

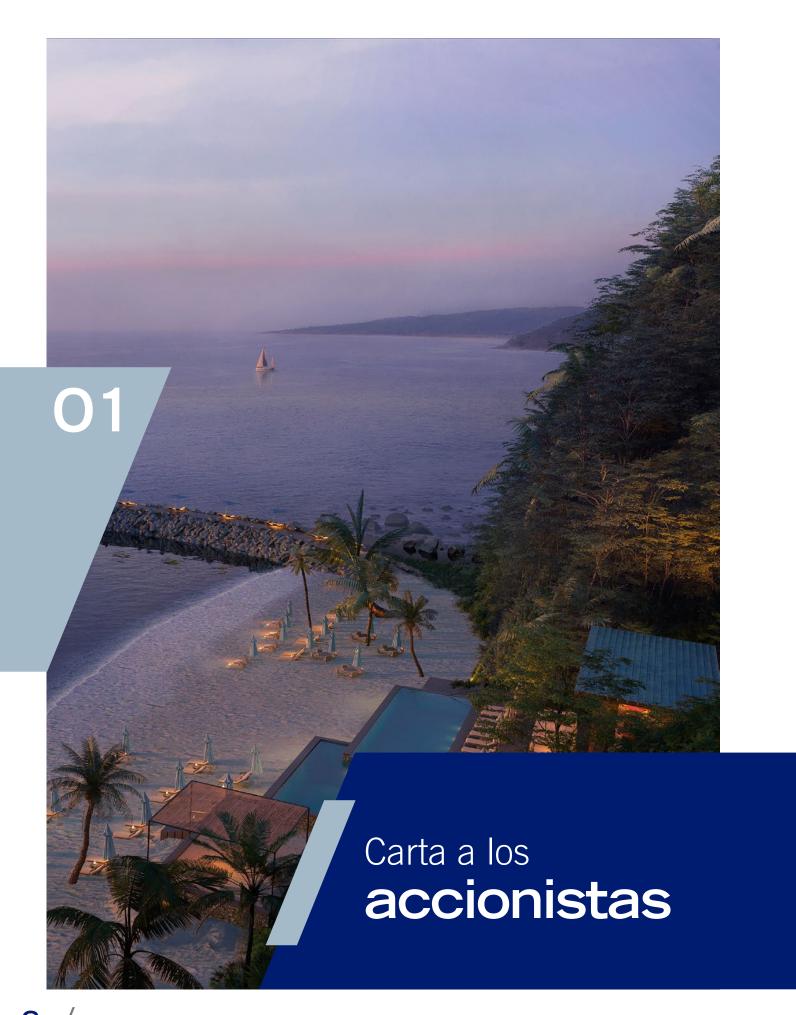








RLH PROPERTIES



Carta de los miembros del Comité

Estimados Accionistas.

El 2017 fue un año emblemático para RLH Properties en términos de inversión y en establecer un portafolio solido con la finalidad de crear valor en el largo plazo e impulsar nuestra rentabilidad. Enfrentamos grandes retos, entre los que destacan un entorno económico y político complejo a nivel local y global; sin embargo, estamos convencidos de que lo mejor está siempre por llegar y mostramos fortaleza en la adquisición de activos hoteleros y gestión de activos en el sector hotelero de lujo.

El turismo es un sector clave para la economía mexicana, ya que representa el 8.7% del PIB directo y el 16.0% teniendo en cuenta el efecto directo, indirecto e inducido, muy por encima de la media mundial de 10.4%. Adicionalmente, se estima que el turismo genera directamente 8.7% de los empleos en el país y 16.4% si se consideran también empleos indirectos e inducidos. El año 2017 fue un año récord y con gran crecimiento del sector turístico en México, recibiendo a más de 39 millones de turistas internacionales, representando un incremento del 11.4% con respecto al 2016. Se estima que para 2027 las llegadas de turistas internacionales serán más de 56 millones, lo que representa una tasa anual de crecimiento compuesta del 3.3%. Para los mercados específicos donde tenemos presencia geográfica, la Ciudad de México, la Riviera Nayarit y la Riviera Maya, el tráfico aéreo aumentó considerablemente durante este año, incrementando un 7.2%, 11.7% y 10.2% con respecto al año pasado, respectivamente. Gracias al favorable crecimiento del sector, México se posicionó como el sexto país más visitado según la Organización Mundial del Turismo.

Para RLH. el año 2017 se caracterizó como un año de alto crecimiento, comenzando con la adquisición de un porcentaje mayoritario del Desarrollo Mayakoba en el segundo trimestre, que incluyó el control de las sociedades tenedoras de los hoteles Rosewood, Banyan Tree, Fairmont, y Andaz Mayakoba, además del campo de golf "El Camaleón" que se ubican dentro del Desarrollo.

A través de la adquisición del Desarrollo Mayakoba, ampliamos y diversificamos significativamente nuestro portafolio, contando ahora con presencia en ambas costas del litoral de México.

También, durante el 2017 ejercimos la opción de compra de la participación minoritaria del Hotel Four Seasons de la Ciudad de México, por lo que ahora RLH es propietaria del 100% del activo. En paralelo, a lo largo de 2017 continuamos con la construcción del Hotel One&Only Mandarina, cuya apertura se estima para el cuarto trimestre de 2019. En cuanto al Hotel Rosewood Mandarina, este se encuentra en fase de diseño conceptual.

Adicionalmente, RLH concretó su segunda oferta pública subsecuente de acciones por Ps\$2,414 millones durante el segundo trimestre, con lo que afianzó el voto de confianza del público inversionista hacia su plan de negocios.

Las bases sentadas durante el 2017 nos permitieron durante los primeros meses de 2018 adquirir la participación restante en el Desarrollo Mayakoba, por lo que al día de hoy somos propietarios dentro de dicho Desarrollo del 100% en el Hotel Rosewood Mayakoba, el Campo de Golf "El Camaleón", el Pueblito de Mayakoba y la Marina Mayakoba, el 90% del Hotel Fairmont Mayakoba, el 94% del Hotel Banyan Tree Mayakoba y el 60% del Hotel Andaz Mayokoba. Además, concretamos en abril un aumento de capital por Ps\$6,076 millones, mediante el cual se contribuyó también la totalidad del proyecto La Mandarina en la Riviera Nayarit. Como parte de este aumento de capital, se completó la total internalización del equipo directivo que, mediante la sustitución del plan de compensación vigente por uno nuevo, alineó por completo los intereses de nuestros accionistas con los del equipo directivo.

Debido a las adquisiciones claves que hemos conseguido cerrar exitosamente durante el 2017 e inicios del 2018, RLH se ha consolidado como una de las mayores empresas hoteleras listadas en México con una capitalización bursátil de aproximadamente EUA\$900 millones. La estrategia de inversión diferenciada y enfocada en este nicho, junto con la capacidad de gestión de activos, nos ha permitido tener una cobertura natural ante el tipo de cambio, mantener altas barreras de entrada y continuar siendo el partner of choice de los principales operadores al consolidar 6 de las marcas hoteleras de lujo más importantes del mundo.

Durante el resto del 2018 nos centraremos, principalmente, en usar eficientemente nuestros fondos en la aplicación del plan de negocio, continuaremos buscando oportunidades de inversión atractivas para diversificar el portafolio (ciudad vs playa, diversificación de país y zona geográfica y desarrollos selectivos), consolidar la metodología demostrada de gestión de activos (asset management), optimizar el RevPAR de nuestro portafolio, continuar con la construcción de los hoteles One&Only Mandarina y Rosewood Mandarina, así como con las ventas de villas de estas mismas marcas, además de terminar el diseño de la expansión del Hotel Banyan Tree Mayakoba para el inicio de su construcción en el primer trimestre de 2019.

Por lo anterior, no me queda más que agradecer a nuestros accionistas, equipo, operadores hoteleros, socios y colaboradores la confianza depositada en nosotros. Hemos demostrado nuestra capacidad de concretar oportunidades de inversión altamente atractivas, así como nuestra fortaleza en la gestión de activos hoteleros en el segmento de lujo. Asimismo, estamos convencidos del enorme potencial que el sector turístico tiene en México y de la capacidad de RLH Properties para seguir creciendo en el mismo y ser un jugador relevante.

Atentamente,



Allen Sanginés-Krause Presidente del Consejo y Miembro del Comité Ejecutivo



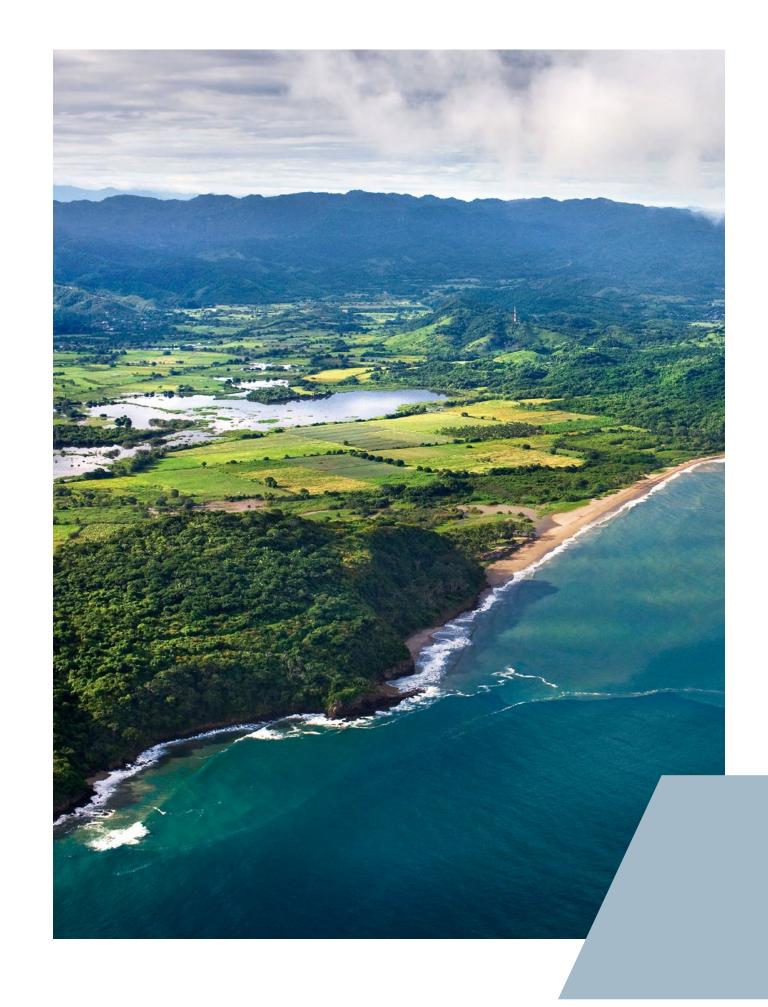
Jerónimo Bremer Presidente del Comité Ejecutivo y Miembro del Consejo



Borja Escalada Director General / Miembro del Consejo y del Comité Ejecutivo



Juan C. Bremer Director General Adjunto / Miembro del Consejo y del Comité Ejecutivo





RLH Properties se dedica a la adquisición, desarrollo y gestión de activos hoteleros de ciudad y playa dentro del segmento de lujo.

Al 31 de diciembre de 2017, RLH es propietaria del 100% del Hotel Four Seasons de la Ciudad de México, del 51% de los hoteles Banyan Tree Mayakoba, Andaz Mayakoba y el campo de golf El Camaleón Mayakoba, así como el 80% de los hoteles Rosewood Mayakoba y Fairmont Mayakoba en el desarrollo turístico Mayakoba en la Riviera Maya y, finalmente, del 100% de los terrenos donde se desarrollarán los hoteles One&Only Mandarina y Rosewood Mandarina en la Riviera Nayarit.

Principales Indicadores Operativos y Financieros (1)

Indicador	2016	2017	Var%
ADR (Usd.)	\$441.1	\$439.9	(0.3%)
ADR (Ps.)	\$8,240.2	\$8,391.2	1.8%
Ocupación (%)	59.5%	62.5%	3.0 pp
Rev PAR (Usd.)	\$262.3	\$275.0	4.8%
Rev PAR (Ps.)	\$4,900.1	\$5,245.1	7.0%
Ingresos Totales (Usd. mm)	\$160,373	\$170,264	6.2%
Ingresos Totales (Ps. mm)	\$3,011	\$3,245	7.8%
EBITDA (Usd. mm) ⁽²⁾	\$40,796	\$45,903	12.5%
EBITDA (Ps. mm) ⁽²⁾	\$758,985	\$881,187	16.1%
EBITDA Neto de Fondo de Reserva (Usd. mm)	\$34,036	\$39,914	17.3%
EBITDA Neto de Fondo de Reserva (Ps. mm)	\$631,798	\$766,836	21.4%
Margen EBITDA (%)	25.2%	27.2%	2.0 pp
Margen EBITDA Neto de Fondo de Reserva (%)	21.0%	23.6%	2.7 pp

⁽¹⁾ Incluye todos los activos en operación.

