modelo de Negocios y Estrategia

Modelo de Negocios

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



La relación de largo plazo de RLH con los operadores posiciona a la compañía como un jugador único en el segmento hotelero de alto nivel.

(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 y que esto permita incrementar el EBITDA del activo.
- Transacciones fuera de mercado.
- Adquisición de activos inmobiliarios con la posibilidad de convertirse a hoteles.

El modelo de negocios referente a desarrollo contempla:

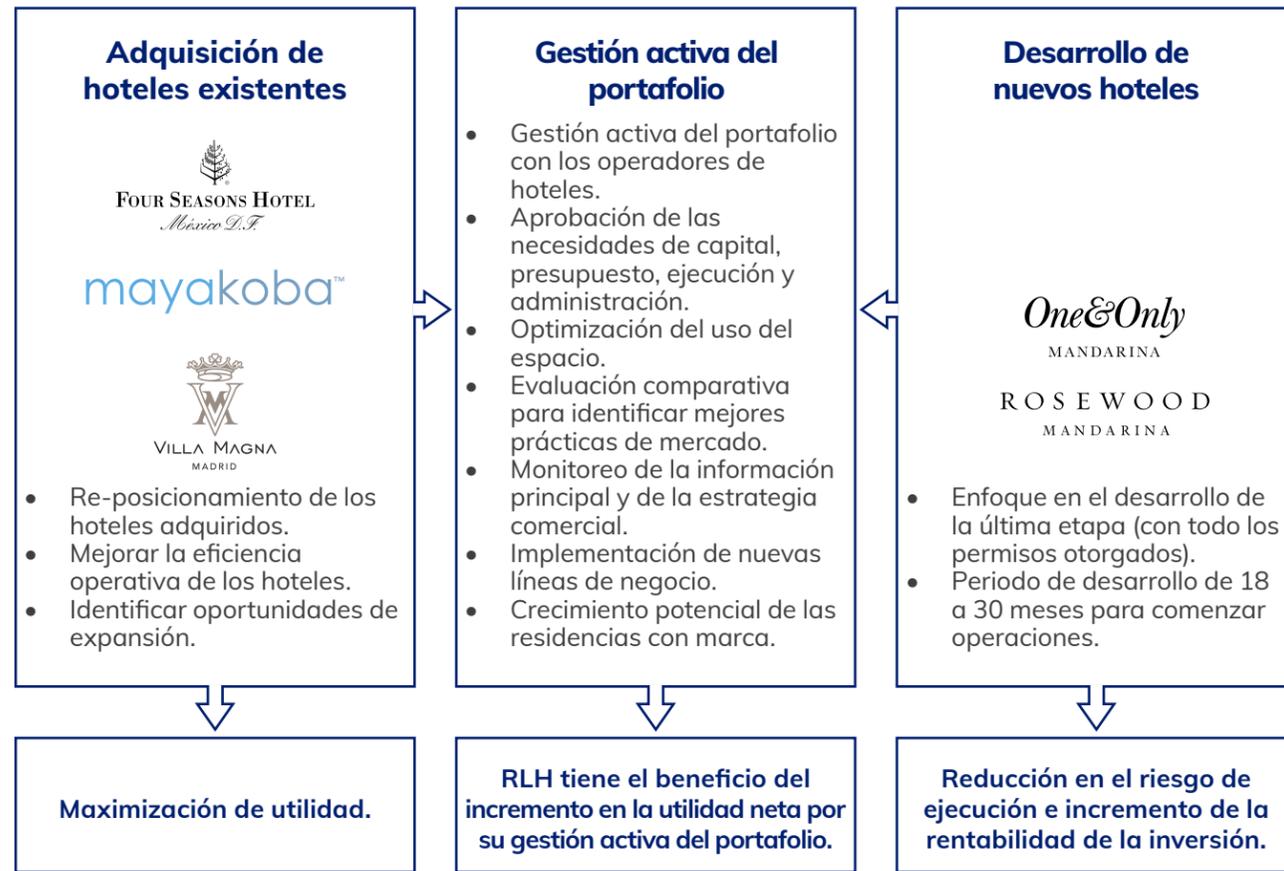
- Desarrollo de hoteles en el segmento alto a través de la compra de terrenos con ubicaciones privilegiadas y difíciles de replicar.
- Que se encuentren en la última etapa de desarrollo, es decir, cuenten con todos los permisos ambientales e infraestructura a pie de lote y/o que puedan empezar a operar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

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.



Actividades Mayakoba

Estrategia Corporativa



Nuestras principales estrategias de negocio son las siguientes:



Nuestras Fortalezas

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



Criterios de Inversión

Generales

- Activos cuya mayoría de ingresos estén denominados en dólares americanos y/o Euros y gastos de operación en pesos.
- Activos localizados en ubicaciones privilegiadas (AAA) que sean difíciles de replicar en las principales ciudades y los principales destinos turísticos de México y el Caribe (potencialmente España y Estados Unidos). 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 híbridas en deuda mezzanine, junior o senior, en sociedades inmobiliarias hoteleras o bien con garantías inmobiliarias hoteleras.

Adquisición de hoteles en operación

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

Desarrollo de hoteles

- Proyectos en la última etapa de desarrollo, con todos los permisos ambientales y contratos de operación firmados con operadores de prestigio internacional bajo el régimen de administración o arrendamiento.

- Proyectos que estén, aproximadamente, de 18 a 30 meses de comenzar a operar.
 - **Fase 1:** selección del terreno (nivel de riesgo alto).
 - **Fase 2:** obtención de permisos y licencias (nivel de riesgo alto).
 - **Fase 3:** plan de negocio y proyecto (nivel de riesgo medio). Esta fase generalmente contempla un periodo de 12 a 24 meses. RLH ya se involucra en esta fase.
 - **Fase 4:** construcción y apertura (nivel de riesgo medio/bajo). En esta fase se realiza la construcción del desarrollo hotelero de acuerdo al diseño, lineamientos y planeación definida. La construcción se licita a empresas terceras con amplia experiencia en el sector con un seguimiento y monitoreo detallado por parte de RLH. Adicionalmente se incluye en esta fase toda acción encaminada a la apertura y comercialización del hotel. Esta fase generalmente contempla un periodo de entre 18 a 30 meses.

Producto Residenciales con marca hotelera

- Inversiones y/o desarrollo de productos residenciales sólo con marca de operadores hoteleros, operados por cadenas de renombre internacional. Beneficios del producto residencial:
 - Incremento de ingresos por el programa de rental pool.
 - Incrementa el inventario del hotel sin suponer un costo adicional.
 - Incrementa F&B.
- 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

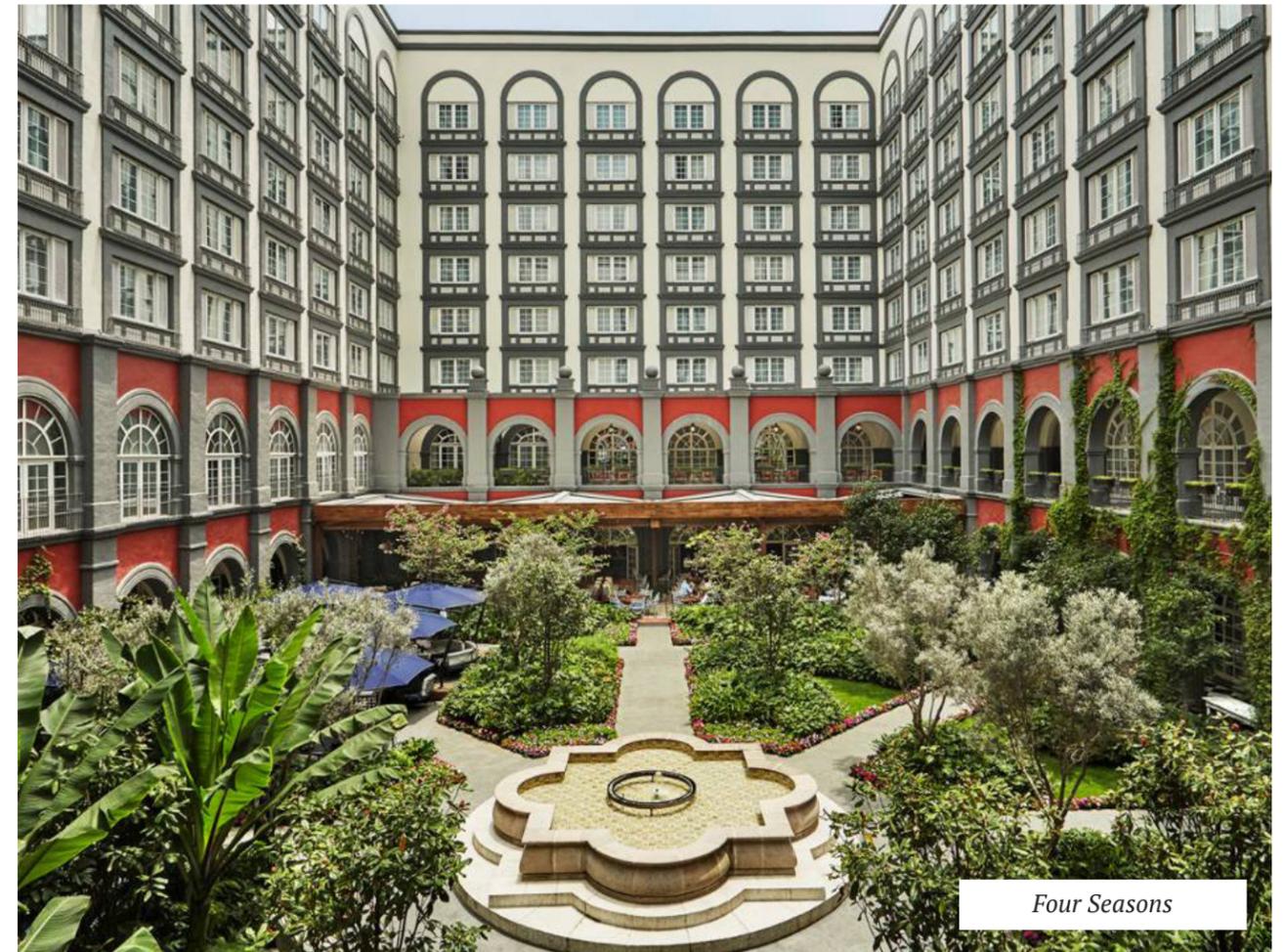
- Apalancamiento (deuda total/activos) no mayor al 65% de (i) la inversión total en el desarrollo incluyendo el valor del terreno y los costos financieros y de asesores para el caso de los activos en desarrollo (“loan to cost”), y (ii) del valor de los activos para el caso de los hoteles en operación (“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 Mandarina, el apalancamiento no excederá de 40% sobre el costo total de la inversión, incluyendo el valor de los terrenos y se buscará obtener financiamiento en dólares.

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 preparará 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.



Four Seasons



05

Andaz Mayakoba

Nuestro
Mercado

Mercado de Turismo y Hotelero en México

El turismo es un sector clave en la economía de México

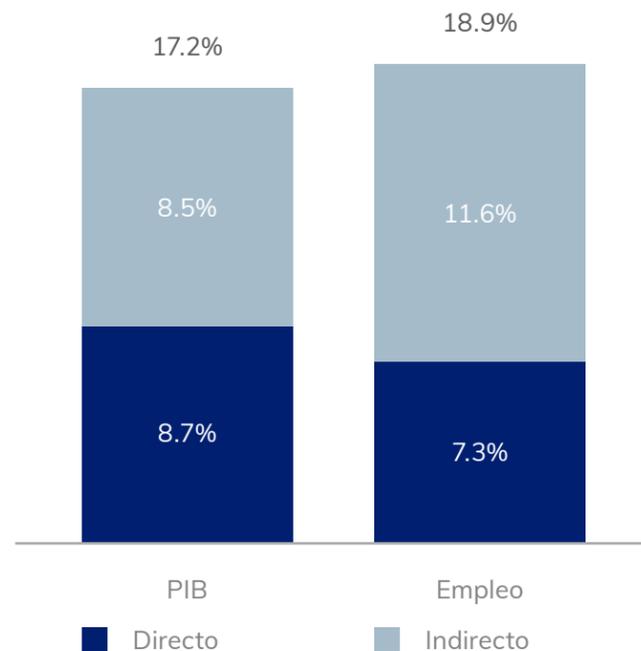
México es uno de los principales destinos turísticos en el mundo con un crecimiento significativo en los últimos años. El turismo es un sector clave para la economía mexicana, ya que representa una parte significativa del PIB y del empleo. Los siguientes elementos posicionan a la industria del turismo para continuar con este sólido crecimiento: la estabilidad macroeconómica, la importancia del turismo en la economía, el fuerte impulso del gobierno, los destinos turísticos únicos y difíciles de replicar, la cultura gastronómica y de servicio, la ubicación privilegiada cercana a Estados Unidos y Canadá, la mayor apertura en el tráfico aéreo con Estados Unidos tras la firma del acuerdo bilateral y las fuertes inversiones en infraestructura realizadas recientemente.

El sector turístico en México es de gran importancia para la economía nacional. Según datos del INEGI, el Sector Turismo tuvo una contribución del 16% en el PIB nacional en el año 2017, 8.7% de manera directa y

7.3% de manera indirecta. Dentro de la composición del PIB Turístico del año 2017, el alojamiento representó la actividad que contribuyó en mayor medida al mismo con un 28.3%. Por otro lado, al tercer trimestre de 2018, el PIB Turístico tuvo un incremento del 2.6% respecto al mismo periodo del año previo y el tercer trimestre del 2019 tuvo un incremento del 0.6% con respecto al mismo periodo del año previo.

