

RLH Properties (“RLH A”), primera empresa pública especializada en hoteles del segmento alto en México y España anuncia sus resultados financieros del primer trimestre de 2020.

Ciudad de México a 04 de mayo de 2020.- RLH Properties (BMV: RLH A), la primera empresa pública especializada en hoteles del segmento de lujo y ultra lujo en México y España anuncia sus resultados financieros del primer trimestre de 2020. Excepto cuando se mencione lo contrario, todas las cifras en el reporte fueron preparadas de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (“IFRS”) y expresadas en pesos mexicanos nominales.

Principales Resultados Financieros Consolidados al 31 de marzo del 2020

- **El EBITDA** recurrente consolidado de RLH del primer trimestre fue de **MXP \$330.1 millones**, lo que representa una disminución del 26.0% en comparación del mismo periodo del año anterior. Lo anterior es resultado, fundamentalmente, del efecto neto entre un inicio de año muy positivo de la compañía en los dos primeros meses y el fuerte impacto por la propagación a nivel mundial de la pandemia del COVID-19 y su repercusión en la ocupación de la industria hotelera durante el mes de marzo.
- **El EBITDA recurrente de RLH después de gastos corporativos** recurrentes del primer trimestre fue de **MXP \$280.3 millones**, lo que representa una disminución de **MXP \$121.8 millones** en comparación con el mismo periodo del año anterior, causado principalmente por el efecto COVID-19 mencionado anteriormente.

Principales Resultados Financieros Consolidados del 1er trimestre de 2020

Cifras en miles MXP \$, excepto cuando se mencione lo contrario

	RLH 1T 2019	RLH 1T 2020	Var. a/a	
Ingresos Totales	\$1,344,537	\$1,233,512	(\$111,025)	(8.3%)
Ingresos por Renta de Habitaciones	\$815,340	\$712,393	(\$102,947)	(12.6%)
% de los ingresos totales	60.6%	57.8%	(2.9%)	
Ingresos por Alimentos y Bebidas	\$389,502	\$372,001	(\$17,501)	(4.5%)
% de los ingresos totales	29.0%	30.2%	1.2%	
Otros ingresos	\$139,695	\$149,118	\$9,423	6.7%
% de los ingresos totales	10.4%	12.1%	1.7%	
Utilidad Bruta Operativa (GOP)	\$888,905	\$795,653	(\$93,252)	(10.5%)
Margen (%)	66.1%	64.5%	(1.6%)	
EBITDA recurrente	\$446,154	\$330,145	(\$116,009)	(26.0%)
Margen (%)	33.2%	26.8%	(6.4%)	
Gastos corporativos recurrentes	\$43,938	\$49,785	\$5,847	13.3%
EBITDA recurrente después de gastos corporativos	\$402,216	\$280,360	(\$121,856)	(30.3%)
Margen (%)	29.9%	22.7%	(7.2%)	

Comentario de Borja Escalada, Director General de RLH Properties:

“Derivado de la pandemia del virus COVID-19 el mundo enfrenta momentos extraordinariamente difíciles, las actividades económicas se han visto fuertemente impactadas lo que ha llevado a una disminución en el consumo en todos los sectores. El turismo ha sido uno de los sectores más impactados y como consecuencia, el sector hotelero a nivel global comenzó sufriendo una reducción importante en la demanda debido a la cancelación de grupos, viajes de ocio, eventos y conferencias, que finalmente se agravó hasta el cierre de fronteras de la mayoría de los países y el cierre de los establecimientos hoteleros por disposiciones legales.

Por desgracia, los activos de RLH Properties no son la excepción. Las circunstancias, las normas aprobadas por los distintos gobiernos para contener la expansión del virus Covid19, junto con la estrecha colaboración con las autoridades, han obligado a la Compañía a cerrar temporalmente las puertas de todos nuestros activos (1,266 habitaciones en operación), por lo que se prevé que los resultados del ejercicio 2020 se verán seriamente afectados.

Si bien, actualmente no es posible determinar el impacto económico originado por esta crisis sanitaria, nuestro equipo de gestión se encuentra adoptando medidas para, entre otros, (i) garantizar la seguridad y la integridad de nuestros trabajadores y clientes, (ii) procurar el mantenimiento de los empleos y que nuestro equipo sufra lo menos posible desde el punto de vista económico, (iii) minimizar el impacto que esta situación pueda llegar a tener en nuestras obligaciones contractuales, y (iv) garantizar el poder cumplir con nuestras obligaciones financieras.