⁽²⁾ EBITDA agregado (SoTP) de los activos, no auditados y sin ajustes de consolidación financiera.



Historia



hotel Four Seasons Ciudad de México.



RLH compra el 66.7% del

Se firma contrato de

PROPERTIES

primordialmente en México

RLH Properties es fundada

para adquirir, desarrollar

y gestionar hoteles de

alto nivel en LatAm.

y el Caribe.

operación con Kerzner International para el hotel One&Only Mandarina.

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

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

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

> ROSEWOOD MANDARINA

El hotel Four Seasons Ciudad de México termina una remodelación de ~Usd. \$16 millones.

☐ Emisión de acciones de RLH

Notas: (1) Mecanismo implementado por la BMV para fomentar empresas de capitalizaciones de mercado pequeñas y medianas. (2) El terreno la Mandarina fue contribuido por ACTUR a cambio de acciones y, ahora, RLH es propietario de todo el Proyecto la Mandarina en el cual se estiman construir 148 residencias con marca hotelera One&Only y Rosewood.

RLH cierra una segunda oferta pública por Ps. \$1,338 millones convirtiéndose de SAPIB⁽¹⁾ a SAB a sólo 8 meses desde su OPI.

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

RLH comienza el desarrollo del hotel One&Only Mandarina.

> One&Only MANDARINA

RLH cierra exitosa oferta pública por Ps. \$2,414 millones con inversionistas nacionales e internacionales.

RLH cierra exitosamente la adquisición del 51% de Mayakoba por un monto de Usd. \$142.5 millones.

RLH adquirió la participación minoritaria restante del 33.3% de Vertex en el hotel Four Seasons Ciudad de México.

Expansión del hotel Banyan Tree Mayakoba.

Entrada en operación de los hoteles One&Only Mandarina y Rosewood Mandarina.

RLH cierra exitosamente un aumento de capital por Ps. \$6,076 millones (Usd. \$333 millones).

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

Abril

RLH cierra exitosamente un aumento de capital por **Ps. \$3,449** millones para pagar la adquisición de una participación mayoritaria en

los 4 hoteles de Mayakoba y el campo de golf El Camaleón.

Tairmont mayakoba mayakoba



ROSEWOOD MAYAKOBA RIVIERA MAYA

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

RLH adquiere la totalidad de la participación minoritaria de OHL en los hoteles y campo de golf de Mayakoba, y otros activos relacionados por Usd. \$57.2 millones.

RLH adquiere el negocio residencial de Fairmont Heritage Place, El Pueblito y La Marina dentro del complejo Mayakoba por

Usd. \$22.5 millones.

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

RLH Informe Anual 2017

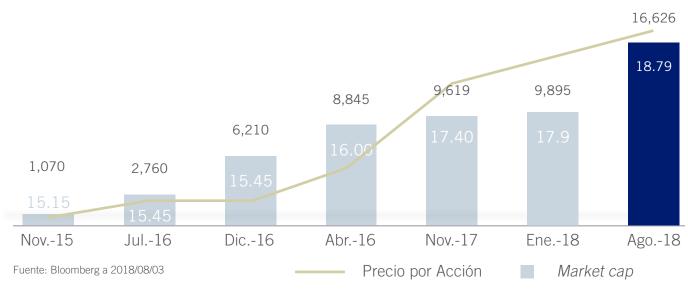
RLH ha levantado un total de Ps. \$13,728 millones por medio de tres ofertas públicas y dos suscripciones de acciones. Después de la oferta pública subsecuente de julio 2016, RLH realizó en diciembre 2016 un aumento de capital por Ps. \$3,449 millones a un precio de Ps. \$15.45, en abril 2017 una oferta subsecuente de acciones por un monto total de Ps. \$2,414 millones a un precio de Ps. \$16.0 y en abril de 2018 un aumento

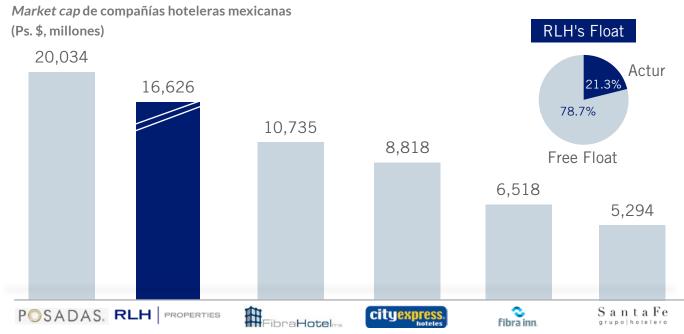
de capital por Ps. \$6,076 millones a un precio de Ps. \$18.30 (+20.8% por encima del precio de OPI).

Derivado del crecimiento de la compañía y de la compraventa de acciones reciente, el *Market Cap* de RLH es de Ps. \$16,626 millones siendo la segunda compañía hotelera más grande de México por capitalización Bursátil.

Market cap de compañías hoteleras mexicanas (Ps. \$, millones)

Hitos	OPI	Follow On	Right Issue 1	Follow On 2	3T17	1T18	Right Issue 2
# hoteles	1	2	3	7	7	7	7
# Ilaves	240	348	475	1,350	1,350	1,350	1,351





Fuente: Bloomberg a 2018/08/07



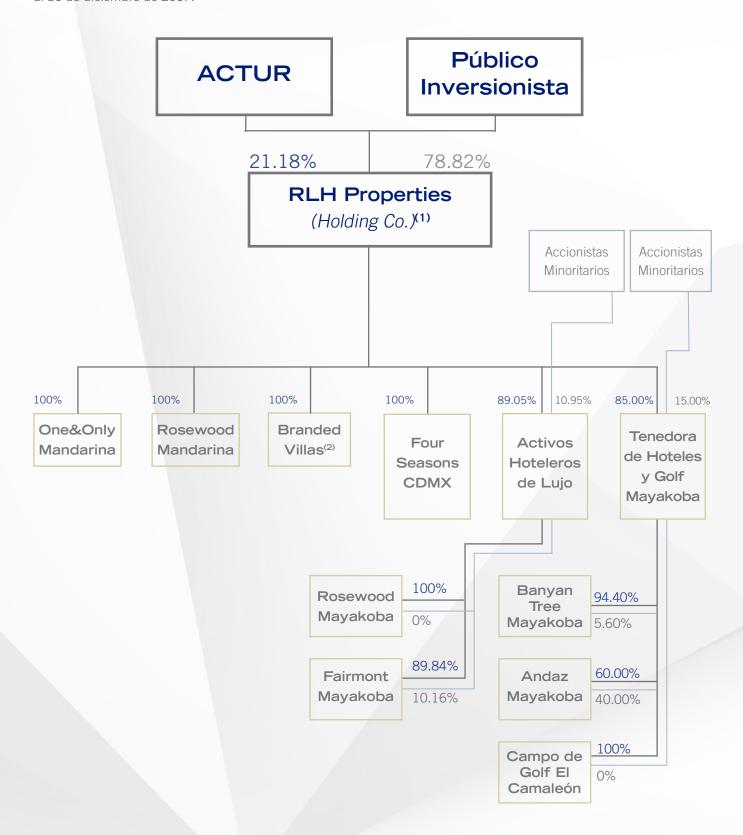
Descripción del Negocio

RLH Properties se dedica a la adquisición, desarrollo y gestión de activos hoteleros de ciudad y playa dentro del segmento alto. Su principal misión es crear la plataforma más robusta de hoteles de lujo, basando su crecimiento en el desarrollo y la adquisición selectiva de hoteles.

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

Estructura Corporativa

A continuación, se muestra la estructura corporativa simplificada de la Empresa, sus principales accionistas y subsidiarias al 31 de diciembre de 2017:



⁽¹⁾ La estructura accionaria de capital al cierre de 2017 consiste en 552,812,494 acciones serie "A". El porcentaje correspondiente a ACTUR varía contra el presentado en la página 14 (21.3%) debido a los cambios en la estructura accionaria durante 2018 mencionados en la sección "Historia".

(2) Incluye aprox. 17 villas con la marca hotelera One&Only.

Gobierno Corporativo

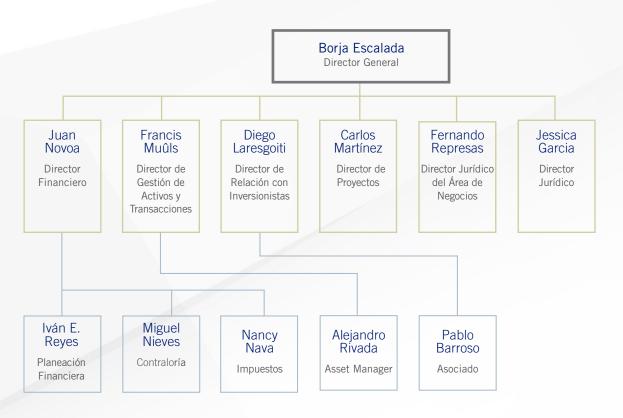
Comité Ejecutivo

Jerónimo Bremer Villaseñor	Presidente
Allen de Jesús Sangines Krause	Miembro
Francisco Borja Escalada Jiménez	Miembro
Juan Cristóbal Bremer Villaseñor	Miembro

Comité de Auditoría y Prácticas Societarias

Eugenio Garza y Garza	Presidente
Gordon Viberg	Miembro
Jorge Santiago Landa	Miembro