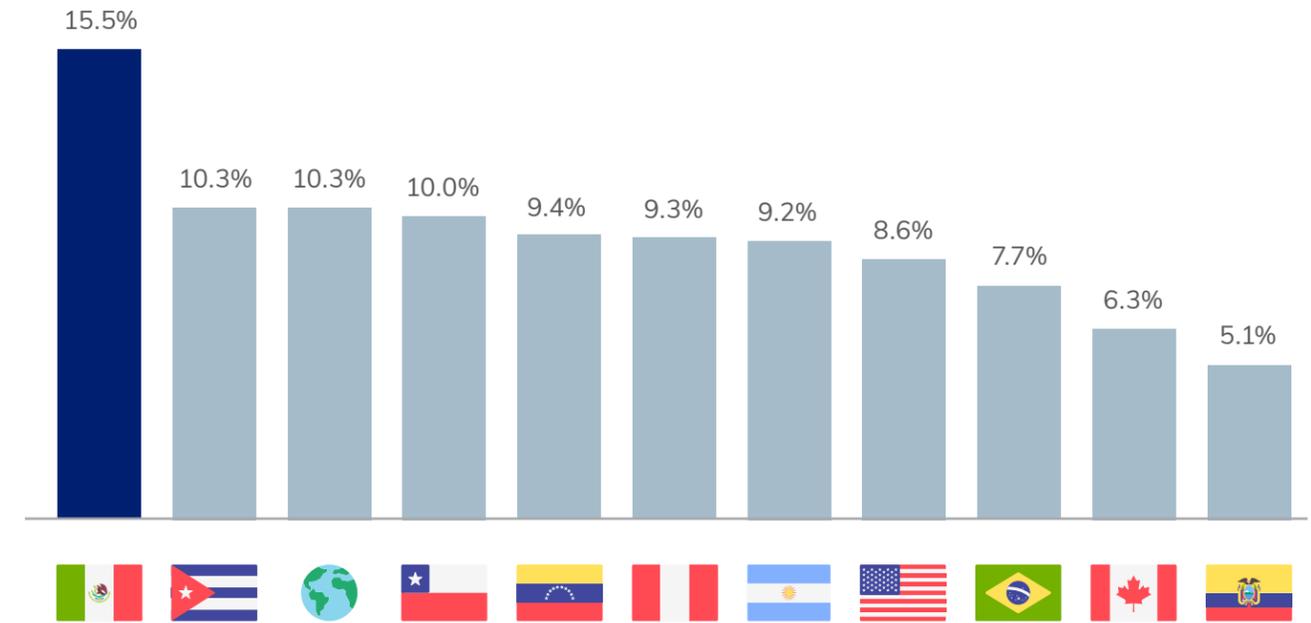
En 2019 el turismo representó 15.5% en el PIB nacional del 2019, generando aproximadamente 7,232,000 empleos y aumentando en 1.8% la aportación al PIB con respecto al 2018. Del 2018 al 2019 hubo una variación del 9.0% en el número de ingresos de turistas internacionales al país. Seguido de un aumento en la variación del gasto total del 9% también. Por lo que el sector del turismo tuvo una tendencia al alza en los últimos años. Siendo mayor el número de visitantes que ingresan en 2019 con respecto al 2018, la vía aérea es la predominante para ingresar.

Contribución del turismo a la economía Mexicana (2018)



Fuente: INEGI

Comparación de la contribución del turismo como porcentaje del PIB (2019)



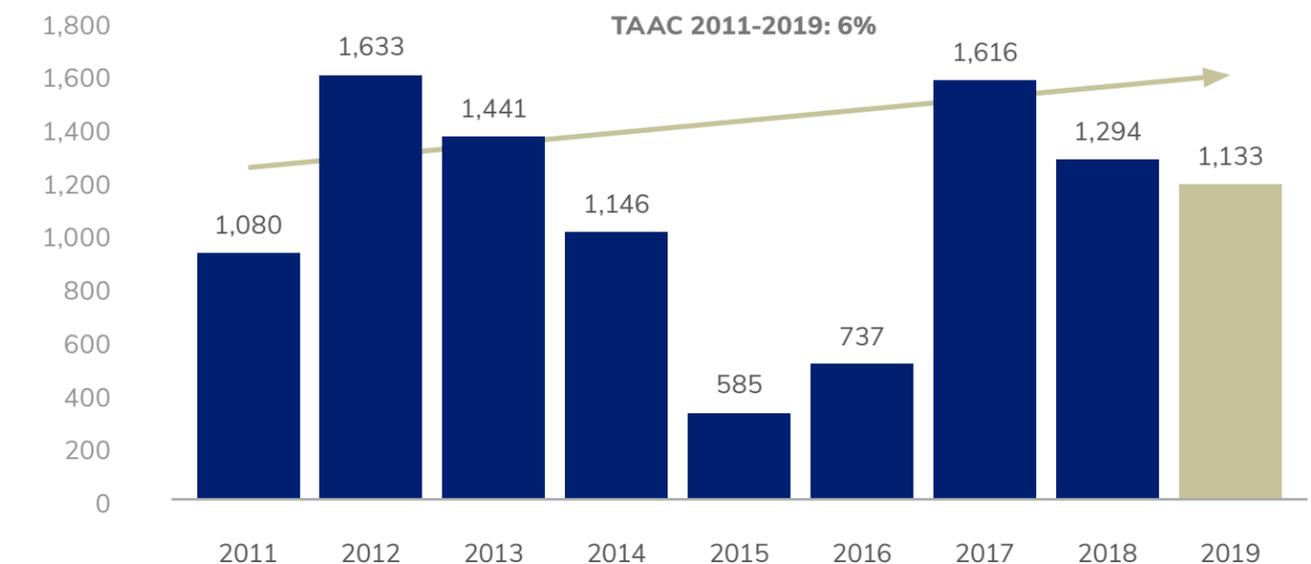
Fuente: WTTC

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 6.0% de 2011 a 2019.

La Inversión Extranjera Directa Turística ha aumentado considerablemente durante las últimas 2 décadas. Según datos de la SECTUR, de 1999 a 2019 se ha registrado un flujo de IEDT de EUA \$22 mil 067 millones, misma que representó un 3.8% de la Inversión Extranjera Directa Nacional durante este periodo.

Inversión extranjera directa turística (IEDT) en México

(\$EUA millones)



Fuente: Datatur

México es uno de los países con los mejores destinos turísticos en el mundo. El país está rodeado por costas que cuentan con grandes destinos populares de playa, tales como Cancún y la Riviera Maya, Puerto Vallarta y la Riviera Nayarit, Los Cabos, entre otros. Adicionalmente, la Ciudad de México tiene una gran riqueza cultural, ya que es la ciudad con el mayor número de museos en el mundo. Además, México se caracteriza por tener una gran cultura gastronómica y de servicio. La comida mexicana fue declarada en 2010 patrimonio cultural y material de la humanidad por la Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura.

México es uno de los países más visitados en el mundo (en 2019 ocupó el octavo lugar 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 viajaron en 2019 a México provienen de estos dos países 80% de Estados Unidos y 5% de Canadá. Las ciudades que reciben al mayor número de visitantes extranjeros son Cancún ASUR (16.5 millones), en primer lugar, seguido por la Ciudad de México AICM (17.6 millones), Los Cabos GAP (3.7 millones), Puerto Vallarta GAP (3.2 millones), Guadalajara GAP (4.3 millones), Monterrey OMA (1.4 millones) y Cozumel ASUR (356 mil), destinos que concentran el 93.8% de las llegadas internacionales.

Descripción de las principales zonas turísticas en México 2019

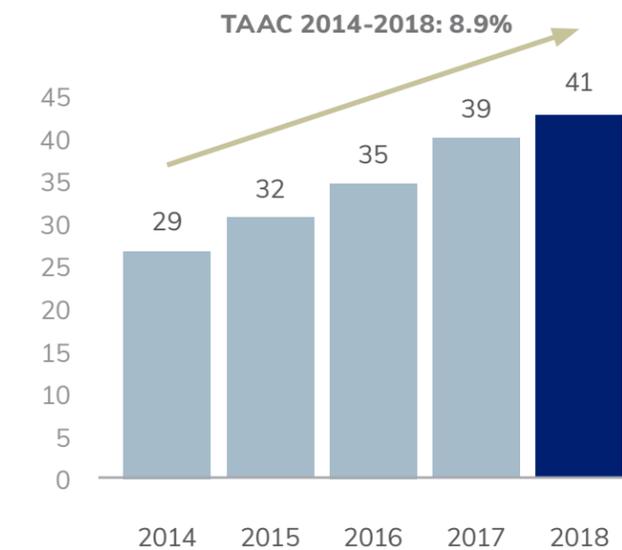


Fuente: JLL, ASUR, GAP, FONATUR, Datatur.

En el 2018, más de 41 millones de turistas internacionales visitaron México. Para el 2027, se estima que las llegadas de turistas internacionales serán de más de 59 millones de personas, representando una TACC del 3.7%. Adicionalmente, estos turistas generaron ingresos de aproximadamente EUA \$11,3 millones de gasto anual. En 2017 por su parte, estos ingresos fueron de EUA \$19 mil 180.3 millones.

Número de turistas internacionales en México (2014-2018)

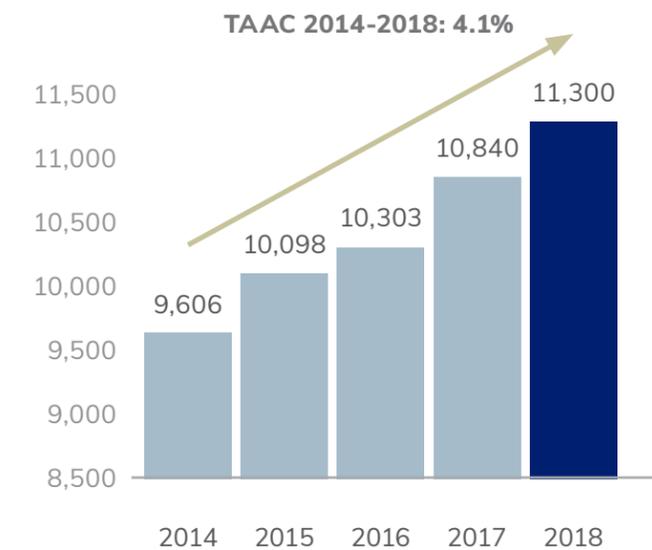
(millones de visitas)



Fuente: Datatur

Gasto anual de los turistas internacionales en México (2014-2018)

(millones de visitas)

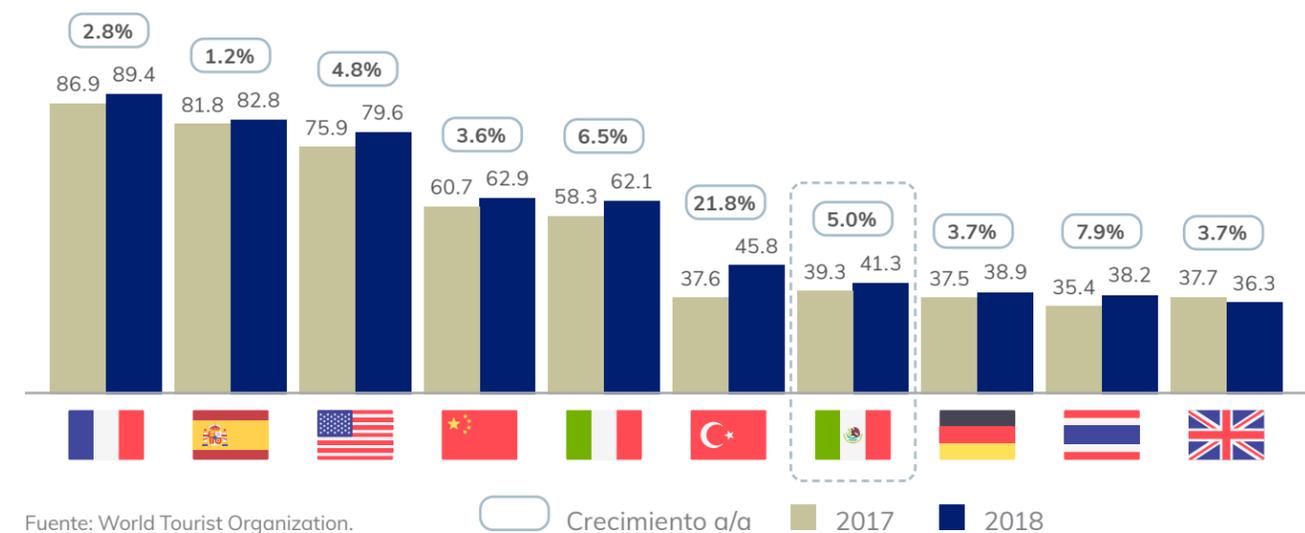


Fuente: Datatur

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 con la Organización Mundial de Turismo, en 2018 México ocupó el séptimo lugar en el ranking mundial con 41.3 millones. La lista la encabezan Francia (89.4 millones), España (82.8 millones), Estados Unidos (75.6 millones), China (62.9 millones), Italia (62.1 millones) y Turquía (45.8 millones). Los países que obtuvieron la distinción de ser alguno de los 10 países más visitados (turistas) del mundo.

Diez principales países en llegadas de visitantes extranjeros en el mundo

(millones de personas)



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. Se estima que entre el 2019 y 2020 las inversiones en la industria hotelera en México alcanzarán los 5 mil millones de dólares, concentradas por un lado en destinos de lujo y ultra lujo como Los Cabos, Cancún, la Riviera Maya, Puerto Vallarta y Riviera Nayarit, y por el otro en hoteles dirigidos al segmento de negocios en ciudades como la Ciudad de México, Monterrey y Guadalajara, además del corredor industrial del Bajío.

Según datos de SECTUR, en México durante 2019 la llegada de turistas internacionales fue de 45.0 millones y los cuartos disponibles promedio de 410,018, lo que representó un incremento del 9% y del 2% respectivamente en relación con lo registrado en 2018.

En contexto respecto al Continente Americano, México en el sector de hospitalidad se encuentra, por un lado, por debajo del mercado de Estados Unidos mismo que se ubica a nivel internacional como el tercer destino más destacado con un aproximado de 80 millones de visitas anuales y, por otro lado, se ubica como líder de dicho sector en América Latina con una oferta hotelera 22% mayor que la de Brasil (segundo lugar en la región) y en conjunto ambos países representan cerca del 50% de la oferta hotelera en América Latina.

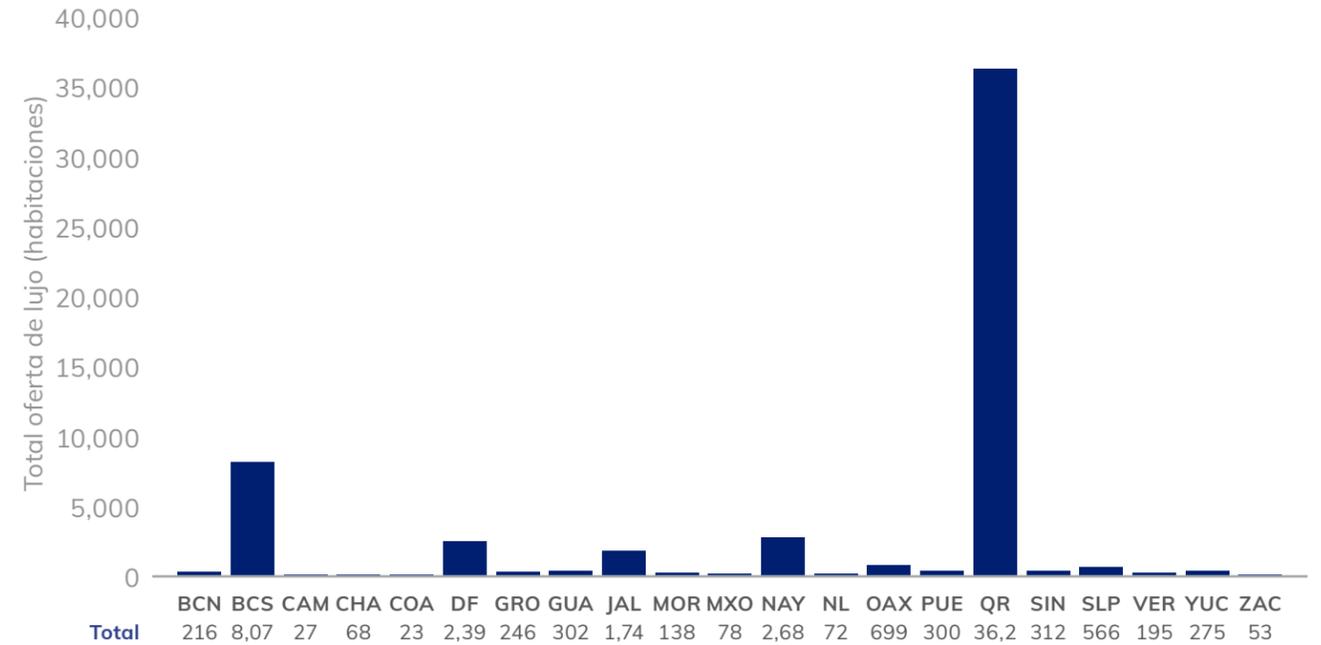
Durante 2019, la actualización de la alerta de viaje emitida por el gobierno de los Estados resultó en una calificación de menor riesgo para mercados clave en el país, como la Ciudad de México, Los Cabos, y Cancún/Riviera Maya. Se espera que dicha actualización continúe fomentando el récord de visitas internacionales registradas en el país en los últimos años.