Entre las medidas adoptadas, destacan, entre otras (a) negociación de los sindicatos representantes de nuestros trabajadores de cada uno de los activos para la implementación de un Expediente de Regulación de Empleo Temporal (ERTE), en el caso del hotel Villa Magna de Madrid, y de un mayor número de días solidarios, en el caso de nuestros activos ubicados en México; (b) renegociación con las entidades financieras con las que tenemos las financiaciones de nuestros activos hoteleros para posponer el repago de la deuda de los próximos meses; (c) la implementación de un plan muy estricto de reducción de costes y gastos generales de los activos hoteleros; (d) la renegociación de determinadas obligaciones contractuales, como la dotación y uso de las cuentas de FF&E o ciertos gastos a pagar a nuestros socios operadores y (e) medidas sociales para apoyar a nuestros trabajadores y las comunidades.

El hotel Villa Magna se encuentra cerrado desde el mes de marzo y permanecerá así hasta que las circunstancias de la demanda y las autoridades del Gobierno del Reino de España lo permitan. En nuestros hoteles en México, se prevé que sus operaciones se mantendrán suspendidas, al menos, por lo meses de abril y mayo.

En cuanto a las ocupaciones hoteleras en nuestros hoteles en México de cara a la reapertura, cuando ésta sea posible, a la fecha (i) el tercer trimestre se encuentra con un 28% menos de reservas en libros en comparación a lo que se tenía a la misma fecha el año anterior, y (ii) el último trimestre del año todavía se encuentra 12% por encima del año anterior; si bien, en las últimas semanas esta brecha ha venido reduciéndose debido a una ralentización de la demanda para este periodo en comparación a las reservas confirmadas el año anterior.

No obstante, se está trabajando intensamente en distintas campañas para incentivar la demanda cuando las circunstancias sanitarias lo permitan.

Es importante resaltar que, como consecuencia de las medidas y estrategias implementadas en los últimos 18 meses, durante los meses de enero y febrero de 2020 (antes del efecto COVID-19), los activos en operación de la Compañía mostraron un comportamiento por arriba de nuestros estimados, y muy por arriba de los resultados del año anterior (+34% aprox), apuntando a un año récord e histórico para RLH Properties, por lo que esperamos que las mencionadas medidas arrojen muy buenos resultados cuando la demanda se recupere.

Por otro lado, consideramos que la reciente depreciación del Peso Mexicano versus el Dólar Americano no debe tener un efecto negativo importante en las métricas financieras de la Compañía, dado que: (i) la mayor parte de los ingresos de los activos de RLH Properties están dolarizados (salvo el Hotel Villa Magna, cuyos ingresos son en Euros), en donde aproximadamente el 81% de nuestros clientes en 2019 fueron americanos o canadienses, (ii) la valuación de los activos fijos del Entorno Mayakoba y el Hotel Villa Magna se realiza en dólares y euros respectivamente, por lo que se tendrá un efecto positivo como resultado de la conversión financiera, compensado por el impacto de la revaluación del apalancamiento en dólares.

Con todas las acciones decisivas que la Compañía está tomando hoy y que seguirá adoptando mientras dure esta situación extraordinaria, con base en el continuo y constante monitoreo de la evolución de la pandemia, estoy convencido que RLH Properties estará lista y más fuerte para regresar a la normalidad y continuar ofreciendo los más altos estándares de servicio, y experiencias únicas y excepcionales a todos sus huéspedes en México y España.”

Información relevante del desempeño del portafolio durante el primer trimestre de 2020.

Al 31 de marzo de 2020, RLH cuenta con **11 componentes de negocio en el segmento de lujo y ultra lujo** que totalizan **aprox. 1,497 cuartos hoteleros** (1,266 en operación y aprox. 231 en desarrollo), **aprox. 239 residencias *full ownership* y 168 unidades fraccionales** ambas con marcas hoteleras asociadas, y **1 campo de golf** con 18 hoyos:

- **Activos en Operación** (6 hoteles con 1,266 cuartos y 1 campo de golf con 18 hoyos):
 - **Activos Estabilizados** (5 hoteles, 1,052 cuartos): Four Seasons Ciudad de México (240 cuartos), Villa Magna Madrid (150 cuartos), Rosewood Mayakoba (129 cuartos), Banyan Tree Mayakoba (132 cuartos) y Fairmont Mayakoba (401 cuartos).
 - **Activos en *Ramp Up*** (1 hotel, 214 cuartos): Andaz Mayakoba. Este hotel inició operaciones en diciembre de 2016 por lo que se encuentra en fase de estabilización.
 - **Otros Activos** (1 campo de golf, 18 hoyos): El campo de golf El Camaleón fue diseñado por el famoso golfista australiano Greg Norman y es el primero en recibir un torneo PGA fuera de los Estados Unidos y Canadá.
- **Activos en Desarrollo** (2 hoteles con aprox. 231 cuartos, 239 residencias *full ownership* y 168 unidades fraccionales ambos con marca hotelera):
 - **Hotel One&Only Mandarin** (104 cuartos): Este hotel se encuentra en la etapa de construcción con su apertura estimada para el segundo semestre de 2020.
 - **Hotel Rosewood Mandarin** (aprox. 127 cuartos): Este hotel se encuentra en etapa de diseño conceptual y estudios técnicos.
 - **Residencias en la Mandarin con marcas One&Only y Rosewood** (hasta 148 residencias): Las residencias One&Only Mandarin se encuentran en etapa de comercialización y construcción. Las residencias Rosewood Mandarin se desarrollarán en un futuro conforme el avance del hotel Rosewood Mandarin.
 - **Residencias en Mayakoba con marcas Fairmont y Rosewood** (aprox. 91 residencias *full ownership* y 168 unidades fraccionales): Fairmont Heritage Place considera un inventario de aprox. 58 residencias *full ownership* y 168 unidades fraccionales. Rosewood Residences considera un inventario de 33 residencias *full ownership*.

Respecto al desempeño de nuestro portafolio:

- El **EBITDA de los Activos Estabilizados** en el primer trimestre de 2020 se situó en **MXP \$337.9 millones (USD \$17.7 millones)**, registrando un **decremento del 19.3%** en moneda local y del **18.6%** en dólares americanos respecto a lo registrado en el mismo periodo de 2019. Por su parte, el **EBITDA Neto de Fondo de Reserva**, se situó en **MXP \$303.6 millones (USD \$16.0 millones)**, representando un **decremento del 20.9%** en moneda local y del **20.0%** en dólares americanos respecto al mismo periodo del año pasado. En general, lo anterior es el resultado del efecto neto entre un inicio de año muy positivo en los dos primeros meses y el fuerte impacto por la propagación a nivel mundial del COVID-19 en la ocupación de la industria hotelera durante el mes de marzo. Acumulado a febrero, los Activos Estabilizados reportaron un EBITDA de MXP \$317.6 millones (USD \$16.8 millones), lo que representaba un incremento del 27.4% en moneda local y del 29.3% en dólares americanos respecto al año anterior.
- El **EBITDA de los Activos en Operación** en el primer trimestre de 2020 se situó en **MXP \$389.3 millones (USD \$20.3 millones)**, registrando un **decremento del 13.7%** en moneda local y del **13.5%** en dólares americanos respecto a lo registrado en el mismo periodo de 2019. Por su parte, el **EBITDA Neto de Fondo de Reserva**, se situó en **MXP \$349.9 millones (USD \$18.3 millones)**, representando un **decremento del 15.0%** en moneda local y del **14.7%** en dólares americanos respecto al mismo periodo del año pasado. Dichos resultados incorporan el desempeño del hotel Andaz Mayakoba cuyo EBITDA registró un incremento del 67.5% en moneda local y del 61.1% en dólares americanos respecto al primer trimestre del 2019, lo anterior debido a que aún se encuentra en periodo de Ramp up.

Portafolio de RLH al primer trimestre de 2020

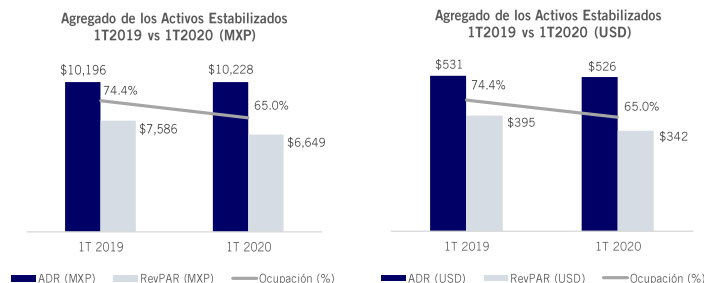


Portafolio en operación:

Four Seasons Ciudad de México, Villa Magna Madrid, Rosewood Mayakoba, Banyan Tree Mayakoba, Fairmont Mayakoba, Andaz Mayakoba, El Camaleón Mayakoba, y Mayakoba Experiences.

A continuación, se muestra la evolución de los principales indicadores operativos agregados del portafolio de los **Activos en Operación** de RLH al primer trimestre de 2020 contra los mismos períodos del año anterior.