Equipo Administrativo



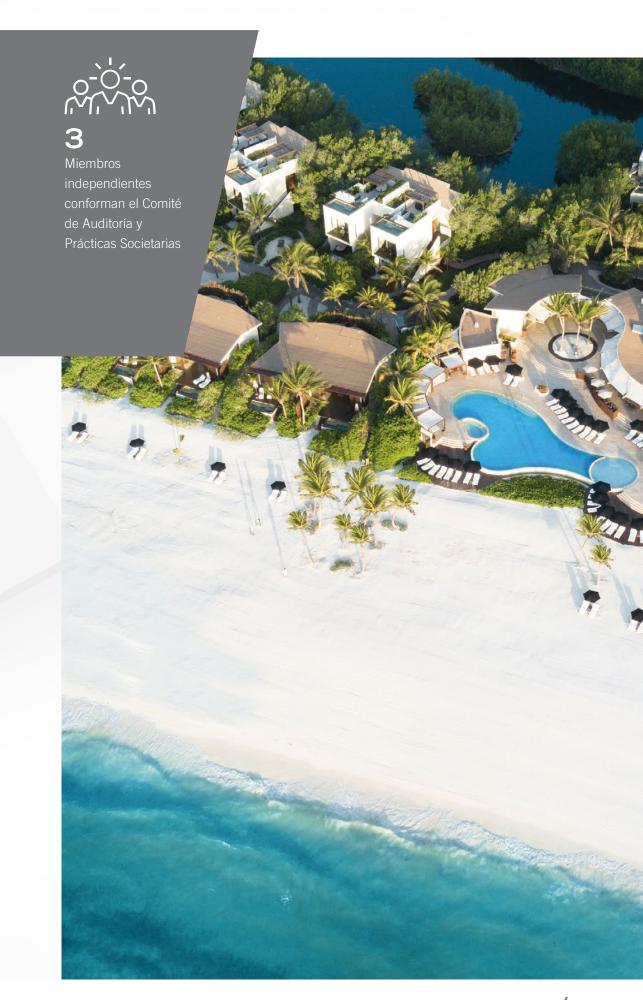


Consejo de Administración

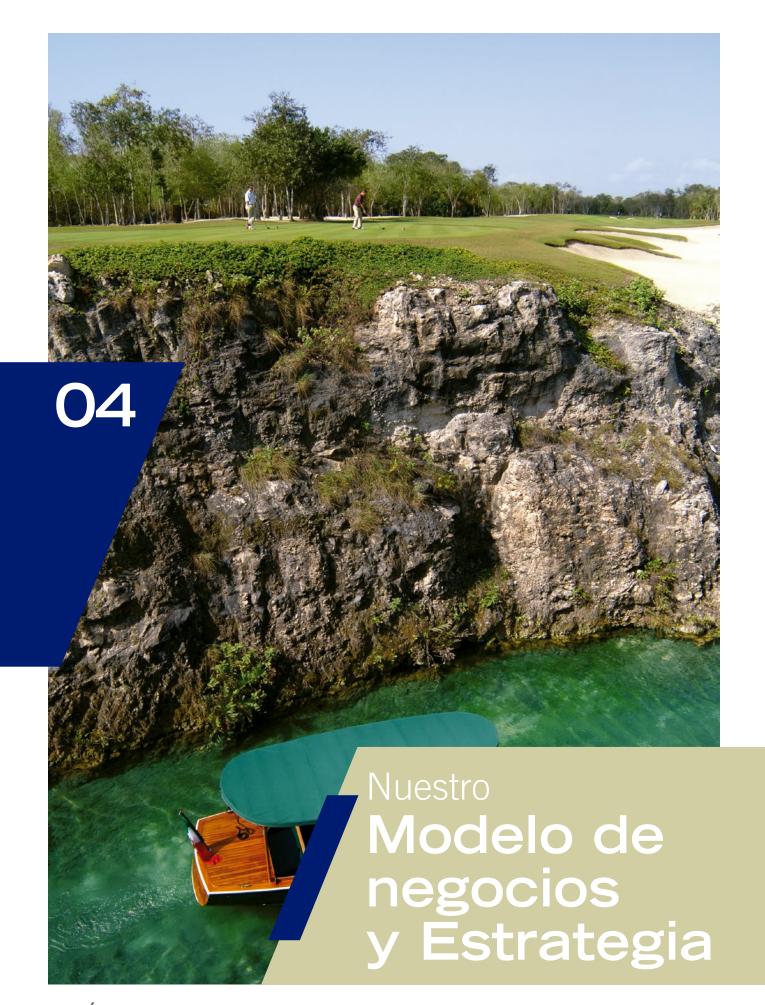
El Consejo de Administración es responsable de la administración de nuestro negocio, incluyendo la determinación de nuestras principales políticas. Los miembros del Consejo de Administración son electos, como regla general, por nuestros accionistas en su asamblea general ordinaria anual. La siguiente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

Nombre	Puesto	Año de designación
Allen de Jesús Sangines Krause	Consejero/Presidente	2015
Jerónimo Bremer Villaseñor	Consejero	2015
Juan Cristóbal Bremer Villaseñor	Consejero	2015
Ignacio Gerardo Martínez González	Consejero	2016
Mauricio Adrián Alarcón Montes de Oca	Consejero	2016
Francisco Borja Escalada Jiménez	Consejero	2016
Sergio Méndez Centeno	Consejero	2016
Jorge Santiago Landa*	Consejero	2015
Eugenio Garza y Garza*	Consejero	2015
Gordon Viberg*	Consejero	2016
Rubén Omar Rincón Espinoza	Consejero	2018
Alejandro José Arizpe Narro	Consejero Suplente	2016
Francis Phillippe Valery Muûls	Consejero Suplente	2015
Diego Laresgoiti Matute	Consejero Suplente	2015
Alejandro Hernández Delgado	Consejero Suplente	2015
Francisco Javier Martínez García	Consejero Suplente	2016
Rafael Trejo Rivera	Consejero Suplente	2016
Rodolfo Campos Villegas	Consejero Suplente	2018
Maurice Berkman Baksht**	Secretario no miembro	2016

^{*} Consejero independiente.



^{**} No miembro de nuestro Consejo de Administración.



Modelo de negocio

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

Propietario

Socio ideal para los operadores

- Amplio conocimiento en el segmento alto con experiencia local.
- Experiencia en la adquisición, desarrollo y gestión de hoteles en el segmento de alto nivel.
- Plataforma institucionalizada.
- Horizonte de inversión de largo plazo.
- Gestión activa del portafolio.

RLH PROPERTIES

Rol

- Dueño del activo
- Gestión activa del portafolio, reposicionamiento, rebranding, monitoreo, evaluación comparativa, iniciativas de eficiencias.
- Aprobar las necesidades de capital, presupuestos y el GM del Hotel.
- Obtener financiamiento
- Ejecutar expansiones y renovaciones.

Contratos en operación

- Contratos de operación y comercialización de largo plazo.
- Derechos de exclusividad regional.
- Contratos de 15-30 años con compensación basada en compensación base (% de ingresos) y un incentivo (% de utilidad operativa del hotel).
- Reserva de FF&E⁽¹⁾ para necesidades de capital para asegurar calidad y estándares altos.

Ejemplo ilustrativo de un hotel

	2017			
	ciudad	playa		
Métricas operativas				
Ocupación (%)	60%-70%	70% - 80%		
ADR (Usd\$)	\$200-\$400	\$300 -\$1,400		
Estado de resultado				
Ingresos totales (Usd\$ mm)	\$100	\$100		
Margen operativo bruto	35% - 45%	30% - 40%		
Compensación base				
(% de ingresos)	3%	3% - 4%		
Incentivo				
(% de utilidad operativa)	10% - 12%	10% - 12%		
Margen de NOI	30% - 35%	25% - 35%		
Reserva FF&E	3%	3% - 6%		
Margen de NOI ajustado	27% - 32%	22% - 29%		

La relación de largo plazo de RLH con los operadores posiciona a la compañía como uno de los jugadores más relevantes en el segmento hotelero de alto nivel.

Operadores

- Operadores reconocidos de marcas en el segmento de alto nivel.
- Relaciones de largo plazo.
- Prestigio internacional.
- Experiencia probada.





Rosewood One&Only





Rol

- Operar el activo
- Responsable de las ventas, mercadotecnia, recursos humanos.
- Preparar los presupuestos y las propuestas de necesidades de capital

RLH Informe Anual 2017 RLH Informe Anual 2017

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

El modelo de negocios referente a adquisiciones contempla:

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

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, a un precio atractivo y que se encuentren en la última etapa de desarrollo, es decir, cuenten con todos los permisos ambientales e infraestructura a pie de lote y/o que puedan empezar a operar en un plazo de 18 a 30 meses con marcas de prestigio internacional bajo el régimen de administración o arrendamiento.

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

Estrategia Corporativa

Adquisición de hoteles existentes



mayakoba™



ROSEWOOD MAVAKORA





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

Maximización de

utilidad.

Gestión activa del portafolio

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

Desarrollo de nuevos hoteles



ROSEWOOD MANDARINA

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

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

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

Nuestras principales estrategias de negocio son las siguientes:

- Búsqueda selectiva y enfocada de oportunidades de inversión: Constantemente buscamos activos privilegiados tales como el Hotel Four Seasons, el Hotel One&Only Mandarina, el Hotel Rosewood Mandarina o los hoteles de Mayakoba, tanto en destinos de playa como en ciudades, que se caractericen por tener ubicaciones únicas dentro de los principales mercados turísticos y urbanos.
- Adquisiciones a valuaciones atractivas: Creemos que RLH tiene la capacidad de identificar, negociar y ejecutar adquisiciones de activos hoteleros a valuaciones atractivas. En este sentido, el Equipo de Gestión cuenta con experiencia acumulada de más 170 años en inversiones en bienes raíces y en adquisición de hoteles en el segmento de lujo, tanto local e internacionalmente.
- Enfoque en gestión activa del portafolio: Nuestra estrategia de administración se basa en el potencial de aumento de la rentabilidad de los hoteles adquiridos, enfocándonos en identificar subutilización de los activos en lo que respecta a tarifas, ocupación, espacios comerciales, alimentos y bebidas, entre otros.

- Portafolio balanceado y diversificado: RLH busca tener un portafolio balanceado y diversificado de hoteles de alta calidad. La diversificación apunta a tener hoteles de playa y urbanos, lo cual mitiga los efectos de la estacionalidad presente en la industria, así como prevé estar expuestos a situaciones adversas tales como desastres naturales, desaceleración en el turismo internacional y desempeño pobre en plazas específicas. Asimismo, se busca contar con un portafolio balanceado en lo que se refiere a hoteles en operación y en desarrollo, diversificando el riesgo y rendimiento de los accionistas.
- Desarrollo de nuevos hoteles: RLH identifica terrenos atractivos para el desarrollo de hoteles en el segmento de lujo. Posteriormente, selecciona y acuerda términos con el operador de marca hotelera de prestigio internacional conforme a las características de la demanda actual y potencial para alcanzar el éxito del hotel. Adquiere el terreno una vez que se encuentre en la última fase de desarrollo, se involucra activamente en el diseño, construcción y desarrollo del hotel en conjunto con el operador. También, gestiona los contratos con los operadores con los incentivos y características adecuadas que permitan enfocarse en la rentabilidad del hotel



RLH Informe Anual 2017

Nuestras Fortalezas

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



Activos únicos.

Relaciones sólidas con los mejores operadores de hoteles de alto nivel.





Equipo de administración experimentado y gobierno corporativo sólido.

Mayoría de ingresos en dólares.



Criterios de Inversión

Generales

- Activos cuya mayoría de ingresos estén denominados en dólares americanos y gastos de operación en moneda local.
- Activos localizados en ubicaciones privilegiadas (AAA) que sean difíciles de replicar en las principales ciudades y los principales destinos turísticos de México y el Caribe. RLH podrá realizar inversiones en otras zonas (potencialmente España y Estados Unidos) sujeto a que dichas inversiones no representen más del 30% de sus propiedades totales y se obtenga el consentimiento previo del Consejo de Administración.
- Hoteles operados o a ser operados por marcas hoteleras de prestigio internacional y exitosa trayectoria bajo régimen de administración o arrendamiento.
- Activos ubicados en destinos con alto crecimiento de demanda y competencia limitada, lo que implica altas tarifas promedio diarias y, también, altas barreras de entrada para competidores.
- Portafolio balanceado entre activos en desarrollo y en operación y entre activos en ciudad y playa.
- Inversiones a través de activos individuales o de portafolios de activos (ya sea mediante la adquisición de inmuebles directamente o de vehículos propietarios de los inmuebles).

- Las inversiones podrán ser minoritarias (siempre y cuando RLH pueda ejercer una influencia significativa), mayoritarias o una mezcla de ambas, pudiendo incluso otorgar garantías con los mismos proyectos que se adquieran.
- Las inversiones pueden ser híbridas con deuda mezzanine, junior o senior, en sociedades inmobiliarias hoteleras o bien con garantías inmobiliarias hoteleras.

Adquisición de hoteles en operación

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



Desarrollo de hoteles

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

Otros productos inmobiliarios

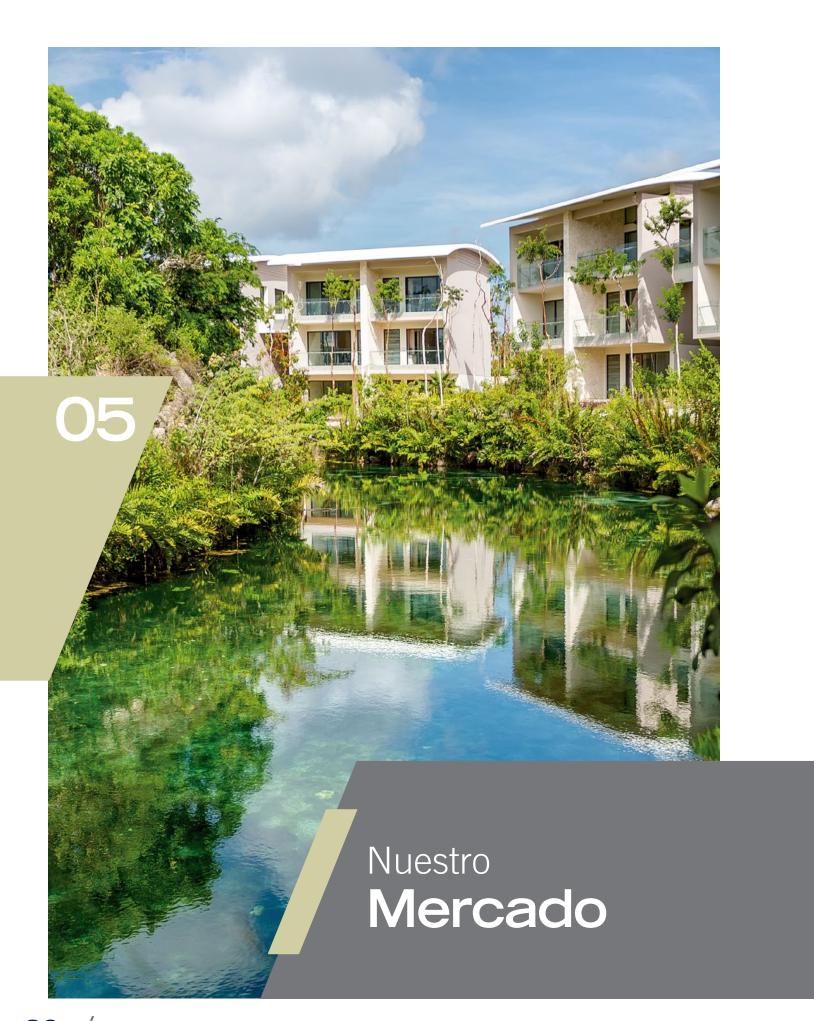
- » Inversiones y/o desarrollo de productos residenciales sólo con marca de operadores hoteleros, operados por cadenas de renombre internacional.
- Inversiones en otros productos inmobiliarios tales como oficinas, comerciales, y residenciales únicamente en caso de tratarse de proyectos de usos mixtos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

Políticas 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 Mandarina 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.