Según los datos de JLL el segmento de ultra lujo ha demostrado a través de los años su capacidad de crecimiento y habilidad de mantener tarifas en rangos muy superiores al resto de la industria hotelera en México, con niveles de ocupación robustos. En México, la mayoría de los hoteles de ultra lujo están ubicados en destinos como Cancún/Riviera Maya y Los Cabos. En los dos últimos años se incorporó más oferta en Los Cabos, con la apertura de Solaz, Four Seasons Costa Palmas, Montage, Auberge Chileno Bay y Ritz-Carlton Reserve Zadún. Sin embargo, en nuestros mercados no se han registrado nuevas aperturas.

JLL informa que, en México, existen 229 hoteles de lujo reportados por STR, representando un total de 54,730 habitaciones (Feb 2020). Como se puede apreciar en la siguiente gráfica el estado de Quintana Roo (QR) representa el 66.3% de la oferta de lujo total (habitaciones) en el país, seguido por Baja California Sur (BCS) con una representación del 14.8%, y Nayarit (NAY) con el 4.9% de la oferta total de habitaciones.



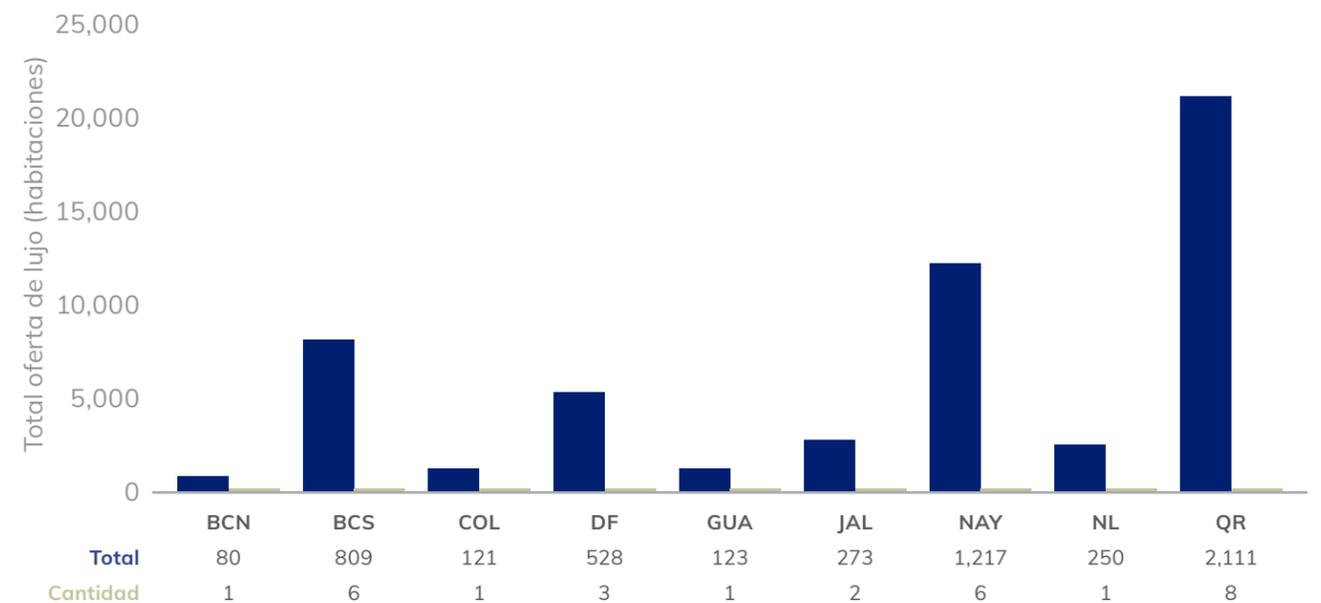
Oferta existente del sector de lujo en México por Estado



Fuente: STR, JLL (Feb. 2020)

JLL también reporta que, a nivel pipeline de lujo en México, existen 29 proyectos en fase de Planning, Final Planning, y Construction, representando un total de 5,512 habitaciones a nivel país. En la siguiente gráfica se puede apreciar que el estado de Quintana Roo (QR) representa el 38.3% de la oferta de lujo total del pipeline (habitaciones) en el país, seguido por Nayarit (NAY) con una representación del 22.1%, y Baja California Sur (BCS) con el 14.7% de la oferta total de habitaciones en el pipeline.

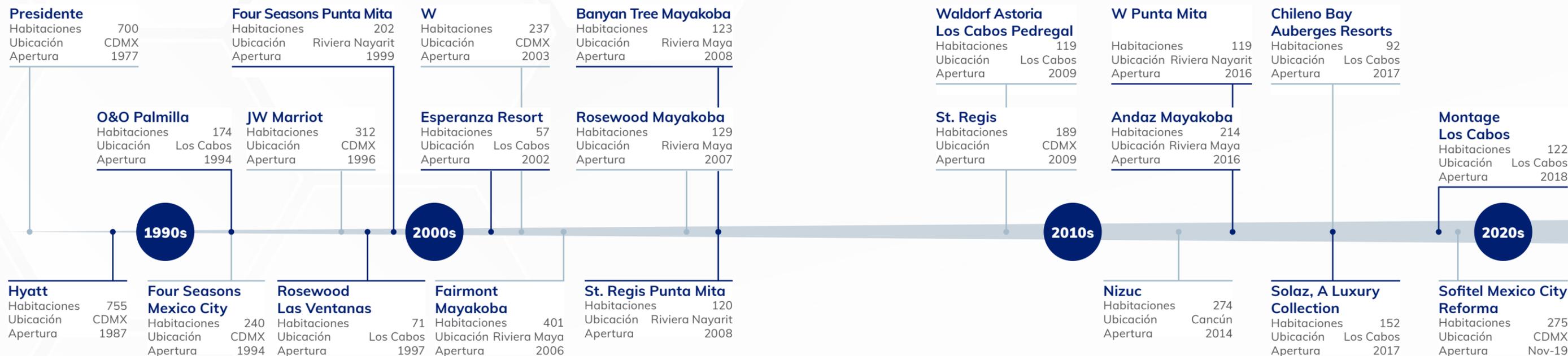
Pipeline del sector de lujo en México por Estado



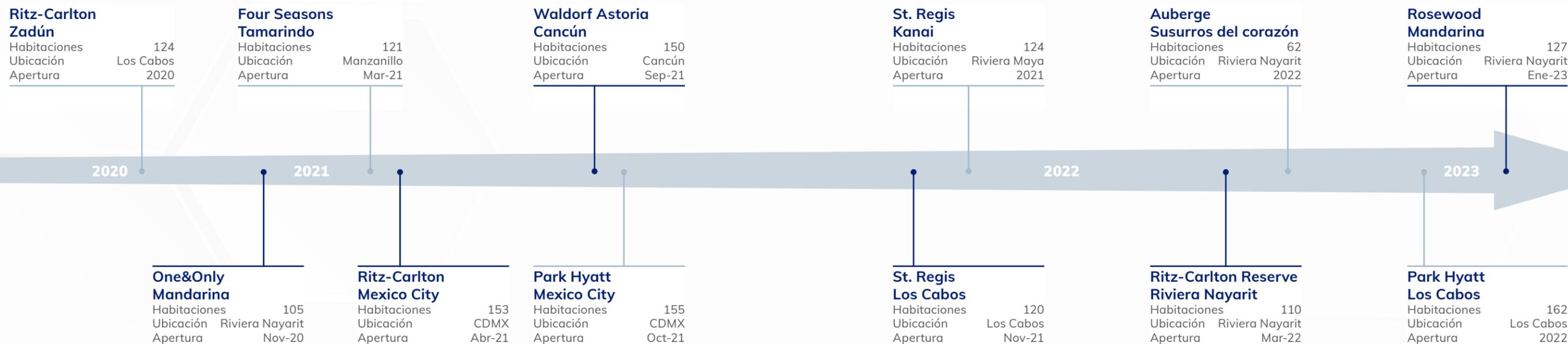
Fuente: STR, JLL (Feb. 2020)

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

Oferta de hoteles de ultra lujo 1990s-2020s



Oferta de hoteles de ultra lujo 2020-2023



Fuente: JLL

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

La ocupación y tarifas en los hoteles de categoría superior y de lujo han seguido incrementando. Estos hoteles tienen tarifas en dólares, lo cual lo hace menos dependiente a las fluctuaciones del tipo de cambio. Adicionalmente, debido al alto porcentaje de huéspedes provenientes del extranjero, los ingresos suelen ser menos dependientes del ciclo de la economía doméstica, mientras que su estructura de costos y gastos en moneda local han contribuido a mejorar el margen a medida que la depreciación del peso mexicano en relación al dólar fue superior a la inflación.

Mercados hoteleros donde opera la Emisora:

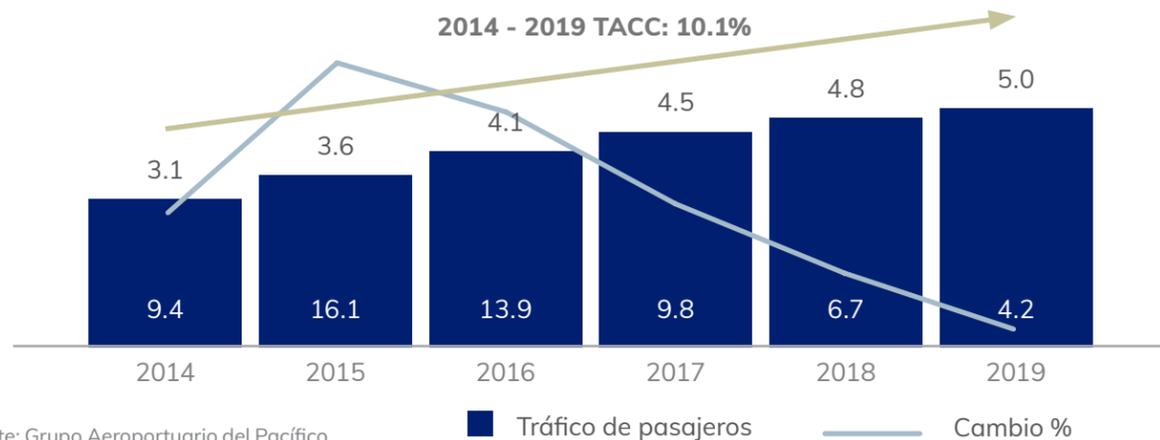
Puerto Vallarta y la Riviera Nayarit

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 a lo largo de la costa del océano Pacífico y 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 es uno de los principales destinos de 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.

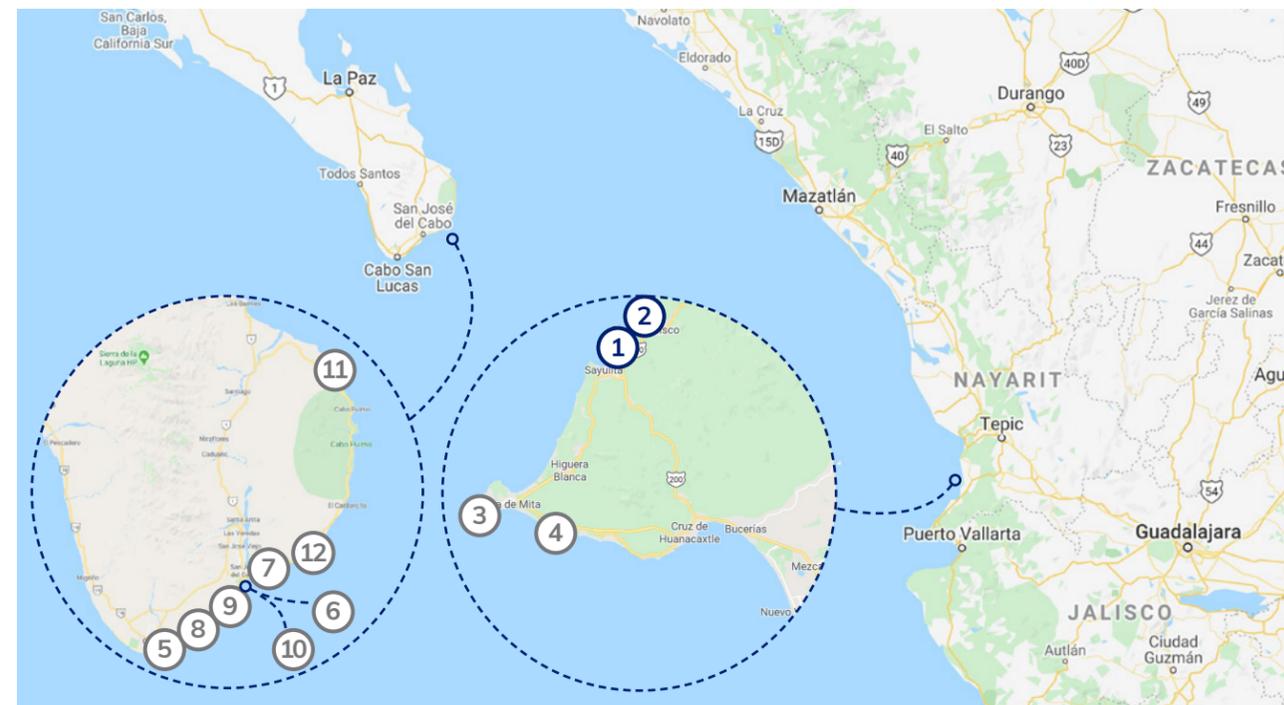
El aeropuerto de Puerto Vallarta es el principal acceso para turistas internacionales que desean viajar a la Riviera Nayarit. El aeropuerto internacional de Puerto Vallarta es el séptimo aeropuerto más concurrido en México, registrando 5.0 millones de pasajeros en 2019, lo que representó un incremento del 4.4% respecto al 2018. El aeropuerto de Puerto Vallarta registró en 2019 un total de 3.2 millones de pasajeros internacionales (65% del total) y 1.8 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 90 minutos de vuelo de la Ciudad de México y 4.5 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. Además de estar en una zona horaria similar.

Además, en el 2018, Grupo Aeroportuario del Pacífico anunció un proyecto de ampliación del aeropuerto, el cual debería doblar la capacidad de pasajeros. Se estima que la construcción inicie en 2020 y termine 2024/2025.

Tráfico de pasajeros en Puerto Vallarta



Consideramos que el Hotel One&Only Mandarin y el Hotel Rosewood Mandarin competirán en el segmento de lujo con hoteles de la Riviera Nayarit y de Los Cabos. Para determinar el conjunto competitivo específico de estos hoteles se han considerado la ubicación, marca y nivel de tarifa promedio. En el siguiente mapa se muestra la ubicación y posteriormente las principales características del conjunto competitivo primario:



- | | | | |
|---------------------------|---------------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------|
| ① One&Only Mandarin | ④ St. Regis Punta Mita | ⑦ Four Seasons Los Cabos Costa Palmas | ⑩ Esperanza Los Cabos |
| ② Rosewood Mandarin | ⑤ One&Only Palmilla | ⑧ Zadún, a Ritz-Carlton Reserve | ⑪ Waldorf Astoria Los Cabos Pedregal |
| ③ Four Seasons Punta Mita | ⑥ Rosewood Las Ventanas Paraíso | ⑨ Montage Los Cabos | ⑫ Chileno Bay Resort & Residences |



Análisis de la competencia existente en la Riviera Nayarit y Los Cabos

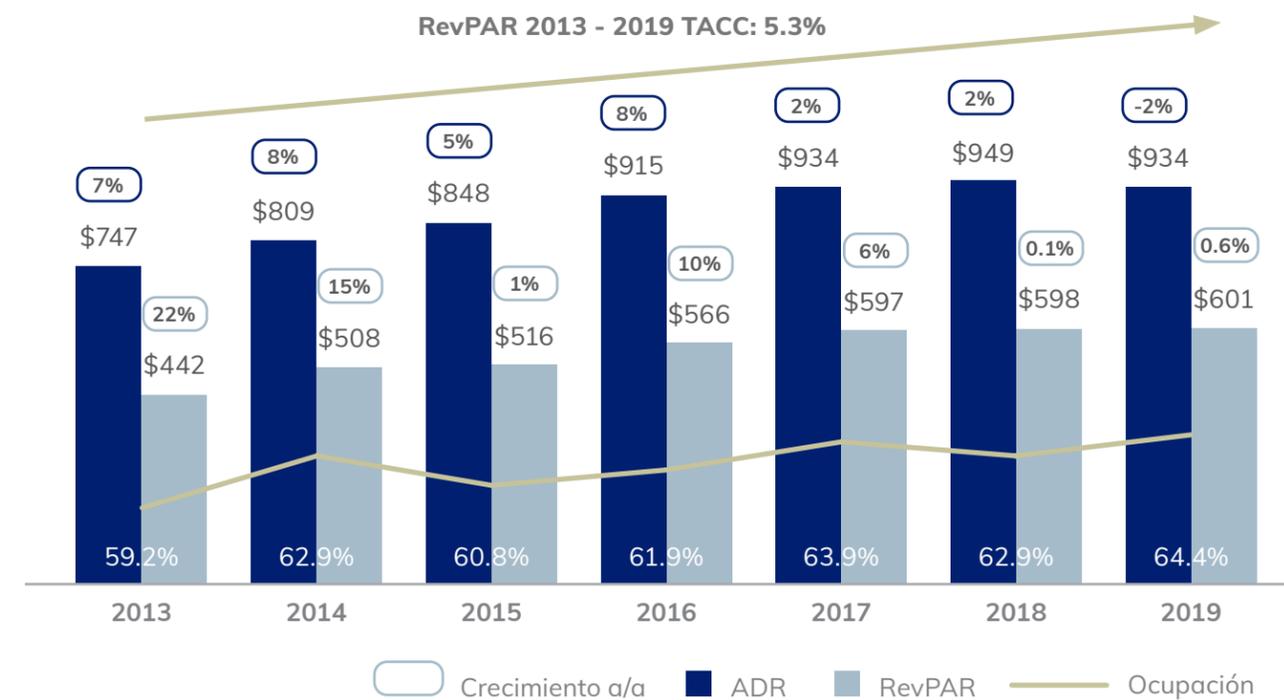
	Habitaciones	Ubicación	Año de apertura / Última renovación	Restaurantes / Bares	Otras Amenidades
One&Only MANDARINA Mexico	105	Riviera Nayarit	En desarrollo	The Point, the Plateaur, Majahua Beach Club, Canalán Beach Club	3 albercas, spa, Kids club.
ROSEWOOD MANDARINA	~127	Riviera Nayarit	Por desarrollarse	Pendiente 3 restaurantes y un beach club	Alberca para adultos, Spa.
FOUR SEASONS RESORT PUNTA MITA, MEXICO	205	Punta Mita	1999 / 2015	Dos Catrinas, Aramara, Bahía de Richard Sadoval, Tail of Whale, the Shack y 3 bares/lounge.	Gimnasio, spa, kids club, teenagers club, 3 albercas, 10 canchas de tenis, campo de golf.
ST. REGIS	120	Punta Mita	2008	Las Marietas, SeaBreeze, Carolina, Bar-Cantina Altamira, Barco Bistro Mita Mary, Oyster Bar.	3 albercas, spa, gimnasio, club para niños la Tortuga, boutique y tienda de regalos.
WALDORF ASTORIA HOTELS & RESORTS	119	Cabo San Lucas	2009 / 2015	Don Manuel, El Farallón, Crudo, Champagne Terrace, un club de playa.	3 albercas, spa, gimnasio, 2 canchas de tenis, kids club y tienda de regalos.
LAS VENTANAS AL PARAISO	71	San José del Cabo	1997 / 2015	Árbol, el Restaurante, Sea Grill, Tequila-Ceviche Bar.	Albercas, jacuzzis, canchas de tenis, spa, gimnasio, boutique y tienda de regalos.
One&Only PALMILLA Los Cabos	174	San José del Cabo	1956 / 2015	Seared, Suviche Lounge, Restaurante-Bar Agua, Restaurante Breeze, One&Only Lounge, One&Only Terrace, Vista Bar Snack Bar en el Golf Club.	5 albercas, spa, gimnasio, boutique y tienda de regalos, centro de negocios / biblioteca, kids club y Campo de Golf.
Esperanza AUBERGE RESORT LOS CABOS, MEXICO	57	Cabo San Lucas	2002 / 2015	Cocina del Mar, La Terraza Americana, La Palapa, Las Estrellas y El Shack.	Albercas, spa, canchas de tenis, centro de negocios y gimnasio.

Fuente: JLL



El conjunto competitivo para el Hotel O&OM y el Hotel Rosewood Mandarin cuenta con un alto ADR, alcanzando los EUA \$934 en 2019. Por su parte, la ocupación también ha mostrado un buen crecimiento durante el último año, aumentando de 61.9% en 2016 a 64.1% en 2019, lo cual representa un incremento del 4%. El mercado del conjunto competitivo ha experimentado un aumento en RevPAR de EUA \$442 en 2013 a EUA \$601 en 2019, representando un TACC del 5.3%.

Desempeño del Conjunto Competitivo Secundario Riviera Nayarit y Los Cabos (USD\$)



Fuente: Reporte STR.
ADR, Ocupación y RevPAR son comparados en base al set competitivo de la región el cual es: Rosewood Las Ventanas al Paraíso (71 cuartos), One&Only Palmilla (174 cuartos), Esperanza Resort (57 cuartos), Waldorf Astoria Los Cabos Pedregal (119 cuartos), St. Regis Punta Mita Resort (120 cuartos), Four Seasons Punta Mita (205 cuartos), Banyan Tree Mayakoba (123 cuartos), Rosewood Mayakoba (129 cuartos).

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. Según la Organización Mundial de Turismo España recibió 2.5% más de turistas internacionales en el 2019 comparado con el 2018.

Análisis de la competencia en Madrid

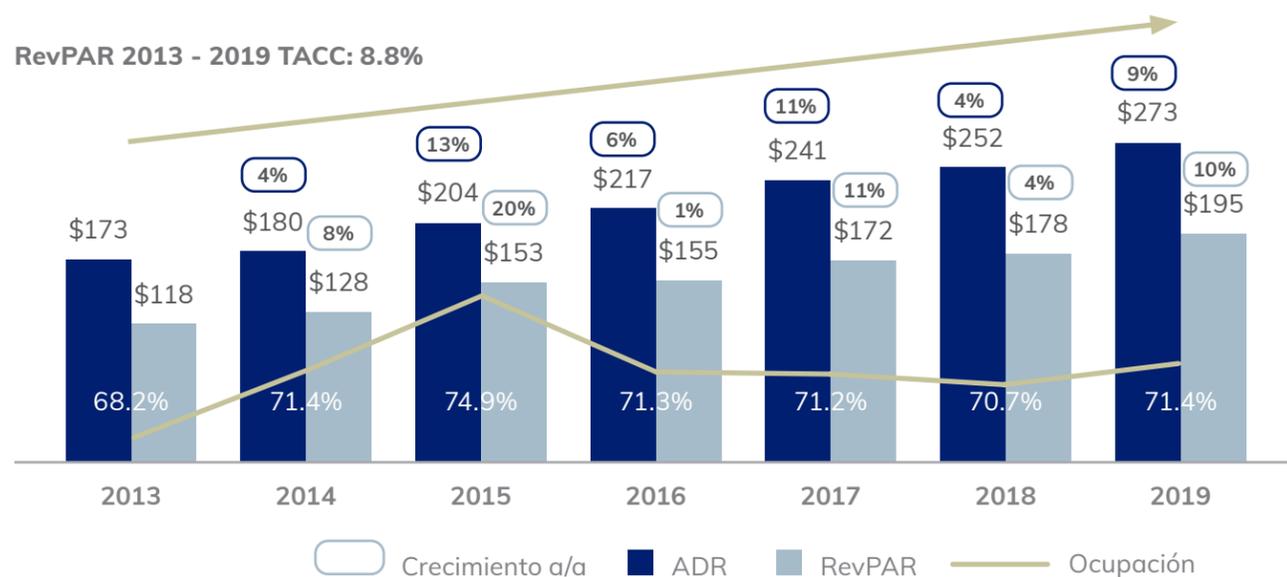
	Habitaciones	Ubicación	Año de Apertura
 VILLA MAGNA MADRID	150	Madrid	1972
 PRESIDENTE INTERCONTINENTAL	302	Madrid	1953
 THE WESTIN PALACE MADRID	470	Madrid	1912
 HOTEL FÉNIX — A GRAN MELIÁ HOTEL — MADRID	193	Madrid	1953
 GRAN MELIÁ HOTEL PALACIO DE LOS DUQUES MADRID - SPAIN	180	Madrid	2016

El desempeño del Set Competitivo de lujo de Madrid en los últimos dos años ha tenido un desempeño favorable. El ADR aumento de 217€ en 2016 a 273€ en 2019, un aumento de 26%. En cuanto al RevPAR incrementó también un 26% pasando de 155€ en el 2016 a 195€ en el 2019.

Desempeño del Conjunto Competitivo en Madrid

(Euros \$)

RevPAR 2013 - 2019 TACC: 8.8%



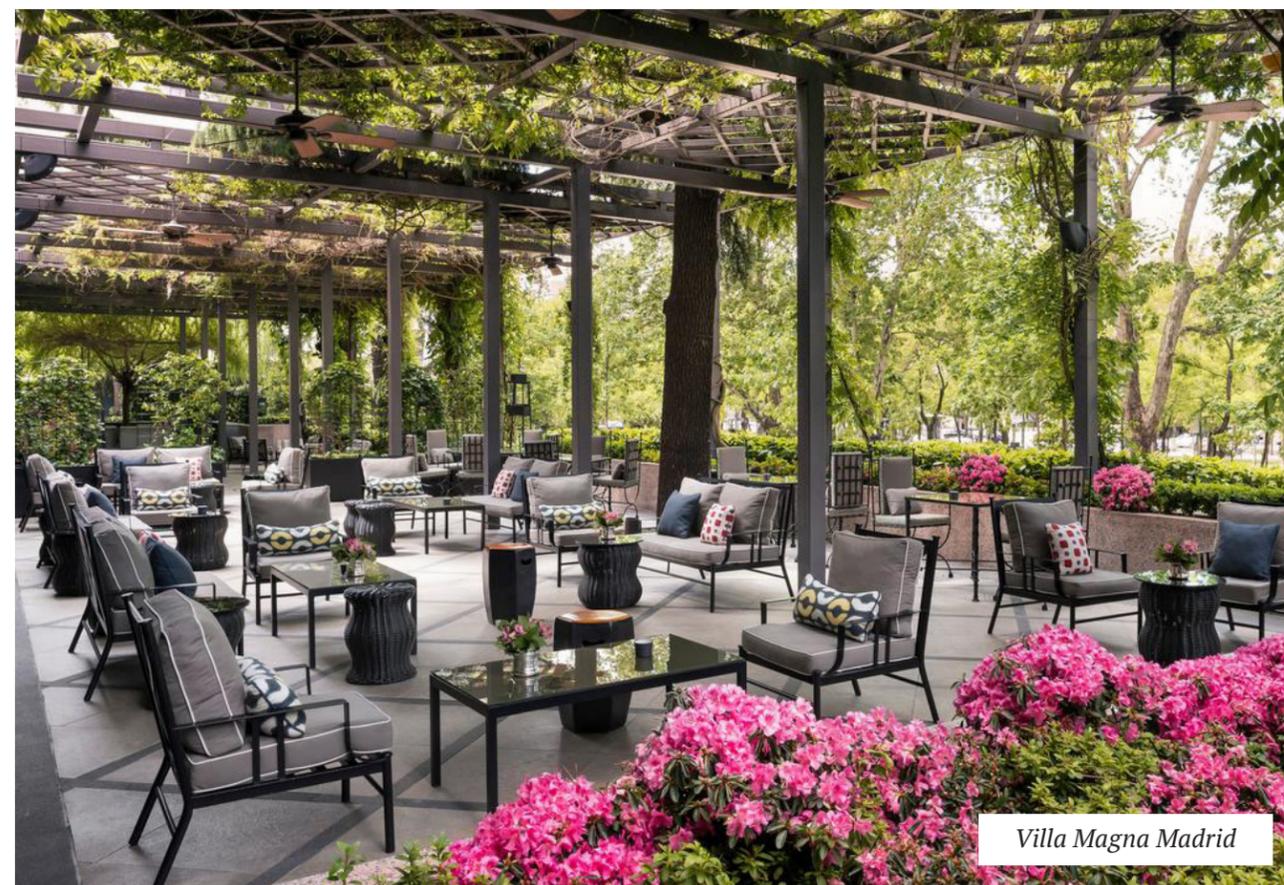
Fuente: Reporte STR. ADR, Ocupación y RevPAR son calculados en base al set competitivo de la región el cual es: InterContinental Madrid (302 cuartos), The Westin Palace Madrid (470 cuartos), Hotel Fenix Gran Melia (193 cuartos), Gran Palacio de los Duques (180 cuartos).

En cuanto a la nueva oferta, se espera que entren 5 nuevos competidores, los cuales incrementarían la oferta hotelera, considerando 1,295 habitaciones mencionadas en el cuadro anterior más 778 habitaciones nuevas.