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

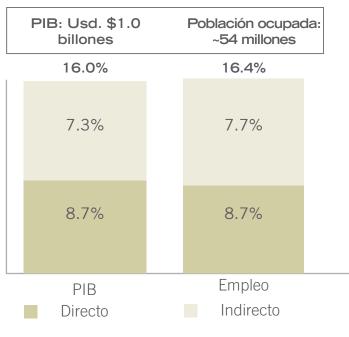
Mercado de Turismo y Hotelero en México

El turismo es un sector clave en la economía de México

El mercado hotelero y turístico en México es de gran importancia para la economía nacional y ha mostrado una evolución favorable en los últimos años. En el 2016, el turismo tuvo una contribución total del 16.0% en el PIB. Adicionalmente, el turismo genera una cantidad relevante de empleos tanto directos como indirectos, los cuales representan el 16.4% de todos los empleos en el país.

Si se compara al país contra el promedio en la región e inclusive en el mundo, se puede evidenciar la importancia del sector turístico en México (penetración en el PIB de 16.0% vs 10.4% en el mundo). En el 2016, se registraron los mejores resultados en el sector turístico en los últimos 10 años, superando el máximo que se había presentado en 2015.

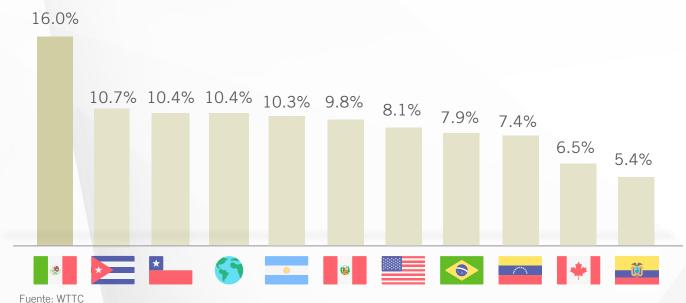
Contribución del turismo a la economía mexicana (2017)



Fuente:

Inegi: Contribución directa al PIB y al empleo. WTTC: Contribución total al PIB y al empleo.

Comparación de la contribución del turismo como porcentaje del PIB (2017)



Dada la importancia del sector, las inversiones de capital en turismo 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 una TACC del 13.0% de 2011 a 2017. Se estima que las inversiones de capital en turismo asciendan a Ps. \$151,000 millones durante el 2017 aumentando a una TACC estimada de 5.3% los siguientes 11 años. Este factor, aunado al sólido crecimiento de la demanda interna, el bajo desempleo y la baja inflación, seguirán promoviendo el crecimiento del sector.

Inversión de capital en turismo en México (Ps. miles de millones) de 2017



Adicionalmente, se estima un incremento en la inversión extranjera en el sector turístico mexicano. Algunos inversionistas han buscado oportunidades de inversión en mercados emergentes tales como México, en donde los retornos pueden ser mayores. Según datos de JLL, las inversiones en turismo conformarían el 3.4% de la inversión total en el país en 2017, esperando que este número alcance 4.7% en 2027.

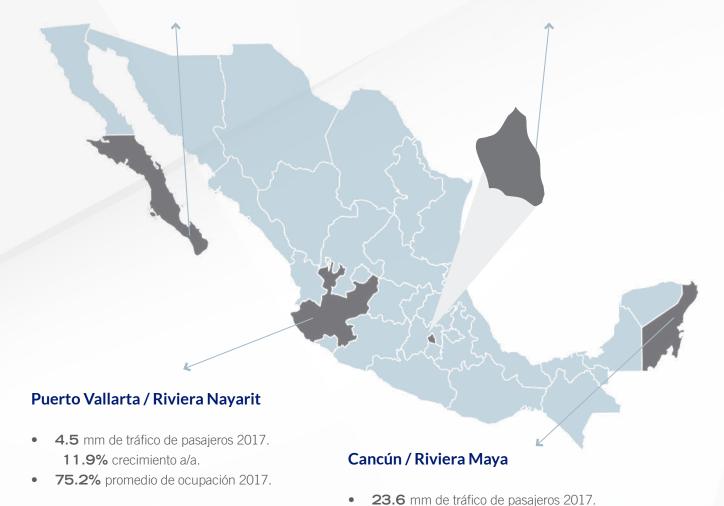
México es uno de los países más visitados en el mundo (el sexto, según las Naciones Unidas) y por su proximidad a Estados Unidos y Canadá, se ha establecido como uno de los principales destinos turísticos. La mayoría de turistas que viajan a México provienen de estos dos países y el principal destino es la Ciudad de México seguido por Cancún, Puerto Vallarta, y Los Cabos.

Los Cabos

- 4.9 mm de tráfico de pasajeros 2017.
 16.4% crecimiento a/a.
- **52.7%** promedio de ocupación 2017.
- **2,824** nuevos cuartos 2018+.

Ciudad de México

- 44.7 mm de tráfico de pasajeros 2017.
 7.2% crecimiento a/a.
- 67.8% promedio de ocupación 2017.
- **2,047** nuevos cuartos 2018+.



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

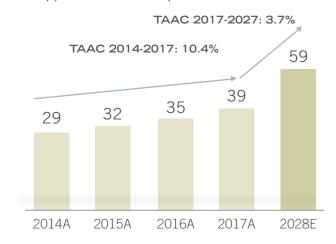
10.2% crecimiento a/a.

• **5.862** nuevos cuartos 2018+.

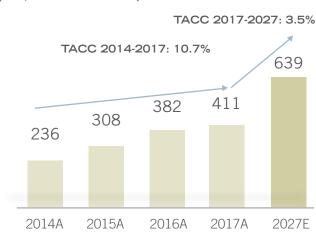
70.6% promedio de ocupación 2017.

En el 2017, más de 39 millones de turistas internacionales visitaron México, lo que representó un incremento del 11.4% contra 2016. Para el 2027, se estima que las llegadas de turistas internacionales serán de más de 59 millones, representando una TACC del 3.7%. Adicionalmente, estos turistas gastaron, aproximadamente, Ps. \$411,000 millones dentro del país en este mismo año y se espera que aumente a Ps. \$639,000 millones para el 2027, representando una TACC del 4.5%.

Número de turistas internacionales en México (2014-2028E) (millones de visitas)



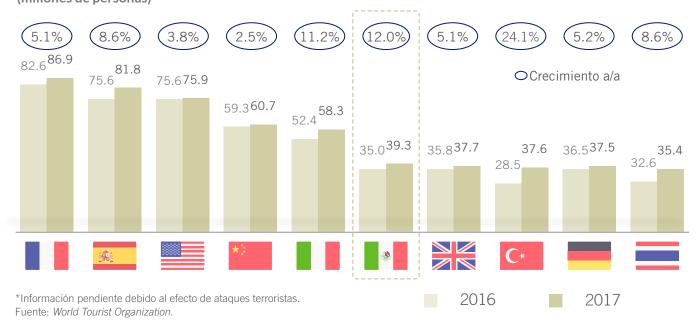
Gasto anual de los turistas en México (Ps. \$ miles de millones)



Fuente: Datatur, WTTC

México es el segundo país con el mayor crecimiento de visitantes en el último año entre los 10 países más visitados del mundo. Los 10 países más visitados recibieron un promedio de 55.1 millones de personas en el 2017 y 53.8 millones de personas en el 2016 (crecimiento del 2.4%). Se espera que el fuerte crecimiento en visitantes continúe en los próximos años y que México se mantenga en esta lista. De igual forma, las visitas internacionales en el país han crecido de manera consistente durante los 4 últimos años, teniendo una TACC 2010 – 2017 de 6%.

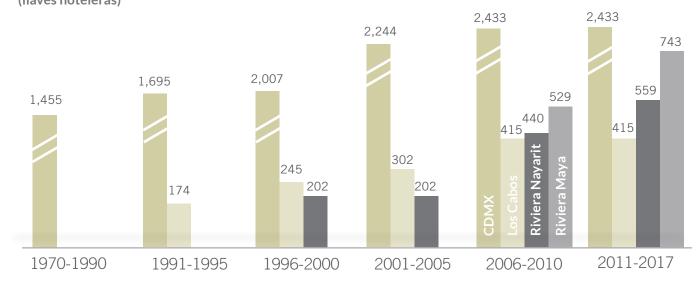
Diez principales países en llegadas de visitantes extranjeros en el mundo (millones de personas)



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. Sin embargo, el mercado hotelero mexicano todavía se encuentra por debajo de otros mercados como el de Estados Unidos en cuanto a afiliación a marca (aproximadamente 40% del inventario contra 75% de Estados Unidos, según datos de JLL). Aun así, México tiene el sector de hospitalidad más desarrollado de América Latina con 392,000 habitaciones disponibles en 2017 (52.5% más que Brasil- segundo lugar).

Evolución de llaves hoteleras en el sector de lujo en México (llaves hoteleras)



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

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



Mercados donde operamos

Ciudad de México

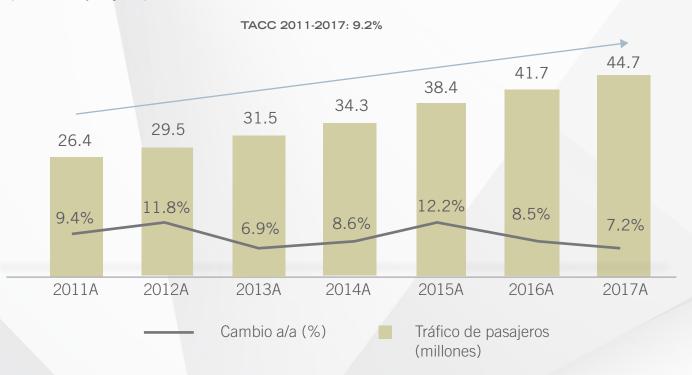
Localizada en el centro del país, la Ciudad de México es la ciudad más importante a nivel político, cultural, educacional y económico. Esta ciudad representa aproximadamente el 17% del PIB del país.

La Ciudad de México es principalmente un destino de negocios, ya que muchas empresas nacionales e internacionales tienen sus oficinas corporativas en esta urbe. Adicionalmente, es un destino turístico importante por su gran riqueza cultural, teniendo en cuenta que es la ciudad con el mayor número de museos en el mundo. Debido a su naturaleza, la Ciudad de México mantiene ocupaciones altas entre semana y bajas durante los fines de semana.

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

El aeropuerto de la Ciudad de México es uno de los que tiene mayor tráfico de pasajeros en el continente americano. El aeropuerto tuvo 44.7 millones de pasajeros en el 2017, lo que representó un crecimiento de 7.2% con respecto al 2016 y una TACC de 9.2% durante el periodo de 2011 a 2017.

Tráfico de pasajeros en la Ciudad de México (millones de pasajeros)



En septiembre de 2014 se anunció la construcción de un nuevo aeropuerto en la Ciudad de México para poder satisfacer la creciente demanda de dicha ciudad. Según Grupo Aeroportuario de la Ciudad de México, el nuevo aeropuerto contará con 3 pistas paralelas simultáneas, aumentando la capacidad a 70 millones de pasajeros anuales en su primera etapa en el 2020. En su etapa de máximo desarrollo, el aeropuerto contará con 6 pistas con operación triple simultánea aumentando la capacidad a 125 millones de pasajeros por año.