Nueva oferta de hoteles de ultra-lujo en Madrid

Hotel	Marca	Habitaciones	Ubicación	Año de Apertura
Ritz Madrid	 MANDARIN ORIENTAL THE HOTEL GROUP	153	Madrid	2020
Four Seasons Madrid	 FOUR SEASONS	200	Madrid	1953
W Mandarin (former Asturias)		470	Madrid	1912
The OD Madrid	 od hotels	193	Madrid	1953
EDITION Madrid	 EDITION	180	Madrid	2016

Fuente: CBRE



Villa Magna Madrid



06

One&Only

Portafolio en Operaciones

Nuestro Portafolio

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

MANDARINA
NAYARIT, MEXICO

One & Only
MANDARINA

ROSEWOOD
MANDARINA

FOUR SEASONS HOTEL
México D.F.

VILLA MAGNA
MADRID

mayakoba™

BANYAN TREE
MAYAKOBA

Fairmont
MAYAKOBA

el CAMALEÓN
mayakoba

ANDAZ | MAYAKOBA RESORT
RIVIERA MAYA

ROSEWOOD
MAYAKOBA
RIVIERA MAYA

Portafolio Residencial

Fairmont
HERITAGE PLACE
MAYAKOBA

Descripción: El negocio tiene un inventario de 56 residencias full ownership y 168 unidades fraccionales que se encuentran en proceso de comercialización y construcción.

One & Only
PRIVATE HOMES
Mandarina, Mexico

Descripción: El negocio tiene un inventario de aprox. 148 residencias branded que se encuentran en proceso de comercialización y construcción.

ROSEWOOD
RESIDENCES
MANDARINA, MEXICO

Descripción: El negocio tiene un inventario de 33 residencias full ownership que se encuentran en proceso de comercialización y construcción.

ROSEWOOD
RESIDENCES
MAYAKOBA

Descripción: El negocio tiene un inventario de 33 residencias full ownership que se encuentran en proceso de comercialización y construcción.

Proyectos en desarrollo. Rosewood Residences se encuentran en la fase de diseño esquemático del arquitecto.

FOUR SEASONS HOTEL
México D.F.

Enfoque: Segmento de lujo nacionales e internacionales
Apertura: 1994
habitaciones: 240
Amenidades: 2 restaurantes, gimnasio, salas de eventos

VILLA MAGNA
MADRID

Enfoque: Clientes tradicionales locales e internacionales
Apertura: 1972
habitaciones: 150
Amenidades: 2 restaurantes, 2 bares, gimnasio, salas de eventos

ROSEWOOD
MAYAKOBA
RIVIERA MAYA

Enfoque: Clientes que buscan lujo innovador
Apertura: 2007
habitaciones: 129
Amenidades: 3 restaurantes, spa, gimnasio, 3 salas de eventos

BANYAN TREE
MAYAKOBA

Enfoque: Clientes internacionales y locales con preferencia por estilo asiático
Apertura: 2009
habitaciones: 123
Amenidades: 7 restaurantes, gimnasio, spa, 4 salas de eventos

Fairmont
MAYAKOBA

Enfoque: Grupos y huéspedes tradicionales
Apertura: 2006
habitaciones: 401
Amenidades: 7 restaurantes, gimnasio, spa, 9 salas de eventos

ANDAZ | MAYAKOBA RESORT
RIVIERA MAYA

Enfoque: Clientes modernos y grupos de negocios
Apertura: 2016
habitaciones: 214
Amenidades: 4 restaurantes, gimnasio, spa, 9 salas de eventos

el CAMALEÓN
mayakoba

Descripción: Campo de golf de clase mundial diseñado por Greg Norman
Apertura: 2005
Amenidades: Casa club, pro-shop, Jim McLean Golf Academy

ROSEWOOD
MANDARINA
MEXICO

Enfoque: Clientes que buscan lujo innovador
Apertura: 2020
habitaciones: ~127
Amenidades: 3 bares y restaurantes, sunset bar, restaurante de alberca, club de playa, spa

One & Only
MANDARINA
Mexico

Enfoque: Clientes buscando experiencias únicas con alta atención al detalle
Apertura: 2020
habitaciones: 105
Amenidades: 3 restaurantes, salas para eventos, club de playa, albercas y gimnasio

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 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\$16.5M (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 Emiliano Rabia que realza 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: Animado y sofisticado restaurante italiano. Los apetecibles aromas emanan de la cocina abierta, y la carta de finos vinos italianos es la más extensa del país.

Fifty Mills: Gastrobar ecléctico, innovador y sencillo, además de moderno y cómodo, lo que le ha ganado la reputación de ser uno de los mejores de la ciudad. Se pueden probar inigualables cócteles, mientras se codea con viajeros internacionales y elegantes lugareños.

Pan Dulce: panadería que ofrece pan dulce típico mexicano y pastelería francesa. Y para disfrutarse todavía más, puede sentarse en el patio y acompañarlo con una taza de café recién preparado. Recientemente ha incorporado un menú de comida con alimentos de rápida preparación para el disfrute de los ejecutivos de la zona.

Dentro de las amenidades con las que cuenta el hotel se encuentra un área de alberca al aire libre, un spa, Kids Club y un gimnasio recién remodelado a finales de 2019.

Con una gran variedad de salones con diversas capacidades, Four Seasons es el lugar ideal para llevar a cabo creativos eventos temáticos, convenciones, y cenas o recepciones formales. La propiedad ofrece hasta 10 salones de reuniones (907 metros cuadrados de espacio interior).



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 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

El hotel será operado por la compañía Rosewood a partir de octubre 2021, para lo que se está renovando todos sus centros de consumo.

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

Restaurante Tse Yang: con su tradicional decoración y sus detalles en madera oscura, recrea el antiguo mundo de Hong Kong. El menú es un viaje suntuoso de los sentidos que resalta los sabores auténticos de China. Desde los de los perfectos dim sum y el crujiente pato de Pekín, al sofisticado arroz con sabor a loto que transportará a los clientes al Lejano Oriente después de unos pocos bocados.

Magnum Bar y el Patio Magnum: se encuentra sumergido en la sofisticada atmósfera del Nueva York de los años 50. Cuenta con una amplia selección de “Champagnes” y cócteles; que hacen de él, un espacio perfecto para disfrutar también de una comida o cena informal. Se puede degustar tapas de



autor, relajarse con un afterwork, o disfrutar de la primera copa de la noche.

El Lounge: con grandes ventanales muestran la preciosa terraza privada, con una decoración acogedora y elegante. Es el lugar ideal para reuniones de negocios o para disfrutar de una comida o cena en un ambiente agradable y relajado.

The Spa: En The Spa encontrará lo mejor de las técnicas occidentales con lo mejor de oriente, en una mezcla perfecta entre la osteopatía y las técnicas manuales, inspiradas en los masajes tailandeses, la aromaterapia, los aceites esenciales más puros y los productos naturales elaborados con la sabiduría mediterránea.

Espacios de Juntas y Eventos

Los sofisticados interiores de Villa Magna ofrecen un escenario inmejorable para reuniones. Cuenta con 8 salas para eventos, la Galería y espacios al aire libre que ofrecen en su conjunto una gran flexibilidad en cuanto a capacidad y versatilidad. Son 892 m² de espacio interior para para organización de reuniones y eventos.

Otras amenidades

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



Desarrollo Hotelero Mayakoba

Descripción

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 captura la esencia única de la Riviera Maya y se fusiona a la perfección con su frondoso entorno frente al mar. Una colección de 401 habitaciones, casitas y suites se encuentran en medio de las lagunas tropicales y de agua dulce, con varias suites privadas que se extienden hacia el mar Caribe. Con la playa más grande de Mayakoba, el resort de lujo AAA Five Diamond Award ofrece el equilibrio perfecto entre elegancia casual y un servicio genuino y ejemplar con experiencias únicas, de inspiración local, que logran que los momentos se conviertan en recuerdos.

Habitaciones: 401.

Ubicación: Mayakoba Riviera Maya.

Año de Apertura: 2006.

Amenidades de Alimentos y Bebidas

El Puerto: AAA-Cuatro Diamantes. Cocina latinoasiática de vanguardia, desde dim sum hasta antojitos. Sake y bar de tequila. Ambiente casual elegante.

La Laguna restaurante: Tiene sus raíces en la tradición, pero presenta sabores contemporáneos de la legendaria cocina mexicana. Una cocina de concepto abierto, una terraza al aire libre y un animado bar que sirve cócteles de inspiración mexicana lo convierten en el restaurante ideal para reunirse con amigos y familiares en cualquier momento del día.

Hix Bar & Lobby Lounge: El lugar para el cóctel por excelencia y entretenimiento en vivo.

Las Brisas: AAA- Cuatro Diamantes. Ubicado bajo una elegante palapa, con fascinantes vistas del Mar Caribe, Brisas Coastal Grill & Bar es el lugar ideal para una cena caribeña en la Riviera Maya. El diseño

europeo y latino contemporáneo realza el menú de pescados y mariscos frescos de la zona y cortes finos de carne con salsas exclusivas y mezclas de especias. En Brisas encontrará deliciosa comida, un interior con aire acondicionado y una terraza fresca con vista a la espectacular playa.

Ki Beach Bar & Korean BBQ: es un vibrante bar de playa durante el día con una amplia selección de ron y cócteles frescos. Por la noche, con los pies enterrados en la arena disfrute de una experiencia íntima con una parrilla coreana. Relájese y disfrute de la brisa del mar mientras saborea su coctel favorito.

Café Maya: ofrece asientos en el interior o en la terraza en un entorno encantador y contando con la hospitalidad de la casa. Desde el amanecer hasta el anochecer, el Café Maya sirve deliciosos pasteles, platos clásicos, café gourmet y helados.

Sweat Spot: Ubicado en El Pueblito, este pequeño espacio ofrece una variedad de dulces, chocolate, gomitas, pasteles, golosinas mexicanas y bocadillos picantes.

Espacios de Juntas y Eventos

El hotel ofrece una selección incomparable de salones de reuniones para sus conferencias y eventos sociales. La propiedad ofrece hasta 11 salones de reuniones (2055 metros cuadrados de espacio interior y 1,492 metros cuadrados de espacio exterior), espacios idílicos tanto exteriores como interiores para eventos.

Otras amenidades

Spa, 5 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, 75 en la zona de laguna, 46 en la zona de playa y 8 en isla spa. La habitación denominada "Casa Laguna" no se incluye en el inventario del hotel. De las 129 habitaciones, 13 fueron vendidas a terceros y participan en un programa de renta. Después de 10 años, las habitaciones en 2019 de Rosewood Mayakoba han sido totalmente renovadas, con un aire más moderno, más sustentable y mexicano.

Con una inversión de más de 14.3 millones de dólares, los nuevos interiores de sus 129 suites corrieron a cargo de la firma internacional Bando x Seidel Meersseman, estudio reconocido a nivel mundial, especializado en marcas hoteleras y residencias de lujo, que trae propuestas llenas de innovación, nuevas tendencias y sofisticación a largo plazo.

Se espera que con esta renovación, se pueda ofrecer una experiencia a otro nivel de ultra lujo, combinado con la modernidad y la elegancia. Todo inspirado en la riqueza natural de Mayakoba.

Habitaciones: 129.

Ubicación: Mayakoba Riviera Maya.

Año de Apertura: 2007.

Amenidades de Alimentos y Bebidas

Casa del Lago: Elevado 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: 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: El lugar recupera el espíritu de la cocina de Baja en Ensenada y el Valle de Guadalupe, a la vez que celebra la herencia asiática del norte de México con la presentación de ingredientes sencillos y frescos con un interesante giro. 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.

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.

La Fondita: Inspirada en las auténticas tostaderías que se encuentran en la Ciudad de México, La Fondita ofrece una atmósfera relajada para el almuerzo y para los aperitivos ligeros de media tarde, en un espacio con mesas interiores y exteriores. Este colorido restaurante sirve tostadas insignia y ceviches preparados con ingredientes frescos y simples los cuales son cocinados con maestría y maridados de manera excepcional con refrescos



mexicanos, mezcal, cerveza artesanal y refrescantes aguas frescas. La Fondita se ubica en El Pueblito, la plaza de una tradicional villa mexicana y es el corazón de Mayakoba.

La Ceiba: Es un restaurante al aire libre que brilla bajo el reflector de las técnicas de cocina maya tradicionales, dando vida a una aventura culinaria totalmente nueva en la Riviera Maya. El espacio se centra en una mesa comunal bajo el impresionante árbol de Ceiba. Este concepto de fine dining está diseñado como un ambiente interactivo para los huéspedes, de manera que participen en demostraciones de cocina, degustaciones e incluso lleguen a cosechar sus propios ingredientes.

Pan Dulce: En Pan Dulce, tratan de crear recuerdos y experiencias compartidas a través de los alimentos, específicamente a través de productos horneados y panes. Utilizando únicamente los ingredientes más frescos, sumergiéndose en el lado dulce de la cocina mexicana, especializándose en pasteles, panes, galletas y pedidos personalizados para esa ocasión

especial. Ubicado en El Pueblito de Mayakoba, Pan Dulce está abierto todos los días.

Espacios de Juntas y Eventos

Rosewood Mayakoba cuenta con el sitio ideal para encuentros sociales y celebraciones especiales. El resort ofrece exclusividad y elegancia en el servicio para todo tipo de eventos: desde reuniones de negocios ejecutivas hasta eventos de clientes especiales.

La propiedad ofrece hasta 8 salones de reuniones (456 metros cuadrados de espacio interior y 2,678 metros cuadrados de espacio exterior), un salón privado y varias áreas al aire libre para grupos pequeños.

Otras amenidades

Spa de 1,579 metros cuadrados llamado Sense. El spa está ubicado en su propia isla privada, 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".

Actualmente se está realizando una renovación y ampliación del Hotel que constara de 41 suites adicionales al inventario actual del hotel. Todas se desarrollarán en la zona de playa, 34 con frente de playa y 7 de ellas sobre la laguna, con vistas al poniente. Adicionalmente, se incorporó otro club de playa, Shack, el cual se encuentra terminado y en operación, y se añadió un nuevo Club de Eventos en la laguna MK Blue, cuya obra ya está finalizada.

Habitaciones: 132 + 41 suites (bajo desarrollo).

Ubicación: Mayakoba Riviera Maya.

Año de Apertura: 2009.

Amenidades de Alimentos y Bebidas

Oriente: Ideal para relajarse con esa primera taza de café o té, con vista hacia la piscina Reflections. Oriente ofrece un desayuno y almuerzo mexicano e internacional y variado todos los días.

Cello: Directo desde el corazón, una experiencia gastronómica fiel a lo exquisito de la cocina Italiana, realzando sus sabores tradicionales de hierbas y aceite de oliva.

Saffron: El restaurante insignia de Banyan Tree, Saffron, ofrece auténtica comida Tailandesa preparada por chefs Tailandeses que han llegado a Mayakoba para compartir su gastronomía. Un restaurante íntimo perfecto para ocasiones especiales, Saffron es una experiencia inigualable. Estar sentado sobre la terraza de madera con vistas a los manglares tropicales, mientras se deleita con los exóticos sabores Tailandeses. En Saffron, cada visita en un delicioso viaje culinario.

The Shak: Cócteles y mariscos frescos del día. En la playa de Mayakoba, a la orilla del majestuoso

Mar del Caribe, este lugar ofrece una variedad de espectaculares cócteles tropicales, ligeras botanas y frescos productos del mar.

La Copa Raw Bar: La Copa Lounge ofrece deliciosa cocina mexicana y un sushi bar combinado con una excelente selección de tequila y mezcal, cócteles clásicos y una exclusiva selección de puros hechos a mano. Todo embellecido por los cálidos atardeceres o luz de la luna.

The Burger Shop: Un restaurante contemporáneo con hamburguesas gourmet personalizables, que incluyen las originales de carne Premium Cab y Wagyu Prime, de pescado y vegetarianas.

Haab: Una experiencia mística en la profundidad de la selva, con los cuatro elementos sagrados de agua, tierra, viento y fuego, donde se pueden revivir las magníficas artes culinarias de la antigua civilización Maya

The Tomahawk Den: Inolvidables cortes de primera calidad. La terraza del restaurante Oriente con vistas escénicas a las lagunas.

En 2019 se concluyó la renovación del restaurante Saffron, que se caracteriza por su inigualable cocina tailandesa de especialidad. Es un espacio único donde se tiene la posibilidad de cenar en una plataforma de madera al aire libre, sobre los canales selváticos de Mayakoba.

MK Blue es un espacio único en Mayakoba, que fue completamente remodelado y re-inagurado en 2019. Es un espacio único para 500 personas con un ambiente informal y tropical.

Espacios de Juntas y Eventos

Banyan Tree Mayakoba es perfecto para sus eventos y reuniones de negocios. Cuenta con salones para juntas pequeñas de 16 personas o salones para eventos de hasta 600 personas.

Otras amenidades

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





Andaz Mayakoba

Andaz Mayakoba es un resort de playa de lujo ubicado dentro del exclusivo complejo de Mayakoba en Riviera Maya, rodeado de serenas lagunas y una exuberante vegetación con senderos naturales, donde los huéspedes podrán disfrutar de caminar, correr y andar en bicicleta, mientras escuchan los sonidos de la naturaleza.

Habitaciones: 214.

Ubicación: Mayakoba Riviera Maya.

Año de Apertura: 2016.

Amenidades de Alimentos y Bebidas

Cocina Milagro: Ubicado en el corazón del resort. Este restaurante se encuentra rodeado por un ambiente lleno de energía con cocina de espacios abiertos. Una variedad de mariscos frescos de la zona está disponibles a la carta, al igual que nuestro amplio buffet, en un escenario casual y amigable. El selecto menú es una interpretación global sumergida en el sabor de productos y especias locales, técnicas saludables y cocteles artesanales.

Sotavento: 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.

Casa Amate: Inspirado por una familia viajera la cual abre las puertas de su propia casa a sus huéspedes, este restaurante presenta una experiencia de primer nivel, presentando una exquisita celebración de la cocina Mexicana y sudamericana a través de un deleite culinario único.

Casa Amate presenta un concepto residencial y cuenta con habitaciones íntimas (La Biblioteca, La Estancia, La Barra Estudio, El Comedor y Las Terrazas), con áreas al aire libre que invitan a sus visitantes a relajarse y disfrutar de la cocina Latinoamericana.

Tinta del pulpo: Su concepto se basa en una variedad de tacos y un menú tradicional de especialidades yucatecas preparadas a base de productos locales, creando el ambiente perfecto para satisfacer todo tipo de gustos. También ofrece una variedad de ceviches y aguachiles preparados con productos frescos de la localidad al igual que los tradicionales churros para deleitar el paladar.

Olla Ceviche Bar: Disfruta de cocteles artesanales, entretenimiento en vivo y de los mejores atardeceres dignos de un post en Instagram desde la terraza con vistas espectaculares del Mar Caribe. Encuentra una extensa selección de licores, que incluye más de 40 variedades de Mezcales y Tequilas locales, los bartenders especializados te sorprenderán con una creación especial de cocteles.

Pueblito Bar: Es un bar de copas y música casual ubicado en el pueblito de Mayakoba, ideal para después de cenar tomar unas bebidas.

Espacios de Juntas y Eventos

La Propiedad ofrece salones con un total de 1,300 m² de espacio interior y exterior para reuniones y eventos. Tiene locaciones únicas y versátiles para la celebración de eventos en Riviera Maya, de igual manera ofrece espacios y terrazas que se adaptan a cualquier tipo de evento que quieras celebrar al aire libre.

Otras amenidades

Spa, 2 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.

Cede del torneo de la PGA “Mayakoba Golf Classic”, 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:

- **Koba Club House:** La pintoresca Koba Club House, que se eleva sobre el hoyo 18, presenta una oferta culinaria de clase mundial y una instalación de práctica contigua para vivir una experiencia de golf magnífica.
- **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:** Abierta desde el 2019, la escuela de golf Jim McLean ofrece clínicas personalizadas por los instructores Jim McLean certificados. Está dirigido tanto para principiantes como para profesionales.



Pueblito Mayakoba



El Pueblito es una plaza tradicional mexicana en el corazón de Mayakoba, con una arquitectura colorida y estilo colonial, cocina auténtica, clases de cocina, música en vivo y tiendas boutique. El Pueblito ofrece distintas experiencias como son:

Cooking School: Una divertida e interactiva clase de cocina impartida por los aclamados chefs de Mayakoba, quienes enseñan cómo incorporar tradiciones mexicanas al repertorio culinario.

Tiendas Boutique: Locales con una amplia variedad de recuerdos artesanales elaborados por artesanos locales.

Capilla: Capilla de estilo colonial, elegantemente decorada, que ofrece un lugar excepcional para bodas en Mayakoba. Sus imponentes puertas de madera abren a la plaza del pueblo, donde la arquitectura tradicional y los vibrantes colores mexicanos dan vida al espíritu de la Riviera Maya.

Arcade: Un centro de entretenimiento y un verdadero imán para los fanáticos de los juegos interactivos y la tecnología, en especial desde que llegó la Silla de Realidad Virtual, el primer simulador en México capaz de desarrollar movimientos tridimensionales de 360 grados y generar las sensaciones más exactas de caída libre, velocidad y rotación en un entorno virtual. El centro está equipado también con juegos como Mario Kart, Daytona Racing Cars, motos de carreras, canastas de basquetbol, mesa de hockey, línea de boliche, simulador de snowboard y futbolito, para que cualquier miembro de la familia pase un rato muy divertido

Oferta gastronómica:

Pueblito Bar: Bar de copas y música. Bebidas premium-incluyendo una selección de clase de tequila, mezcal, vinos, champagne y cervezas.

The Burguer Shop: Un restaurante contemporáneo con hamburguesas gourmet personalizables, que incluyen las originales de carne Premium Cab y Wayu Prime, de pescado y vegetarianas.

Candy & Ice Cream Shop: Dulcería con más de 50 tipos de dulces de todos los sabores, desde gomitas, dulces cristalizados, chocolates y mucho más, además podrás refrescarte con una variedad de helados artesanales.

Pan Dulce Quinta Estación: Especialidad en repostería mexicana y cafetería. Se utilizan únicamente los ingredientes más frescos, nos sumergimos en el lado más dulce de la gastronomía mexicana, especializándonos en pasteles, panes, galletas y pedidos personalizados para esa ocasión especial.

La Fondita: La Fondita presume auténticos sabores urbanos servidos en medio de una decoración que remite a una elegante cantina con un gran ambiente. Dentro del menú se encuentran algunos de los platos favoritos de la cocina mexicana, como tostadas y tacos, complementados con aguas frescas, cervezas artesanales y mezcales.

Portafolio en Desarrollo

Hotel One&Only Mandarin



Descripción

El hotel One&Only tiene prevista la apertura el 1 de noviembre de este año. El proyecto de desarrollo del Hotel One&Only Mandarin considera la construcción de un hotel de lujo de alrededor de 105 habitaciones sobre un terreno de 33 hectáreas ubicado frente al mar de la Riviera Nayarit y la construcción de hasta 82 unidades residenciales con la marca hotelera sobre un terreno adyacente al hotel. Considerados dentro del plan maestro del hotel existen diversos componentes de áreas públicas con restaurantes y albercas para huéspedes, un Spa, un club de playa dentro del resort, un centro de convenciones, un edificio con áreas para niños y un pabellón de llegada.

Cuartos: 105.

Año de Apertura: 2020.

Propietario: RLH Properties.

Operador: One&Only.

Ubicación: Riviera Nayarit, Nayarit.

Instalaciones de Alimentos y Bebidas

Carao

Un destino solo para adultos que captura las más

espectaculares vistas del atardecer en Mandarin. Una alberca tipo infinity se extiende por encima de la montaña, como si estuviera suspendida sobre el océano. Un mundialmente reconocido chef ofrecerá un menú de cocina única, globalmente inspirada para cenar en Carao, un extraordinario destino para comer naturalmente conectado con el medio ambiente.

Alma

Alma ofrece su propia experiencia distintiva para relajarse junto a la alberca y comer. Alma es un destino para toda la familia, con albercas tipo infinity, cabañas, camastros, y comidas al aire libre para desayunar, comer o cenar. El bar ubicado en la parte baja tiene vistas al mar de entre los árboles, en tanto que la boutique ofrece una exclusiva colección de artículos para disfrute de los residentes.

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.

Jetty Beach Club

Las tranquilas aguas del Pacífico gentilmente bañan la playa frente al The Jetty Club de Playa, en donde puede pasar el día disfrutando tanto como usted lo desee. Albercas tipo infinity parecieran rozar el mar y las terrazas junto a la playa proporcionan un escenario relajado, de casual elegancia para cenar junto al mar. Albercas aptas para niños y una guardería proporcionan a los menores horas de entretenimiento, en tanto que las cabañas privadas para masaje ofrecen los tratamientos originales y rejuvenecedores del One&Only Spa.

Canalan Beach Club

Este destino familiar está situado a lo largo de kilómetro y medio de playa arenosa y reclusa. Una alberca tipo infinity y terrazas sombreadas son perfectas para reuniones junto al mar, comer y relajarse. Las serenas aguas son ideales para nadar, velar, hacer paddle boarding y remar en kayak, con equipo proporcionado por los experimentados guías de aventuras del club.

Espacio Total para Reuniones

La Propiedad ofrece salones con un total de 1,700 m² de espacio interior y exterior para reuniones y eventos. Tiene locaciones únicas y versátiles para la celebración de eventos, de igual manera ofrece espacios y terrazas que se adaptan a cualquier tipo de evento que quieras celebrar al aire libre.

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 aproximadamente a 40 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: 2023.

Propietario: RLH Properties.

Operador: Rosewood.

Ubicación: Riviera Nayarit, Nayarit

Administración Activa – Nuevos Negocios

Con base en nuestro modelo de negocio, la administración activa con los operadores hoteleros y la optimización del uso de los espacios que es uno de los pilares más importantes y diferenciadores de RLH Properties, en 2018 se inauguraron tres nuevos restaurantes localizados dentro de los hoteles del Entorno Mayakoba, ofreciendo nuevas y únicas experiencias a los huéspedes y representando un incremento para la compañía y sus inversionistas en la rentabilidad del negocio.

En 2018

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 una hamburguesa tan única como tú, con salsas caseras, pan artesanal, ¡variedad de quesos y más! La elección está en tus manos.

En 2019

Mayakoba Experiences



En 2019 inició operaciones Mayakoba Experiences, el cual ha ampliado la oferta de actividades en Mayakoba y contribuirá a mejorar la experiencia de nuestros huéspedes en el destino. Dentro de las nuevas actividades se encuentran las siguientes:

Paseos privados en embarcación recreativa: Elegante yate de 55' Van Dutch Yacht de Mayakoba, con un estilo y sofisticación para navegar por el mar Caribe. Disfrute uno de los tres paquetes de renta, que incluyen actividades acuáticas, paradas de snorkel, alimentos y bebidas o personalice su excursión.

Centro de buceo: En 2019 se inició operaciones de este centro de buceo, donde se ofrece una amplia gama de actividades que incluye buceo, snorkel, motos acuáticas, entre otras actividades acuáticas.

Nuevos locales dentro de El Pueblito



El Pueblito es una plaza tradicional mexicana en el corazón de Mayakoba, con una arquitectura colorida y estilo colonial, cocina auténtica, clases de cocina, música en vivo y tiendas boutique. En él se encuentra esta nueva oferta culinaria desde el 2019:

Pueblito Bar: Bar de copas y música. Bebidas premium-incluyendo una selección de clase de tequila, mezcal, vinos, champagne y cervezas.

Pan Dulce Quinta Estación: Especialidad en repostería mexicana y cafetería. Se utilizan únicamente los ingredientes más frescos, nos sumergimos en el lado más dulce de la gastronomía mexicana, especializándonos en pasteles, panes, galletas y pedidos personalizados para esa ocasión especial.

Candy & Ice Cream Shop: Dulcería con más de 50 tipos de dulces de todos los sabores, desde gomitas, dulces cristalizados, chocolates y mucho más, además podrás refrescarte con una variedad de helados artesanales.

Arcade: Un centro de entretenimiento y un verdadero imán para los fanáticos de los juegos interactivos y la tecnología, en especial desde que llegó la Silla de Realidad Virtual, el primer simulador en México capaz de desarrollar movimientos tridimensionales de 360 grados y generar las sensaciones más exactas de caída libre, velocidad y rotación en un entorno virtual. El centro está equipado también con juegos como Mario Kart, Daytona Racing Cars, motos de carreras, canastas de basquetbol, mesa de hockey, línea de boliche, simulador de snowboard y futbolito, para que cualquier miembro de la familia pase un rato muy divertido.

MK blue

MK Blue es un espacio único en Mayakoba, Con vistas despejadas de los canales de Mayakoba, impresionante cascada y rodeado de un bosque tropical, MK Blue atiende a los eventos más sofisticados, fue completamente remodelado y re-inaugurado en 2019. Es un espacio único para 500 personas con un ambiente informal y tropical.



Restaurante Saffron y Tomahawk en Banyan Tree Mayakoba

En 2019 se concluyó la renovación del restaurante Saffron, que se caracteriza por su inigualable cocina tailandesa de especialidad. Es un espacio único donde se tiene la posibilidad de cenar en una plataforma de madera al aire libre, sobre los canales selváticos de Mayakoba. También se destaca la terminación de la renovación de Tomahawk, un espacio junto a los canales y una extensión del restaurante Oriente donde se puede disfrutar una auténtica parrilla Argentina con cortes finos y mariscos.



Renovación Spa y Gimnasio Four Seasons

En el último cuarto del 2019 se terminó la renovación del Club Atlético en las áreas de Recepción, Gimnasio y Spa. Este proyecto permitió que mejorar la imagen y el diseño del Club Atlético a través de la adquisición de los mejores equipos de gimnasio dotados de la mejor tecnología.



Ki Beach Bar & Korean BBQ Fairmont Mayakoba

Ki es un vibrante bar de playa creado en 2019 y que durante el día ofrece una amplia selección de ron y cócteles frescos. Por la noche, con los pies enterrados en la arena se disfruta de una gran experiencia íntima con una parrilla coreana. Este nuevo bar en la playa del Fairmont ha permitido que el huésped tenga un espacio relajado mientras disfruta de la brisa del mar.