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

Análisis de competencia existente en la Ciudad de México

	Ubicación	Habitaciones	Año de apertura / Última renovación	Restaurantes / Bares Otras ar	nenidades
Four Seasons Hotel México D.F.	Reforma	240 (40 suites)	1994 / 2015		asio. ca exterior. r Shop.
ST. REGIS	Reforma	189 (36 suites)	2009 / NA		sio. a interior. epartamentos.
JW MARRIOTT.	Polanco	312 (28 suites)	1996 / 2013	Xanat Bistro & GimnaTerraza.Brasserie Lipp.Albero	asio. a exterior.
W	Polanco	237 (47 suites)	2003 / 2017	 Living Room. Bar. Restaurant y Bar Temaz by José Andrés. Gimna Spa. Temaz 9 salor 	
HYATT REGENCY	Polanco	755 (18 suites)	1987 /2014	Yoshimi .Teppan Grill.Amado.GimnaTenis.Albero	asio. a interior.
INTERCONTINENTAL.	Polanco	700 (33 suites)	1977 / 2015	 Au Pied de Cochon. The Palm. Alfredo di Roma. Frutas y Flores. Gimna Chapulin. Spa. Epicentro. Mixology Bar. Bamoral Café. Urbano. 	asio.

El desempeño del conjunto competitivo de hoteles de lujo en la Ciudad de México ha presentado crecimientos favorables en ocupación y ADR, principalmente impulsados por el aumento en demanda y la oferta limitada de hoteles. La ocupación ha oscilado entre 64.3% y 70.4% entre el 2014 y el 2017. Por su parte, el ADR se ha mantenido casi constante, un tanto afectado el último año por el terremoto de la Ciudad de México. El crecimiento en ocupación ha dado lugar a que el Rev PAR crezca de Usd. \$143 a Usd. \$157 de 2014 a 2017, representando una TACC de 3.2%. Varios hoteles de este segmento se han renovado recientemente como, por ejemplo, los hoteles JW Marriot, Presidente InterContinental, W, Hyatt Regency y el mismo Four Seasons, lo cual permite ofertar tarifas más altas o con un premium.

Métricas operativas en el segmento de alto nivel*



Fuente: JLL. ADR, Ocupación y Rev PAR son calculados en base al set competitivo definido anteriormente.

En cuanto a nueva oferta, se espera que en los próximos años entren 2 nuevos competidores en el segmento de lujo de la Ciudad de México. Estos nuevos hoteles incrementarán la oferta hotelera de este segmento en un 17.6%, considerando el número total de habitaciones (2,433 de la oferta competitiva inicial más 428 de la nueva), y competirán con el Hotel Four Seasons. Creemos que sus altos costos de entrada se reflejarán en ADRs altos que, unido a la creciente demanda en el segmento hotelero de lujo, mitigarían esta amenaza.

Análisis de competencia existente en la Ciudad de México

	Habitaciones	Ubicación	Año de apertura / Última renovación
S O F I T E L	275	Reforma	2018
THE RUIT CARLTON	153	Reforma	2019

Fuente: Páginas de los hoteles.

Cancún y la Riviera Maya

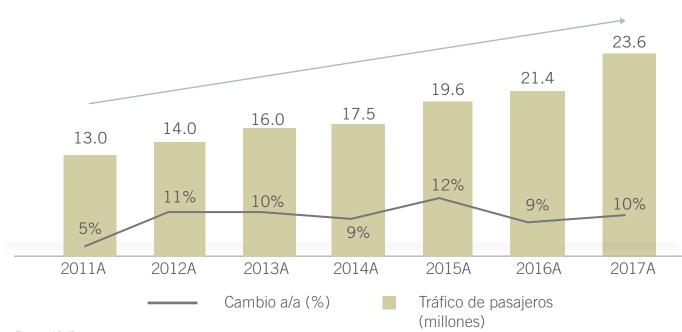
Cancún y la Riviera Maya están localizados en el Estado de Quintana Roo, al sureste de México. Cancún y la Riviera Maya son el principal destino turístico de México para extranjeros. En 2017, fueron los lugares más visitados por el turismo internacional en México debido a que son únicos y ofrecen la oportunidad de realizar varias actividades.

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

El aeropuerto internacional de Cancún es el aeropuerto con mayor crecimiento en tráfico de pasajeros en México, con una TACC de 10.4 % de 2011 a 2017. En 2017, tuvo un total de 23.6 millones de pasajeros y se espera que este número continúe creciendo. Se estima que el flujo de pasajeros en Cancún alcance un total de aproximadamente 31 millones en el 2017, muy cercano a la capacidad actual del aeropuerto internacional de la Ciudad de México, gracias a la nueva terminal 4.

Tráfico de pasajeros en Cancún y Playa del Carmen (millones de pasajeros)

TACC 2011-2017: 10.4%



Fuente: ASUR



RLH Informe Anual 2017 / 35 RLH Informe Anual 2017

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

Análisis de competencia existente en la Riviera Maya y Cancún

	Ubicación	Habitaciones	Año de apertura / Última renovación	Restaurantes/ Bares	Otras amenidades
ROSEWOOD MAYAKOBA RIVIERA MAYA	Riviera Maya	129	2007 / NA	Casa del Lago.Punta Bonita.Agave Azul.Sushi Bar.Sense of Taste.	Campo de Golf.Gimnasio.Spa.Albercas.
Tairmont MAYAKOBA	Riviera Maya	401	2006 / NA	Las Brisas.El Puerto.La Laguna.Las Olas.Lobby Lounge.Café Mayo.	Campo de Golf.Gimnasio.Spa.Albercas.
BANYAN TREE MAYAKOBA	Riviera Maya	132	2009 / NA	 Saffron. Cello. Oriente. La Copa. Ixchel. Tapas Cruise. La Cava. Haab. The Tomahawk Den. 	Campo de Golf.Gimnasio.Spa.Albercas.
AN d AZ. $ $ mayakoba	Riviera Maya	214	2016 / NA	Cocina Milagro.Casa Amate.OllaTaco.OllaCeviche.	Campo de Golf.Gimnasio.Spa.Albercas.
VICEROY RIVIERA MAYA	Riviera Maya	41	2002 / NA	Coral Grill & Bar.La Marea.	Gimnasio.Spa.Albercas.
BLUE DIAMOND NYERIA MAYA - HERICO By BlueBay	Riviera Maya	128	2008 / NA	 Aguamarina. Chefs Table. Ambar. Café Brulee. Ceviche. Tapas Bar. Poolbar. Cigar Lounge. 	Gimnasio.Coffee shop.Spa.
PRESIDENTE INTERCONTINENTAL.	Cancún	300	1975 /2015	El Caribeño.Le Cap Beach Club.Deck Bar.	Biblioteca.Albercas.Gimnasio.Spa.

Análisis de competencia existente en la Riviera Maya y Cancún

	Ubicación	Habitaciones	Año de apertura / Última renovación	Restaurantes/ Bares	Otras amenidades
© BELMOND	Maroma	63	1986 / 2011	 El Restaurante. El Sol Restaurante. Freddy's Tequila & Ceviche Bar. La Cantina. 	Gimnasio.Spa.Albercas exteriores.
THE WESTIN RESORT & SPA	Cancún	326	1990 / 2014	 Arrecifes. Sunset Bar. Brisa. Breeze Pool Bar. El Palmar. Sea & Stones. The Place Bar & Lounge. 	Dos albercas.Centro para niños.Gimnasio.Spa.
JW MARRIOTT.	Cancún	448	2001 / 2005	Gustino.Sedona.Lobby Bar.Mikado.La Capilla Argentina.Beach Walk.	Cuarto de juegos.Albercas.Gimnasio.Spa.
Paradisus	Cancún	666	2002 / NA	 Beach Walk. Tempo. Mole. Fuego. Enso. Naos. La Palapa. Marker Grill. Blue Agave. Vento. Toji Bar. Red Lounge. 	 3 otros bares. Campo de golf. Centro para niños. Alberca. Gimnasio. Spa.
THE RITZ-CARLTON	Cancún	363	1997 / 2015	 Fantino. The Club Grill. The Culinary Center. Casitas. Sushi Bar. El Café. D-Lounge. 	Gimnasio.Spa.Albercas.

36 / RLH Informe Anual 2017

El desempeño del conjunto competitivo de lujo de Cancún y la Riviera Maya en los últimos 2 años ha sido muy bueno en ocupación y ADR. La ocupación pasó de un 62.8% en 2014 a un 64.0% en 2017 y el ADR ha aumentado de Usd. \$791 a Usd. \$933 en el mismo periodo.

Métricas operativas en el segmento de alto nivel



Fuente: JLL. ADR, Ocupación y Rev PAR son calculados en base al set competitivo definido anteriormente, excluyendo únicamente al Andaz Mayakoba.

En cuanto a la nueva oferta, se espera que en los próximos años entren 3 nuevos competidores, los cuales incrementarían la oferta hotelera del conjunto competitivo en un 65.5%, considerando el número total de habitaciones (3,210 de la oferta competitiva inicial más 2,104 de la nueva).

Nueva oferta de hoteles de ultralujo en la Riviera Maya

	Habitaciones	Ubicación	Año de apertura / Última renovación
Hard Rock	1800	Playa del Carmen	2017
HOTELS	180	Kanai	2019
ST. REGIS	124	Kanai	2019

Fuente: Páginas de los hoteles.

Puerto Vallarta y la Riviera Nayarit

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

El aeropuerto internacional de Puerto Vallarta es el séptimo aeropuerto más concurrido en México, registrando 4.5 millones de pasajeros en 2017, un tanto por debajo del aeropuerto de los Cabos que registro 4.8 millones de pasajeros en 2017, lo que representó un incremento del 12% respecto al 2016. Por su proximidad a Estados Unidos, Puerto Vallarta se ha establecido como un destino para viajes cortos para personas que viven en la costa oeste de ese país. De igual forma, tiene una demanda nacional importante ya que se localiza a 75 minutos de vuelo de la Cuidad de México y 3.5 horas en coche de Guadalajara.

Tráfico de pasajeros en Puerto Vallarta (millones de pasajeros)



Fuente: Grupo Aeroportuario del Pacífico

RLH Informe Anual 2017

Consideramos que el Hotel One&Only Mandarina y el Hotel Rosewood Mandarina 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 los principales factores: ubicación, marca y ADR. A continuación se detalla el conjunto competitivo primario:

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

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

	Ubicación	Habitaciones	Año de apertura / Última renovación	Restaurantes / Bares	Otras amenidades
One&Only mandarina	Riviera Nayarit	~108	En desarrollo	The Point.Farm to Table.Majahua Beach Club.	 3 albercas. Gimnasio. Spa. Club infantil y de adolescentes.
ROSEWOOD MANDARINA	Riviera Nayarit	~127	Por desarrollarse	3 Restaurantes y bares.Beach bar.Pool grill.	3 albercas.Gimnasio.Spa.Salon de baile.
Four Seasons Resort Panta Mita, México	Punta Mita	173	1999 / 2015	Bahía.Ketsi.Aramara.Tail of the Whale.2 Pool Bars.	Gimnasio.Spa.3 albercas.Campo de Golf.Tennis.Cancha de Baloncesto.
ST. REGIS	Punta Mita	120	2009 / NA	Sea Breeze.Carolina.Las Marietas.Altamira Bar.	3 albercas.Gimnasio.Spa.Campo de Golf.Club infantil la tortuga.
THERESORT ATPEDREGAL	Los Cabos	105	2009 / 2015	Don Manuel's Crudo.El Farallon.The Beach Club.	3 albercas.Gimnasio.Spa.Campo de Golf.
LAS VENTANAS · AL PARAISO · LOS CABOS, MEXICO	Los Cabos	71	1997 /2015	La Cava.Sea Grill.Tequila y Ceviche Bar.	Albercas.Gimnasio.Spa.
One&Only PALMILLA Los Cabos	Los Cabos	174	1956 / 2015	Seared.Suviche.Agua.Breeze.Salon One.	 Gimnasio. Spa. Albercas. Campo de golf. Tennis. Iglesia. Biblioteca. Cancha de baloncesto.
ESPERANZA	Los Cabos	57	2002 /2015	 Cocina del Mar. Pesca Ceviche Bar. The Lounge Bar. La Palapa. Las Estrellas. 	Gimnasio.Spa.Albercas.Campo de Golf.

El conjunto competitivo para el Hotel One&Only Mandarina y el Hotel Rosewood Mandarina cuenta con un alto ADR, alcanzando los Usd. \$933 en 2017. Por su parte, la ocupación también ha mostrado un buen crecimiento durante el último año, aumentando de 62% en 2016 a 64% en 2017. El mercado del conjunto competitivo ha experimentado un aumento en Rev PAR de Usd. \$497 en 2014 a Usd. \$597 en 2017, representando una TACC del 6.3%.