07

El Camaleón

Nuestros Resultados **y Situación Financiera**

Estados de Resultados Analíticos

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

Métricas Operativas ⁽¹⁾	2019	2018 ⁽⁴⁾	2017
Ocupación (%)	66.0%	59.7%	56.6%
ADR (EAU\$)	\$450.0	\$432.4	\$421.2
RevPAR (EAU\$)	\$297.0	\$258.1	\$238.4
Métricas Financieras ⁽²⁾	2019	2018	2017
Ingresos			
Renta de habitaciones	\$2,698.0	\$2,073.8	\$1,186.7
Alimentos y bebidas	\$1,409.0	\$1,148.0	\$682.1
Ingresos por venta de residencia	\$115.0		
Otros	\$611.0	\$575.9	\$439.8
Ingresos Totales	\$4,833.0	\$3,797.7	\$2,308.6
% de crecimiento	27.3%	64.5%	390.4%
Costos y Gastos			
Renta de habitaciones	\$671.0	\$542.3	\$318.7
Alimentos y bebidas	\$822.0	\$639.6	\$411.4
Costos por venta de residencias	\$111.0		
Otros costos y gastos administrativos y operativos	\$1,868.0	\$1,565.2	\$1,055.7
Costos y Gastos Totales			
% de crecimiento	26.4%	53.8%	505.4%
Contribución Hotelera Total	\$1,361.0	\$1,050.6	\$522.7
Margen (%)	28.2%	27.7%	22.6%
Gastos Inmobiliarios			
Predial	\$38.0	\$32.8	\$22.3
Seguros	\$105.0	\$85.7	\$49.5
Gastos Inmobiliarios Totales	\$143.0	\$118.5	\$71.8
% de crecimiento	20.6%	65.1%	515.3%
EBITDA Recurrente	\$1,218.0	\$932.1	\$450.9
Margen (%)	25.2%	24.5%	19.5%
Gastos Corporativos	\$230.0	\$196.8	
EBITDA Recurrente después de gastos corporativos	\$988.0	\$735.3	\$327.7
Margen (%)	20.4%	19.4%	14.2%
Otros ingresos/(gastos) no recurrentes y otros⁽⁴⁾	\$626.0	\$897.9	\$495.0
EBITDA	\$362.0	(\$162.6)	\$822.7
Margen (%)	7.5%	n.a.	35.6%
Depreciación y Amortización	\$477.0	\$407.1	\$312.0

Estados de Resultados Analíticos

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

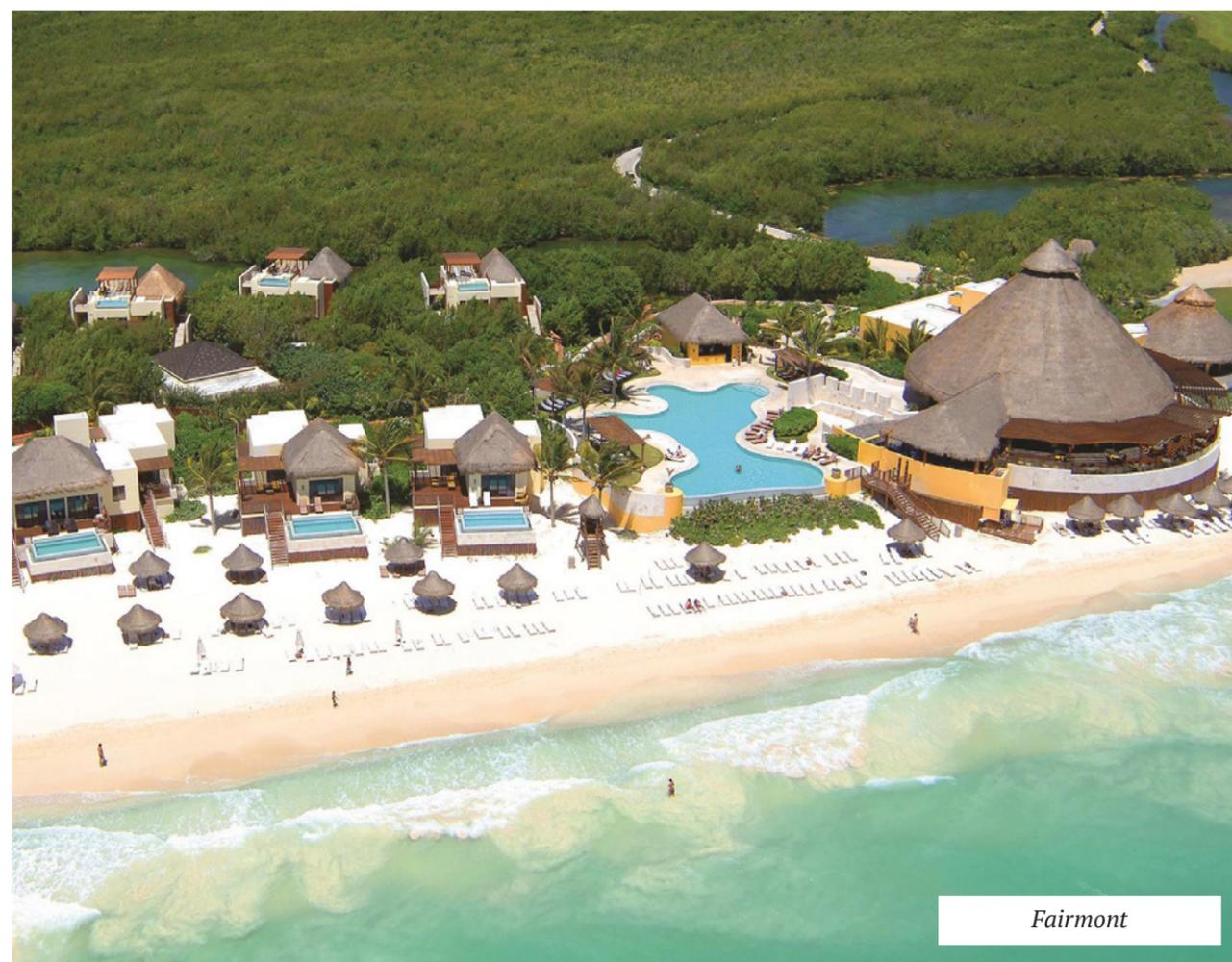
Utilidad de Operación	(\$115.0)	(\$569.7)	\$510.7
Margen (%)	n.a.	n.a.	22.1%
Resultado Integral de Financiamiento			
Ingresos (costos) financieros	(\$323.0)	(\$171.9)	\$0.0
Utilidad (pérdida) cambiaria	(\$55.0)	(\$134.8)	\$0.0
Resultado Integral de Financiamiento	(\$378.0)	(\$37.1)	\$0.0
% de crecimiento	917.8%	0.0%	0.0%
Utilidad (pérdida) antes de Impuestos	(\$493.0)	(\$606.9)	\$510.7
Margen (%)	n.a.	n.a.	22.1%
Utilidad (pérdida) neta del año	(\$578.0)	(\$774.8)	\$59.1
Margen (%)	n.a.	n.a.	2.6%

(1) Las métricas operativas para el 2017 son agregadas asumiendo como si la adquisición del Perímetro Mayakoba se hubiera realizado el 01/01/2017.

(2) Las métricas financieras para el 2017 se basan en los estados financieros auditados, por lo que tienen el resultado del Perímetro Mayakoba desde el 01/05/2017.

(3) En 2018, RLH incluye 18 días de operación del hotel Villa Magna.

(4) Incluye el costo del nuevo plan de compensación.



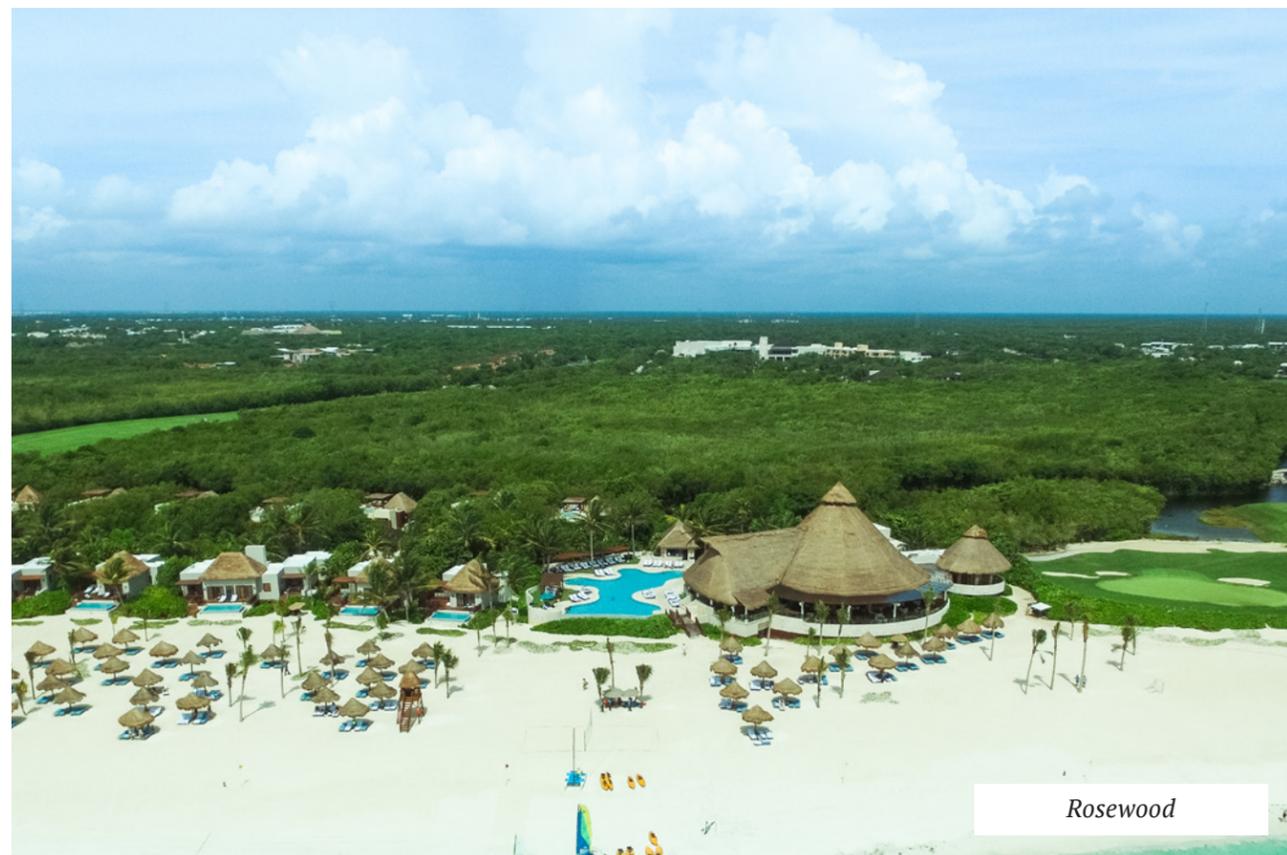
Año terminado el 31 de diciembre de 2019 comparado con el año terminado el 31 de diciembre de 2018

Como se mencionó, existen factores y eventos que afectan significativamente la comparabilidad de los datos presentados, entre los que destacan: que la Entidad el 15 de febrero concluyó la compra de la Unidad MYK Blue y los activos: a) La Ceiba, b) La Palapa, c) Predio 12, d) Mangle Privativo y e) Planta de Servicio F1. Los precios pagados por estos activos ascendieron a \$64,435 millones de pesos. El 1 de marzo de 2019 se aprobó un aumento de capital social de Winfeel Invest, S.L. (ahora Nilaya Properties, S.L.) por un importe de €20, millones de euros equivalente a \$437,640, millones de pesos el cual incluye una prima en emisión de €15 millones de euros (equivalente a \$328,230 millones de pesos). Dicha ampliación de capital fue suscrita por un nuevo accionista y reconocida en la participación no controladora, por lo que a partir de esa fecha RLH mantiene indirectamente el 85.40% de las acciones del Hotel Villa Magna. El 19 de junio de 2019, OHL y RLH suscribieron una carta con algunos acuerdos adicionales a los contratos celebrados el 19 de enero, 6 y 24 de abril de 2018, acordando modificar el importe del pago adicional del campo de golf de \$10 millones de dólares a \$300, mil dólares el cual fue pagado el 28 de noviembre de 2019.

El 11 de diciembre de 2019, mediante Asamblea General Ordinaria de Accionistas, se aprobó la modificación del plan de compensación, a efectos de, entre otros, permitir la aceleración del saldo por devengar del plan y la cancelación de las restricciones de venta de las acciones de los beneficiarios del plan. En consecuencia, todas las acciones que RLH tenía depositadas en fideicomisos fueron liberadas al 31 de diciembre de 2019.

Ingresos Totales

Los ingresos totales muestran un incremento del 27.3%, es decir, de \$3,797.9 millones durante el año 2018 a \$4,832.7 millones al cierre de 2019. Estos cambios positivos se deben principalmente a la adquisición del Entorno Nilaya, ya que para el ejercicio 2020 ya se presentan 12 meses de operación del Hotel Villa Magna.



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

Los costos y gastos totales aumentaron un 26.4%, pasando de \$2,747.1 millones al cierre del año 2018 a \$3,472.0 millones en el periodo terminado en 2019. El incremento va en relación con los factores de comparabilidad antes mencionados.

Contribución Hotelera Total

La contribución hotelera para el ejercicio 2019 ascendió a \$1,361.0 millones (77.2% de incremento respecto del mismo periodo de 2018), representando un margen de 28.2% sobre los ingresos totales, frente al 27.7% del ejercicio 2018.

Gastos corporativos

Los gastos corporativos recurrentes muestran un incremento de 16.9% 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) disminuyeron a \$872.4 millones debido principalmente a que en el año 2018 fue el año en que se implementó y asumió el impacto del nuevo plan de compensación el cual paso de ser \$1,122.9 en 2018 a \$602.4 en 2019. Adicionalmente, en el 2018 se hicieron todos los gastos importantes relativos a la adquisición de negocios el cual disminuyo en comparación del año 2019 en un 77%. En el año 2019 se aplicó todo el plan de compensación, por lo que para esta fecha no hay salgo por devengar por este concepto.

EBITDA recurrente

El EBITDA Recurrente fue de \$1,218.0 millones durante el ejercicio de 2019, representando un margen de 25.2% respecto de los ingresos totales.

Utilidad (Pérdida) de operación

La pérdida de operación al cierre del ejercicio de 2019 se situó en (\$115.0) millones comparado con una pérdida en operación de (\$569.7) millones en el mismo periodo del 2018. La disminución de la pérdida se debe principalmente a la disminución de los gastos corporativos extraordinarios.

Resultado integral de financiamiento

El resultado integral de financiamiento aumento un 917%, pasando de \$37.1 millones en el ejercicio de 2018 a \$378.0 millones en 2019, debido a la depreciación del del peso frente al dólar durante el ejercicio que generó una pérdida cambiaria neta de \$55,304 en 2019 respecto de una utilidad cambiaria neta de \$134.8 en 2018.

Resultado neto

Al 31 de diciembre de 2019, la Emisora muestra una pérdida neta por (\$578.0) millones comparado con una pérdida neta por (\$774.8) millones al 31 de diciembre de 2018. 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 2018 comparado con el año terminado el 31 de diciembre de 2017

Como se mencionó, existen factores y eventos que afectan significativamente la comparabilidad de los datos presentados, entre los que destacan: la adquisición del Entorno Mayakoba en abril de 2017 y el resto de la participación de OHL el 24 de abril de 2018, llegando así a una participación del 100% en el Hotel Rosewood Mayakoba, el 89.84% del Hotel Fairmont Mayakoba, el 94.40% del Hotel Banyan Tree Mayakoba, 60% del Hotel Andaz Mayakoba y 100% del campo de golf "El Camaleón".

Ingresos Totales

Los ingresos totales muestran un incremento del 64.5%, es decir, de \$2,308.6 millones durante el año 2017 a \$3,797.9 millones 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 resaltar 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 \$1,785.9 millones al cierre del año 2017 a \$2,747 millones en el periodo terminado en 2018. El incremento va en relación con los factores de comparabilidad antes mencionados.

Contribución Hotelera Total

La contribución hotelera para el ejercicio 2018 ascendió a \$1,050.6 millones (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 \$1,447 millones 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 \$1,718, millones de pesos de los cuales \$1,122, millones de pesos se aplicaron a los resultados al 31 de diciembre de 2018 y \$1,317, millones de pesos 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 \$932 millones durante el ejercicio de 2018, representando un margen de 24.5% respecto de los ingresos totales.

Utilidad (Pérdida) de operación

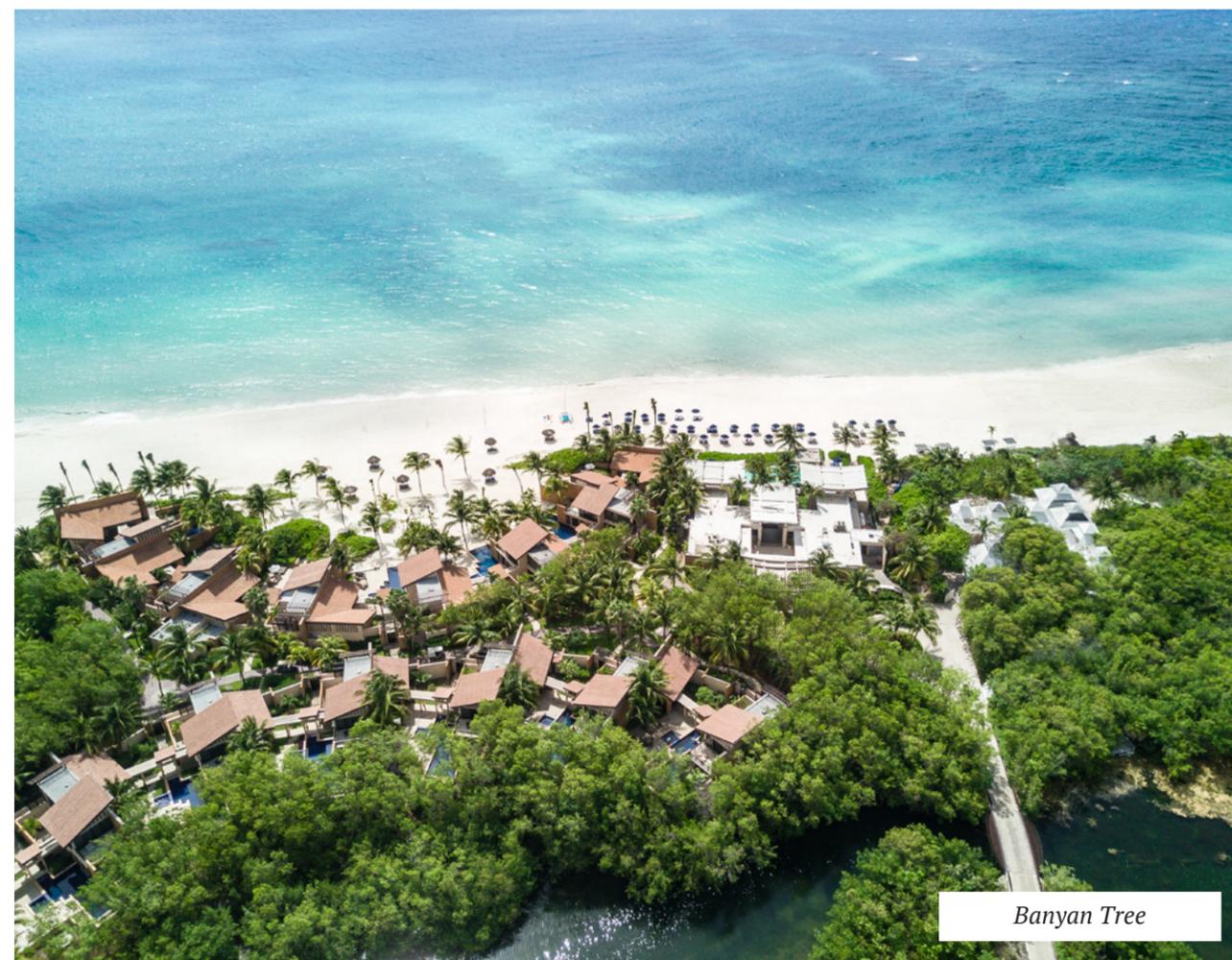
La pérdida de operación al cierre del ejercicio de 2018 se situó en (\$569.7) millones comparado con una utilidad de operación de \$510.6 millones en el mismo periodo del 2017. La disminución en la utilidad se debe principalmente al impacto de los gastos corporativos extraordinarios.

Resultado integral de financiamiento

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

Resultado neto

Al 31 de diciembre de 2018, la Emisora muestra una pérdida neta por (\$774.8) millones comparado con una utilidad neta por \$59.1 millones 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.



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		
	2019	2018	2017
	(En miles de Ps.)		
Activos			
Activo Circulante			
Efectivo y equivalente de efectivo	\$ 2,455,856	\$ 3,303,781	\$ 3,629,998
Clientes y documentos por cobrar	1,051,649	857,310	561,897
Partes relacionadas	46,348	34,317	60,437
Inventarios	81,999	73,182	52,317
Inventarios Inmobiliarios	1,383,111	1,170,237	-
Pagos anticipados	97,462	167,122	63,724
Suma a activo circulante	5,116,425	5,605,949	4,368,373
Inmuebles, mobiliario y equipo - Neto	17,446,388	16,754,877	11,950,017
Inventarios Inmobiliarios	769,059	769,059	-
Activos Intangibles	824,165	800,510	592,413
Crédito Mercantil	996,335	1,050,431	154,576
Partes relacionadas	226,386	253,065	-
Impuestos diferidos	246,302	212,708	144,748
Efectivo restringido	76,315		
Instrumentos financieros derivados	6,341	45,962	33,155
Suma el activo no circulante	20,591,291	19,886,612	12,874,909
Total activo	\$ 25,707,716	\$ 25,492,561	\$ 17,243,282

Pasivo y capital contable

Pasivo a corto plazo

Porción a corto plazo de los préstamos bancarios a largo plazo	\$ 355,689	\$ 358,082	\$ 350,049
Proveedores	242,391	264,569	177,694
Anticipo de clientes	1,146,741	950,809	594,585
Cuentas por pagar y gastos acumulados	928,538	691,013	575,708
Partes relacionadas	221,679	221,054	185,362
Impuesto sobre la renta por pagar	116,128	58,701	18,677
Suma el pasivo a corto plazo	3,011,166	2,544,228	1,902,075

Resumen de información del estado consolidado de situación financiera al 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016

	31 de diciembre de		
	2019	2018	2017
	(En miles de Ps.)		
Pasivo a Largo plazo:			
Préstamos bancarios a largo plazo	6,424,837	6,604,276	3,973,547
Pasivo por opción de compra de participación no controladora		-	1,048,153
Impuestos diferidos	1,563,216	1,706,108	1,106,905
Instrumentos financieros derivados	219,263	24,741	22,901
Beneficios a los empleados	29,101	24,313	5,627
Arrendamientos a largo plazo	70,207		
Suma el pasivo a largo plazo	8,306,624	8,359,438	6,157,133
Suma el pasivo	11,317,790	10,903,666	8,059,208
Capital contable:			
Capital social	8,030,785	7,963,286	4,975,312
Prima en suscripciones de acciones	6,538,621	6,463,623	3,376,050
Otras reservas de capital	46,822	195,912	350,360
Otras cuentas de capital	(142,941)	(142,941)	(142,941)
Deficit	(1,180,122)	(635,247)	(141,860)
Participación controladora	13,293,165	13,844,633	8,416,921
Participación no controladora	1,096,761	744,262	767,153
Suma el capital contable	14,389,926	14,588,895	9,184,074
Total pasivo y capital contable	\$ 25,707,716	\$ 25,492,561	\$ 17,243,282



Andaz Mayakoba

Efectivo y equivalentes de efectivo

Al 31 de diciembre de 2019 la posición de RLH de efectivo y equivalentes de efectivo es de \$2,532.4 millones, de los cuales \$76.3 millones constituyen efectivo restringido presentado a largo plazo, comparados con \$3,303.8 millones correspondientes a efectivo y equivalentes de efectivo al 31 de diciembre de 2018; la disminución en \$771.4 millones se debe principalmente a las inversiones en obra en proceso y adquisiciones de activo fijo por \$1,822.6 millones, así como, el pago del servicio de la deuda por \$661.1 millones, compensada principalmente por las disposiciones de los créditos para la construcción del Hotel One&Only Madarina por \$515.9 millones, el aumento de capital social de la participación no controladora por \$493.7 millones, aumento de capital social y suscripción de acciones por \$142.6 millones, así como por, los anticipos de clientes recibidos por \$194.9 millones e intereses cobrados por \$70.0 millones.

Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar tienen un incremento de \$194.3 millones respecto al 31 de diciembre de 2018, originado principalmente por el aumento en impuestos por recuperar y acreditable (IVA), en donde, \$136.3 millones se originan por las inversiones realizadas en la construcción del hotel One&Only Mandarin, así como, un ligero aumento en las cuentas por cobrar de clientes por \$16.0 millones.

Partes relacionadas

Las cuentas por cobrar a partes relacionadas (corto y largo plazo) integradas por el negocio de Fairmont Heritage Place Residences al 31 de diciembre de 2019 muestra una disminución con respecto al 31 de diciembre de 2018 de \$14.7 millones por los cobros realizados de acuerdo con el avance del negocio, así como, por la apreciación del peso con respecto al dólar.

Las cuentas por pagar con partes relacionadas al 31 de diciembre de 2019 muestran un saldo de \$221.6 millones, correspondiente al pago del terreno del proyecto residencial de Mandarin.

Activo fijo, crédito mercantil y activos intangibles

Al 31 de diciembre de 2019 el rubro de activos fijos tuvo un aumento neto de \$691.5 millones con respecto al 31 de diciembre de 2018, por las adiciones de activo fijo y las inversiones en construcciones en proceso por \$1,822.6 millones; compensados parcialmente por el efecto negativo de conversión como resultado de la valuación de los activos fijos en moneda extranjera por \$700.4 millones, así como, por la depreciación y las bajas del periodo por \$430.7 millones.

El rubro de intangibles y otros activos muestra un aumento de \$23.7 millones, originados principalmente por la adopción de la NIIF 16 que entró en vigor el 1 de enero de 2019 reconociendo activos por derecho de uso por \$101.2 millones; compensado por el efecto de conversión y la amortización del periodo por \$77.6 millones.

El rubro de crédito mercantil muestra una disminución de \$54.0 millones debido al efecto negativo por conversión derivado de la apreciación del peso.

Anticipos de clientes

Al 31 de diciembre de 2019 el total de anticipos de clientes asciende a \$1,146.7 millones, se integra por \$624.8 millones de depósitos recibidos de los contratos de promesa de compraventa de villas y \$521.9 millones de anticipos de clientes hoteleros.

El aumento de \$195.9 millones respecto del 31 de diciembre de 2018, se debe principalmente al incremento en depósitos de promesa de compraventa de villas por \$114.4 millones y anticipos de clientes hoteleros en Rosewood Mayakoba por \$82.9.

Deuda bancaria total y neta

Al 31 de diciembre de 2019 la deuda total del grupo asciende a \$6,780.5 millones mostrando una disminución de \$181.8 millones comparado con el saldo al 31 de diciembre de 2018, dicha disminución se debe principalmente a: (i) al pago de capital de los préstamos bancarios por \$320.2 millones y (ii) la apreciación del peso frente al dólar y euro al cierre del periodo (1.69% y 0.99% respectivamente); compensado parcialmente por las disposiciones de los créditos para la construcción del Hotel One&Only Mandarin por \$515.9.

La deuda neta al 31 de diciembre de 2019 asciende a \$4,248.1 millones.

Impuestos diferidos

El pasivo por impuesto diferido neto muestra una disminución de \$176.5 millones debido la apreciación del peso disminuyendo los activos fijos en moneda extranjera.

Instrumentos financieros derivados

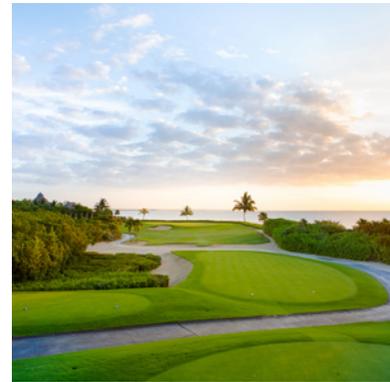
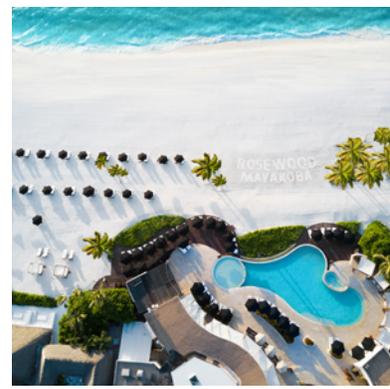
Al 31 de diciembre de 2019 los instrumentos financieros que mantiene el grupo para cubrir el riesgo de la tasa de interés de sus créditos bancarios, y los cuales son presentados a su valor razonable, presentaron una disminución neta entre activos y pasivos debido a la baja de tasas de interés por un importe de \$234.4 millones y cuyo efecto se registró en otros resultados integrales.

Capital contable

El decremento en el capital contable se debe principalmente a: (i) la pérdida neta del periodo por \$577.7 millones, (ii) \$225.3 millones como resultado neto del efecto de conversión, coberturas de flujo de efectivo y por la aplicación a resultados del plan de compensación, y (iii) la disminución de capital social de la participación no controladora por \$32.2 millones, compensado parcialmente por el aumento de capital social de la participación no controladora por \$493.7 millones y al aumento de capital social y suscripción de acciones por \$142.5 millones.

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 \$6,075 millones, compensado parcialmente por (ii) la pérdida acumulada al 31 de diciembre de 2018 por \$635.2 millones y (iii) \$195.9 millones como resultado neto del efecto de conversión y la parte no realizada del plan de compensación.



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