Métricas operativas en el segmento de alto nivel*



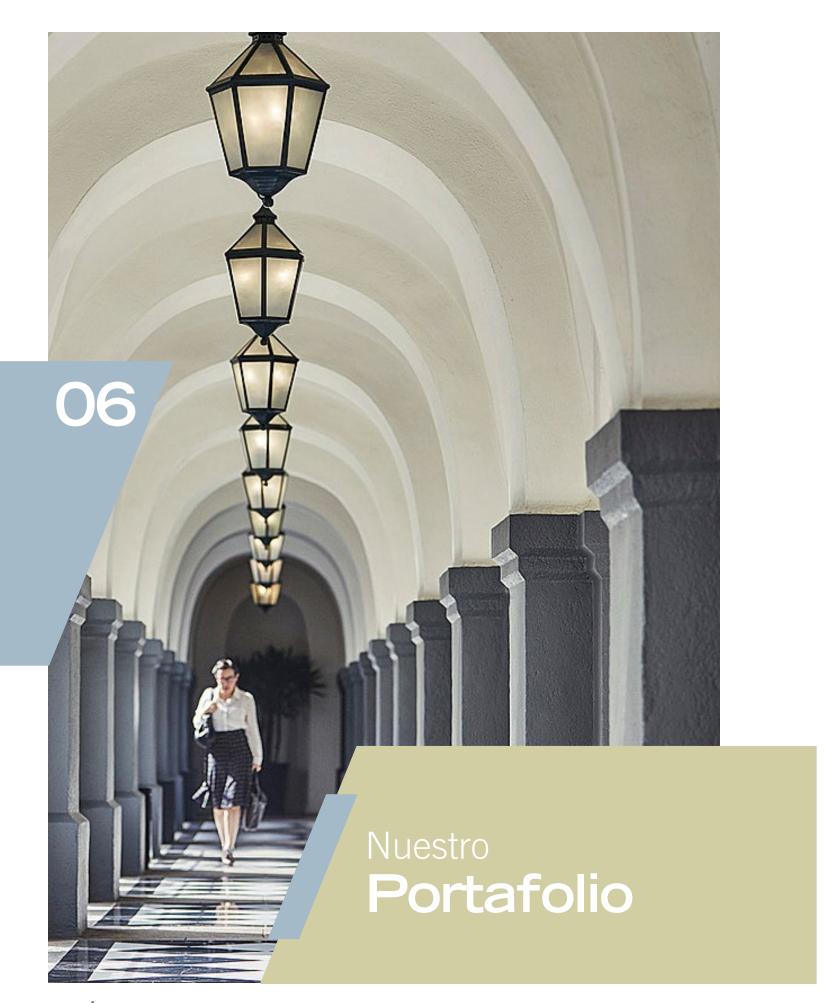
Fuente: JLL. ADR, Ocupación y Rev PAR son calculados en base al set competitivo definido anteriormente más los hoteles Rosewood Mayakoba y Banyan Tree Mayakoba.

En cuanto a la nueva oferta se espera que en los próximos años entren 5 nuevos competidores en la Riviera Nayarit y Los Cabos, los cuales incrementarían la oferta hotelera del conjunto competitivo con 655 habitaciones adicionales.

Nueva oferta de hoteles de ultralujo en México

	Habitaciones	Ubicación	Año de apertura
One&Only	~108	Riviera Nayarit	2019
ROSEWOOD MANDARINA	~127	Riviera Nayarit	2020
Montage HOTELS & RESORTS	122	Los Cabos	2017
Four Seasons	143	Los Cabos	2018
TH RIVE-SMITON	120	Los Cabos	2018
PARK HYATT®	155	Los Cabos	2018

Fuente: JLL





Portafolio en Operación

Four Seasons de la Ciudad de México

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

Habitaciones: 240 (40 suites)

Ubicación: Paseo de la Reforma, Ciudad de México

Año de Apertura: 1994

Última Renovación: 2016

Inversiones de Capital

Usd. \$16.5 millones (\$68.8 mil por habitación) en la renovación completa del hotel, excluyendo obra dura en baños en el 2016.

Amenidades de Alimentos y Bebidas

Zanaya: Restaurante casual a cargo del Chef Tonatiuh Cuevas 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: Restaurante de alta cocina que ofrece comida italiana de autor.

RLH Informe Anual 2017 / 43 RLH Informe Anual 2017

Fifty Mils: Bar informal con refinado estilo de una biblioteca inglesa. Sirve almuerzos ejecutivos y platillos ligeros, *hors d'oeuvres* estilo mexicano, aperitivos y una amplia variedad de cocteles y excelentes tequilas y mezcales.

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

Espacios de Juntas y Eventos

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

Otras amenidades

Gimnasio, spa, alberca exterior y barbería inglesa *Gentlemen's Tonic*.

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



2016



#7-2016





#5-2016

2016



Fairmont Mayakoba

Fairmont Mayakoba es un resort de lujo situado en 97 hectáreas (240 acres) de bosques tropicales atravesados por canales de agua cristalina y rodeados de una prístina costa caribeña. Está ubicado a 64 kilómetros (40 millas) al sur de Cancún, cerca de la localidad de Playa del Carmen, en la Riviera Maya. El hotel cuenta con el el premio reconocido de "5 Diamond Award AAA".

Habitaciones: 401

Ubicación: Mayakoba, Riviera Maya

Año de Apertura: 2006

Última remodelación: soft renovation en 2012 por

Usd. \$1.3 millones

Inversiones de Capital

Usd. \$2.7millones para la reciente renovación de los tres restaurantes

Amenidades de Alimentos y Bebidas

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

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

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

Lobby Lounge: Ofrece bocadillos y bebidas exóticas en un ambiente relajado.

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

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

Espacios de Juntas y Eventos

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

Otras amenidades

Spa, 2 piscinas, *business center*, gimnasio, estacionamiento y salón de belleza.



Rosewood Mayakoba

Rosewood Mayakoba es un resort ubicado en la Riviera Maya inmerso en un mundo privado de lujo excepcional y refinada belleza. El hotel fue nombrado en el 2017 como el mejor hotel de México en la revista Travel & Leisure. Cuenta con el premio "5 Diamond Award AAA".

Habitaciones: 129

Ubicación: Mayakoba, Riviera Maya

Año de Apertura: 2007

Amenidades de Alimentos y Bebidas

Casa del Lago: Por la mañana se sirve un desayuno buffet con exquisiteces locales e internacionales. Una vez que anochece, se transforma en un lugar elegante para cenar, donde los huéspedes pueden disfrutar de cocina de inspiración italiana con influencia mexicana.

Punta Bonita: Con una vista panorámica del mar Caribe, este restaurante ofrece un extenso menú, desde almuerzos ligeros y pizzas hasta especialidades regionales de la Riviera Maya. Los huéspedes pueden optar por comer en el interior o en la terraza al aire libre.

Agave Azul Sushi & Tequila Bar: Cuenta con más de 100 marcas de tequila *premium* y realiza degustaciones semanalmente. Con sushi y platillos de inspiración asiática, los huéspedes podrán disfrutar de vistas panorámicas de los manglares y la piscina principal.

Espacios de Juntas y Eventos

La propiedad ofrece 3 salones de reuniones, un salón privado y varias áreas al aire libre para grupos pequeños. Cuenta con capacidad para 100 personas en espacios interiores y 140 en espacios exteriores.

Otras Amenidades

Spa, 3 piscinas, business center y gimnasio.



Banyan Tree Mayakoba

El Hotel Banyan Tree Mayakoba se encuentra ubicado en un terreno de 13.7 has. referente del excepcional estilo de vida del resort, trayendo la hospitalidad asiática a la Riviera Maya. Anidado dentro del exclusivo desarrollo Mayakoba, su entorno le sumerge en la naturaleza y el encanto de la Riviera Maya. En el 2017 fue reconocido como el mejor spa de México por la revista Travel & Leisure.

Habitaciones: 132

Ubicación: Mayakoba, Riviera Maya

Año de Apertura: 2009

Amenidades de Alimentos y Bebidas

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

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

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

Tomahawk Den: Nombrado después del corte especialidad de la casa cuya carne mantiene el hueso en la costilla emulando un hacha de guerra de la tribu inida Siux, de Norteamérica, el Tomahawk Den está enfocado en los amantes de los cortes, ofrece vistas a los espectaculares canales de Mayakoba.

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

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

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

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

The Beach Shack: Se encuentra ubicado en la playa y ofrece una amplia variedad de bebidas alcohólicas, siendo las margaritas la especialidad.

Espacios de Juntas y Eventos

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

Otras amenidades

Spa, piscinas, *business center*, gimnasio, salón de yoga, canchas de tenis y boutique de joyería.



Andaz Mayakoba

Andaz Mayakoba Resort Riviera Maya es una exclusiva propiedad localizada frente a la costa caribeña al norte de Playa del Carmen. Ubicado en el complejo Mayakoba, el resort está rodeado de tranquilas lagunas y abundante vegetación que se puede explorar a través de sus senderos naturales. Andaz es una marca de Hyatt con un alto crecimiento y posicionamiento.

Habitaciones: 214

Ubicación: Mayakoba, Riviera Maya

Año de Apertura: Diciembre, 2016

Amenidades de Alimentos y Bebidas

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

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

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

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

Espacios de Juntas y Eventos

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

Otras amenidades

Spa, 3 Piscinas, *business center*, Gimnasio y Salón de Belleza.



Campo de Golf El Camaleón

El Campo de Golf El Camaleón, fue el primer campo en recibir el torneo de la PGA fuera de Estados Unidos. Ofrece un espectacular campo de golf de 18 hoyos distribuidos en 7,000 yardas y diseñado por la famosa leyenda de la PGA Greg Norman. Un campo único rodeado por tres escenarios distintos: la selva tropical, los manglares y los asombrosos estrechos costeros entrelazándose con canales rodeados de sólida piedra caliza. Tiene sus *fairways* bordeados de dunas y manglares, obstáculos característicos, exclusividad y el hecho de que es parte de una comunidad de hoteles de lujo. Los golfistas más exigentes lo consideran uno de los mejores campos de golf en México y ahora es uno de los favoritos del PGA Tour.

Año de Apertura: 2006

Hoyos: 18

Par: 72

Diseñador: Greg Norman

Amenidades de Alimentos y Bebidas

Casa Club Koba: La Casa Club de El Camaleón cuenta con el Restaurante Koba que ofrece espectaculares vistas del hoyo 18 y un delicioso menú basado en un concepto de productos regionales, frescos y de alta calidad. Aparte del servicio a la carta cuenta con un *brunch* dominical y parrilla abierta.

Otras amenidades

Pro Shop equipada con ropa y accesorios de golf, área de práctica, escuela de golf de Jim McLean, vestidores y carrito bar.



Portafolio en Desarrollo

One&Only Mandarina

El proyecto de desarrollo del Hotel One&Only Mandarina considera la construcción de un hotel de lujo de alrededor de 108 habitaciones, que serán villas independientes, sobre un terreno de 34 has. ubicado frente al mar de la Riviera Nayarit. También considera un componente residencial bajo la misma marca One&Only con potencial de desarrollo de aproximadamente 17 residencias sobre un terreno adyacente al del hotel.

El hotel cuenta con una ubicación única a 25 minutos del Aeropuerto de Puerto Vallarta y con una topografía ideal y vistas espectaculares. El hotel será operado por Kerzner International a través de su marca One&Only, una de las más lujosas y reconocidas a nivel mundial.

Cuartos: ~108

Año de Apertura: 2019

Operador: Kerzner International a través de su marca One&Only

Ubicación: La Mandarina, Riviera Nayarit.

Amenidades de Alimentos y Bebidas

Majahua Beach Club, Restaurante The Point y Restaurante The Plateau

Espacios de Juntas y Eventos

Aproximadamente 400 m².

Otras amenidades

Instalaciones completas de spa con gimnasio y yoga, tres piscinas, *business center* y club infantil.



Rosewood Mandarina

El proyecto de desarrollo del Hotel Rosewood Mandarina considera la construcción de un hotel de lujo de alrededor de 127 habitaciones ubicado frente al mar de la Riviera Nayarit. Este hotel estará ubicado en el mismo desarrollo turístico que el Hotel One&Only Mandarina. También considera un componente residencial bajo la misma marca Rosewood sobre terrenos adyacentes al hotel.

Cuartos: ~ 127

Año de Apertura: 2020

Operador: Rosewood

Ubicación: La Mandarina, Riviera Nayarit





Resultados de Operación

Estado de Resultados Consolidado al 31 de diciembre de

Cifras en millones de pesos, excepto cuando se mencione lo contrario.					
Metricas Operativas ⁽¹⁾	2015	2016	2017		
Ocupación (%)	59.4%	54.7%	56.6%		
ADR (Usd.\$)	\$341.9	\$339.7	\$421.2		
Rev PAR (Usd.\$)	\$203.1	\$185.8	\$238.4		
Metricas Financieras ⁽²⁾	2015	2016	2017		
Ingresos					
Renta de habitaciones	\$235.8	\$290.8	\$1,186.7		
Alimentos y bebidas	\$120.0	\$148.6	\$682.1		
Otros	\$27.0	\$31.4	\$439.8		
Ingresos Totales	\$382.8	\$470.8	\$2,308.6		
% de crecimiento	1.7%	23.0%	390.4%		
Costos y Gastos					
Renta de habitaciones	\$39.4	\$45.5	\$318.7		
Alimentos y bebidas	\$72.0	\$87.9	\$411.4		
Otros costos y gastos administrativos y operativos	\$147.5	\$161.7	\$1,055.7		
Costos y Gastos Totales	\$258.8	\$295.0	\$1,785.9		
% de crecimiento	0.6%	14.0%	505.4%		
Contribución Hotelera Total	\$123.9	\$175.8	\$522.7		
Margen (%)	32.4%	37.3%	22.6%		
Gastos Inmobiliarios					
Predial	\$6.2	\$6.3	\$22.3		
Seguros	\$4.9	\$5.4	\$49.5		
Gastos Inmobiliarios Totales	\$11.1	\$11.7	\$71.8		
% de crecimiento	(2.1%)	5.0%	515.3%		
EBITDA Recurrente	\$112.8	\$164.1	\$450.9		
Margen (%)	29.5%	34.9%	19.5%		

Estado de Resultados Consolidado al 31 de diciembre de

Cifras en millones de pesos, excepto cuando se mencione lo contrario.				
Gastos Corporativos	\$4.0	\$31.5	\$123.2	
EBITDA Recurrente despues de	\$108.8	\$132.6	\$327.7	
gastos corporativos Margen (%)	28.4%	28.2%	14.2%	
Depreciación y Amortización	\$35.1	\$40.8	\$312.0	
Utilidad de Operación Recurrente	\$73.7	\$91.8	\$15.7	
Margen (%)	19.3%	19.5%	0.7%	
Gastos Extraordinarios	\$12.6	\$30.0	\$57.1	
Ingresos no Operativos	\$6.6	\$1.9	\$552.1	
Utilidad de Operación	\$67.7	\$63.6	\$510.6	
Margen (%)	17.7%	13.5%	22.1%	
ResultadoIntegraldeFinanciamiento				
Ingresos financieros, netos	\$19.7	\$473.3	\$640.9	
Costos financieros, netos	\$80.9	\$105.0	\$251.8	
Pérdida cambiaria	\$157.1	\$438.4	\$906.8	
Resultado Integral de Financiamiento	\$218.3	\$70.0	\$517.7	
% de crecimiento	65.6%	(67.9%)	639.1%	
Resultado antes de Impuestos	(\$150.6)	(\$6.4)	(\$7.1)	
Margen (%)	n.a.	n.a.	n.a.	
Impuestos a la utilidad	\$53.2	(\$18.9)	\$66.2	
Utilidad (pérdida) neta	(\$97.3)	(\$25.3)	\$59.1	
Margen (%)	n.a.	n.a.	2.6%	

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

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

Comentarios y análisis de la administración

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

Ingresos Totales

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

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

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

Contribución Hotelera Total

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

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

Gastos corporativos

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

EBITDA recurrente

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

Utilidad de operación

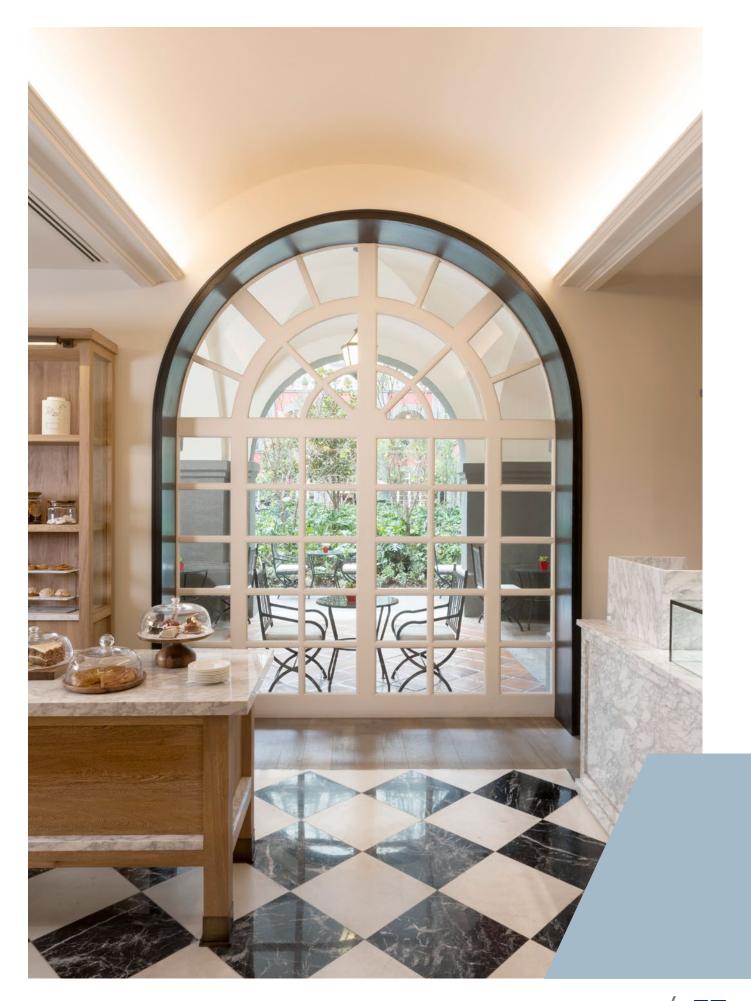
La utilidad de operación aumentó un 702.3%, pasando de \$63.6 millones en el ejercicio de 2016 a \$510.6 millones en el ejercicio de 2017, debido principalmente a lo que se ha mencionado anteriormente. Es importante mencionar que los ingresos no operativos de \$552.1 millones se deben a la compra ventajosa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

Resultado integral de financiamiento

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

Resultado neto

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



Situación Financiera, Líquidez y Recursos de Capital

Resumen de información del Estado Consolidado de Situación Financiera al 31 de Diciembre de

	2015	2016	2017
		(en miles de Ps.)	
Activos			
Activos Circulanto			
Activo Circulante Efectivo y equivalentes de efectivo	535,329	4,913,086	3,629,998
	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·		
Clientes y documentos por cobrar	38,642	73,485	561,897
Inventarios	2,856	3,201	52,317
Cuentas por cobrar partes relacionadas	419	40,729	60,437
Pagos anticipados	3,853	41,921	63,724
Total activos circulantes	581,099	5,072,422	4,368,373
Inmuebles, mobiliario y equipo	1,492,809	2,379,722	11,950,017
Credito Mercantil	42,984	42,984	154,576
Activos Intangibles	47,934	45,312	592,413
Impuestos diferidos - Activo	-	6,490	144,748
Instrumentos financieros derivados Activo	-	-	33,155
Total activo	2,164,826	7,546,930	17,243,283
Pasivo y capital contable			
Pasivo a corto plazo			
Porción a corto plazo de los préstamos a largo plazo	22,866	1,279,527	350,049
Pasivo por acciones preferentes redimibles	-	225,284	-
Proveedores	12,239	8,100	177,694
Anticipo de clientes	4,022	6,830	594,585
Cuentas por pagar y gastos acumulados	47,988	101,896	575,708
Partes relacionadas	-	-	185,362
Impuesto Sobre la Renta por pagar	-	25,988	18,677
Total Pasivo Circulante	87,115	1,647,625	1,902,075

Resumen de información del Estado Consolidado de Situación Financiera al 31 de Diciembre de

a	i 31 de Diciembr	e ue 	
	2015	2016	2017
		(en miles de Ps.)	
Pasivo a Largo plazo:			
Préstamos bancarios a largo plazo	1,040,895		3,973,547
Pasivo por opción de compra de participación no controladora	-	-	1,048,153
Impuestos diferidos	247,733	233,114	1,106,905
Pasivo por acciones preferentes redimibles	190,135	-	-
Instrumentos financieros derivados a largo plazo	-	-	22,901
Beneficio a los empleados	2,564	2,772	5,627
Total pasivo a largo plazo	1,481,327	235,886	6,157,133
Total Pasivo	1,568,442	1,883,511	8,059,208
Capital contable:			
Capital social	818,883	3,617,302	4,975,312
Prima en suscripcion de acciones	-	2,319,820	3,376,050
Otras reservas de capital			350,360
Otras cuentas de capital	(17,259)	(43,184)	(142,941)
Deficit	(205,240)	(230,519)	(141,860)
Total capital contable	596,384	5,663,419	8,416,921
Participación no controladora			767,153
тапистрастотт по сопилнация	-	<u>-</u>	/0/,100
Total Capital Contable	596,384	5,663,419	9,184,074
	0.164.006	7.540.000	17.040.000
Total pasivo y capital contable	2,164,826	7,546,930	17,243,282

Efectivo y equivalentes de efectivo

RLH (excluyendo el Entorno Mayakoba) al 31 de diciembre de 2017 con una posición de efectivo y equivalentes de efectivo, incluyendo IVA por acreditar, de \$2,380.1 millones frente a \$4,913.1 millones al 31 de diciembre de 2016; el decremento se debe principalmente a: la adquisición de los hoteles Rosewood Mayakoba, Fairmont Mayakoba, Banyan Tree Mayakoba, Andaz Mayakoba, así como el campo de golf El Camaleón, pagando \$3,722 millones, la adquisición de las acciones preferentes de Vertex Hotel D.F. por \$397 millones y adiciones de construcciones en proceso y mobiliario y equipo de oficina por \$234 millones. Parcialmente compensado con un aumento de capital neto de gastos de colocación por \$2,314.5 millones.

El Entorno Mayakoba contribuye en \$1,249.9 millones al saldo de efectivo y equivalentes de efectivo total al cierre del año de \$3,629.9 millones. El efectivo de los hoteles se genera por la operación diaria de sus servicios hoteleros.

Cuentas por cobrar

RLH (excluyendo el Entorno Mayakoba) tuvo un incremento de \$124.8 millones en el rubro de clientes y cuentas por cobrar, debido principalmente al reconocimiento de IVA acreditable por las construcciones en proceso del Hotel One&Only Mandarina por \$104.8 millones y un incremento de \$45.3 millones en el rubro de cuentas por cobrar, parcialmente compensado por una disminución de clientes por \$16.0 millones.

Incluyendo el Entorno Mayakoba, RLH tuvo un incremento de \$506.5 millones en el rubro de cuentas por cobrar. El incremento se genera principalmente por la consolidación del Entorno Mayakoba por \$381.7, el cual se encuentra integrado por: (i) clientes y otras cuentas por cobrar netos por importe de \$136.4 millones, (ii) impuestos por recuperar principalmente del IVA por \$90.0 millones, (iii) otras cuentas por cobrar por \$81.6 millones, y (iv) pagos anticipados \$46.6 millones.

Partes relacionadas

La cuenta por cobrar a partes relacionadas al 31 de diciembre de 2017 muestra un saldo de \$60.4 millones, integrados principalmente por saldos con una de las sociedades de OHLDM S.A. de C.V. y Huaribe, S.A.de C.V. por \$20.0 millones y \$33.3 millones respectivamente.

El pasivo con partes relacionadas al 31 de diciembre de 2017 muestra un importe de \$185.4 millones, principalmente integrado por saldos con Huaribe, S.A. de C.V. en la cantidad de \$67.2 millones, con Obrascón Huarte Lain Desarrollos, S.L. por \$68.0 millones y OHLDM, S.A. de .CV. por \$43.6 millones.

Activo fijo, crédito mercantil y activos intangibles

El incremento neto de \$9,570.2 millones en inmuebles, mobiliario y equipo al 31 de diciembre de 2017 con respecto al 31 de diciembre de 2016, se debe principalmente a (i) la adquisición del Entorno Mayakoba por \$9,380.8 millones, valuados a su valor razonable, (ii) a las inversiones realizadas en el desarrollo del hotel One&Only Mandarina por \$284 millones, compensado con la depreciación y amortización del periodo por \$291.6 millones.

Como parte del ejercicio de asignación del precio de adquisición del Entorno Mayakoba (PPA por sus siglas en inglés), de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF 3), la transacción dio origen al registro de un crédito mercantil neto por \$102.7 millones y \$545.2 millones de activos intangibles, principalmente contratos de operación y marcas.

Deuda bancaria total y neta

Con fecha 16 de febrero de 2017 RLH llevó a cabo el pago anticipado del préstamo que tenía con MetLife con un saldo vivo de \$1,279.5 millones para financiar el hotel Four Seasons. Para ello, celebró un crédito sindicado con Caixabank-Inbursa por \$65 millones, equivalentes

al 31 de diciembre de 2017 a \$1,246.8 millones, \$36.4 millones corresponden a corto plazo y \$1,210.3 millones a largo plazo. Por consiguiente, al 31 de diciembre de 2017, la posición de deuda bancaria neta negativa de RLH (sin incluir IVA por acreditar), excluyendo el Entorno Mayakoba, se sitúa en \$1,133.2 millones (deuda neta menos efectivo y equivalentes de efectivo).

El Entorno Mayakoba cuenta con cuatros préstamos bancarios, sumando un total de \$3,048 millones, \$313.6 millones corresponden a corto plazo y \$2,763.1 millones a largo plazo. Por consiguiente, al 31 de diciembre de 2017, la posición de deuda bancaria neta (sin incluir IVA por acreditar) se sitúa en \$1,826.9 millones.

Al 31 de diciembre de 2017, RLH tiene una deuda bancaria total de \$4,323.5 millones y una deuda neta total de \$693.6 millones.

Impuestos diferidos

El impuesto diferido activo y el impuesto diferido pasivo al 31 de diciembre de 2017 suman \$144.7 millones y \$1,106.9 millones, respectivamente, incluyen \$201.2 millones (sin incluir ajustes de consolidación) y \$853.9 millones provenientes de la compra del Entorno Mayakoba. El impuesto diferido pasivo proveniente de la compra del Entorno Mayakoba se genera principalmente por el efecto de la valuación a valor razonable de los inmuebles, mobiliario y equipo y de los activos intangibles.

Instrumentos financieros derivados

Al 31 de diciembre de 2017, RLH (excluyendo el Entorno Mayakoba) cuenta con dos instrumentos financieros derivados (*Swaps* de tasa de interés) para cubrir el riesgo de la tasa de interés del crédito sindicado del hotel Four Seasons. El valor razonable de dichos instrumentos financieros a 31 de diciembre de 2017 es de \$4.1 millones a largo plazo.

Al 31 de diciembre de 2017, el Entorno Mayakoba cuenta con cuatro instrumentos financieros derivados (Swaps de tasa de interés) para cubrir el riesgo de la tasa de interés de los créditos sindicados que financian los hoteles Fairmont, Banyan Tree y Rosewood. El valor razonable de dichos instrumentos financieros a 31 de diciembre de 2017 es de \$18.2 millones, por lo que, a efectos agregados, los valores razonables de los instrumentos derivados suscritos al 31 de diciembre de 2017 de la Compañía se sitúan en \$22.9 millones

Pasivo por acciones preferentes redimibles

El decremento en el pasivo por acciones preferentes redimibles corresponde a la ejecución del contrato de compraventa de acciones celebrado el 30 de octubre de 2017, mediante el cual RLH adquirió el 100% de las acciones preferentes de Vertex en el Hotel Four Seasons de la Ciudad de México

Capital social

La variación se debe a: (i) el aumento de capital en oferta pública de \$2,414.2 millones (\$1,358 millones de capital social y \$1,056 millones de prima en suscripción de acciones), gastos ocasionados por dicha oferta por \$99.8 millones, y (ii) por la utilidad integral neta del periodo que terminó el 31 de diciembre de 2017 por \$423.7 millones.

Al 31 de diciembre de 2017, la participación de minoritarios ascendió a \$767.1 millones.

Para más información visita: www.rlhproperties.com.mx/informacionfinanciera

Flujos netos de efectivo por actividades de operación

Año concluido el 31 de diciembre de 2017

Para el año terminado el 31 de diciembre de 2017, Los flujos netos de efectivo por actividades de operación (excluyendo el Entorno Mayakoba) muestran un resultado positivo de \$66.5 millones, originado por la eliminación de partidas non-cash siendo las más representativas la pérdida cambiaria registrada por los saldos de caja por \$364.5 millones, el reconocimiento de la adquisición de las acciones preferentes de Vertex Hotel D.F. S.A.P.I. de C.V. por \$233.6 millones y los intereses y costo financiero por \$119.9 millones. Parcialmente compensado por un incremento en las cuentas por cobrar y pagar dando como resultado un efecto neto positivo por \$37.2 millones.

Respecto a las actividades de operación del Entorno Mayakoba, se tiene un efecto positivo de \$474.9 millones, originado principalmente por el resultado del ejercicio y un efecto positivo en los movimientos en las cuentas por pagar y por cobrar por \$175.4 millones. Parcialmente compensado por la eliminación de partidas non-cash, siendo la más representativa el reconocimiento de la adquisición del Entorno Mayakoba, neto del deterioro del crédito mercantil por \$750.9 millones.

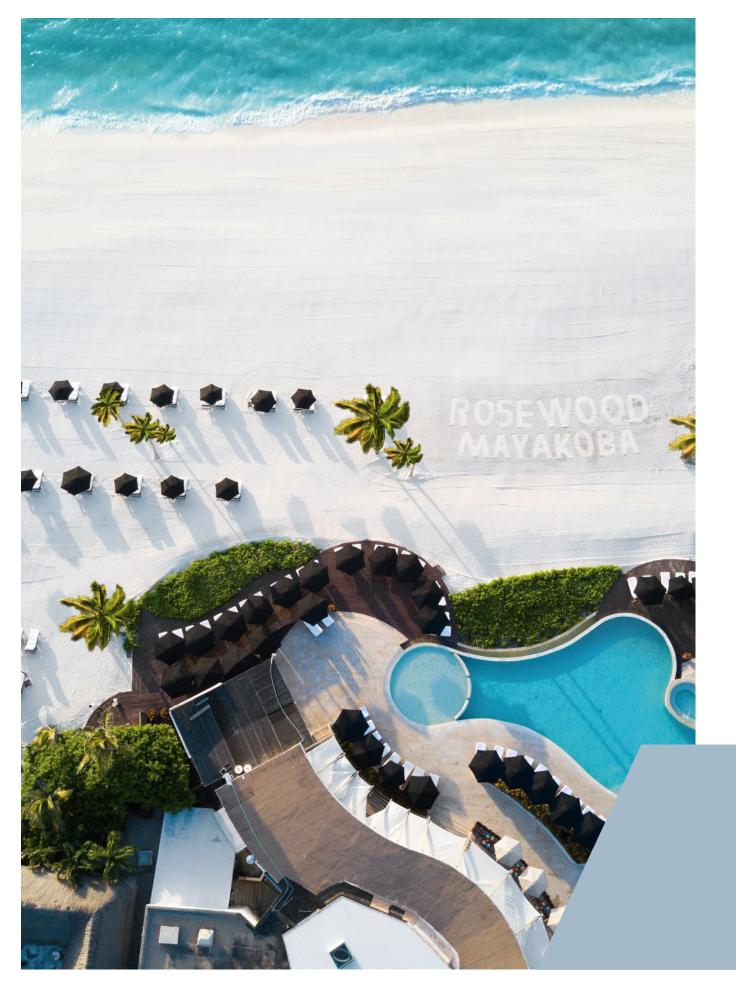
Flujos netos de efectivo por actividades de financiamiento

Año concluido el 31 de diciembre de 2017

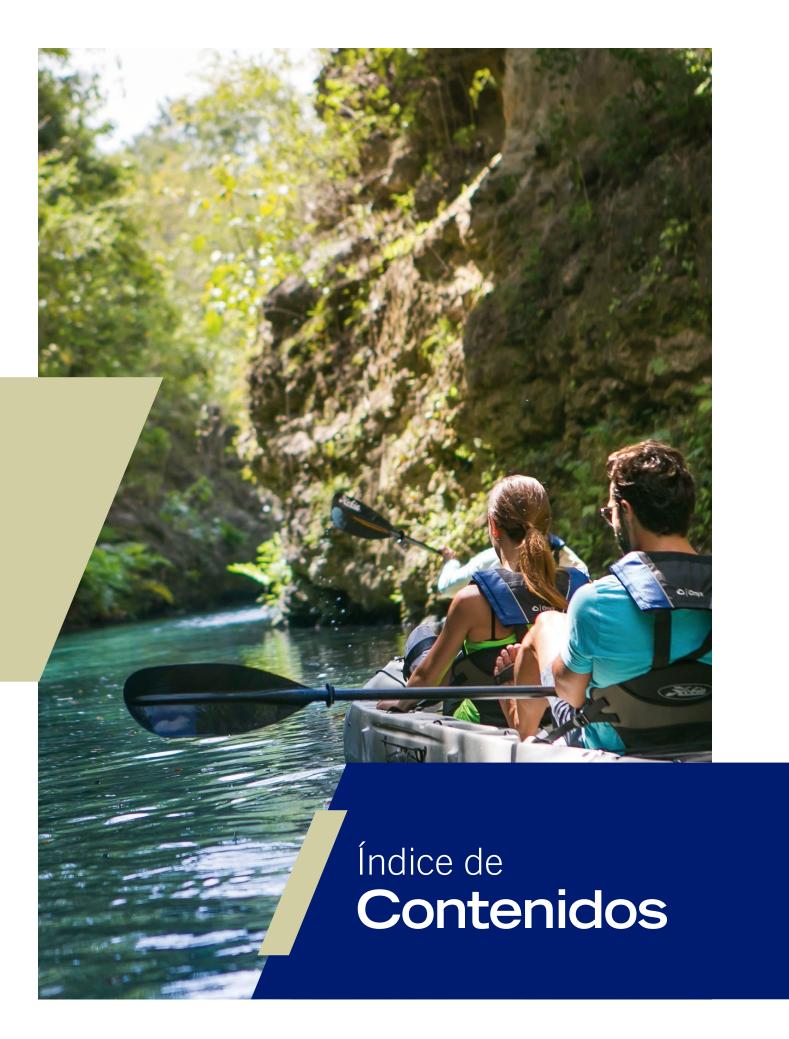
Para el año terminado el 31 de diciembre de 2017, Los flujos netos de efectivo por actividades de financiamiento positivos (excluyendo el Entorno Mayakoba) fueron de \$1,757.4 millones, principalmente atribuido por: (i) aumento de capital neto de gastos de colocación por \$2,314.5 millones, y (ii) un efecto positivo neto de \$3,481.0 millones como resultado del préstamo que se obtuvo de Caixabank e Inbursa, mismo que se utilizó para para realizar el pago anticipado del préstamo contratado con Metlife. Compensado parcialmente por la adquisición de las acciones preferentes que tenía Vertex Hotel D.F. S.A.P.I de C.V., y el pago de dividendos preferentes por un total de \$440.7 millones.

Los flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento del Entorno Mayakoba por el periodo mayodiciembre resultó en una disminución de \$300.7 millones, principalmente por el pago de intereses y deuda financiera por \$106.6 millones y \$248.5 millones, respectivamente. Parcialmente compensado por un aumento de capital social llevado a cabo por los accionistas minoritarios, por un importe de \$66.4 millones.









2 Carta a los Accionistas

6 Perfil Corporativo

8 Nuestra Empresa

- 10 Historia
- 13 Descripción del Negocio
- 15 Estructura Corporativa
- 15 Gobierno Corporativo

18 Nuestro Modelo de Negocios y Estrategia

- 19 Modelo de Negocios
- 20 Estrategia Corporativa
- Nuestras Fortalezas
- 23 Criterios de Inversión
- 24 Políticas de Apalancamiento

26 Nuestro Mercado

- 27 Mercado de Turismo y Hotelero en México
- Mercados donde Operamos
- 32 Ciudad de México
- 35 Cancún / Riviera Maya
- 39 Puerto Vallarta / Riviera Nayarit

42 Nuestro Portafolio

- 43 Portafolio en Operación
- 50 Portafolio en Desarrollo

52 Nuestros Resultados y Situación Financiera

- Resultados de Operación
- Comentarios y Análisis de la Administración
- Situación Financiera, Liquidez y Recursos de Capital

Para mayor información, además de consultar nuestros estados financieros auditados, favor de referirse al Reporte Anual 2017 disponible en español en la página web de RLH Properties www.rlhproperties.com.mx o en la página web de la Bolsa Mexicana de Valores www.bmv.com.mx.



RLH PROPERTIES

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