Indicadores Operativos al 1er. Trimestre, 2020			
Activos Estabilizados y Otros Activos			
Indicador	1T 2019	1T 2020	% Var. 1T 2020 vs. 1T 2019
ADR (USD)	\$531	\$526	(1.0%)
ADR (MXP)	\$10,196	\$10,228	0.3%
Ocupación (%)	74.4%	65.0%	(9.4 pp)
RevPAR (USD)	\$395	\$342	(13.5%)
RevPAR (MXP)	\$7,586	\$6,649	(12.4%)
Ingresos Totales (USD '000)	\$62,808	\$56,327	(10.3%)
Ingresos Totales (MXP '000)	\$1,206,455	\$1,098,749	(8.9%)
EBITDA (USD '000) ⁽¹⁾	\$21,792	\$17,730	(18.6%)
EBITDA (MXP '000) ⁽¹⁾	\$418,680	\$337,916	(19.3%)
EBITDA Neto de Fondo de Reserva (USD '000) ⁽¹⁾	\$19,971	\$15,970	(20.0%)
EBITDA Neto de Fondo de Reserva (MXP '000) ⁽¹⁾	\$383,713	\$303,580	(20.9%)
Margen EBITDA (%)	34.7%	30.8%	(3.9 pp)
Margen EBITDA Neto de Fondo de Reserva (%)	31.8%	27.6%	(4.2 pp)
Activos en Operación			
Indicador	1T 2019	1T 2020	% Var. 1T 2020 vs. 1T 2019
ADR (USD)	\$506	\$497	(1.7%)
ADR (MXP)	\$9,710	\$9,668	(0.4%)
Ocupación (%)	72.2%	63.3%	(8.9 pp)
RevPAR (USD)	\$365	\$315	(13.8%)
RevPAR (MXP)	\$7,013	\$6,124	(12.7%)
Ingresos Totales (USD '000)	\$69,823	\$63,171	(9.5%)
Ingresos Totales (MXP '000)	\$1,341,142	\$1,231,432	(8.2%)
EBITDA (USD '000) ⁽¹⁾	\$23,467	\$20,297	(13.5%)
EBITDA (MXP '000) ⁽¹⁾	\$450,839	\$389,263	(13.7%)
EBITDA Neto de Fondo de Reserva (USD '000) ⁽¹⁾	\$21,436	\$18,280	(14.7%)
EBITDA Neto de Fondo de Reserva (MXP '000) ⁽¹⁾	\$411,832	\$349,939	(15.0%)
Margen EBITDA (%)	33.6%	31.6%	(2.0 pp)
Margen EBITDA Neto de Fondo de Reserva (%)	30.7%	28.4%	(2.3 pp)



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

Durante el primer trimestre de 2020, el portafolio de **Activos Estabilizados** reportó los siguientes indicadores operativos:

- La **tasa de ocupación** fue del 65.0%, 9.4 p.p. por debajo del mismo periodo del 2019. Acumulado a febrero, la tasa de ocupación de los Activos Estabilizados se ubicaba 7.6 p.p. por encima del año anterior, sin embargo, como consecuencia de la llegada de la pandemia (COVID-19) a Europa y América, a mediados del mes de marzo, la ocupación cayó en todos los Activos a niveles próximos al 50%, reduciéndose progresivamente hasta llegar a una ocupación en torno al 10% a fines del mes de marzo.
- La **tarifa promedio** fue de MXP \$10,228 (USD \$526), registrando un incremento del 0.3% en moneda local y un decremento del 1.0% en dólares americanos respecto al mismo periodo del 2019, debido a un incremento en el segmento de grupos en los Activos de Mayakoba. Además, el ligero incremento de la tarifa promedio en moneda local respecto al decremento en dólares americanos se relaciona también a la depreciación de la moneda local en 18.8% que se tuvo en el mes de marzo en comparativa con el mes de febrero, pasando de 18.84 MXP/USD a 22.38 MXP/USD, considerando que las tarifas en los Activos del Portafolio son fijadas en dólares.
- El **RevPAR** se situó en MXP \$6,649 (USD \$342), lo que representó un decremento del 12.4% en moneda local y del 13.5% en dólares americanos. Acumulado a febrero, los Activos Estabilizados alcanzaron un RevPAR de MXP \$8,015 (USD \$342), es decir un incremento de 8.5% en moneda local y de 9.9% en dólares americanos, sin embargo, el impacto en la ocupación del mes de marzo desde la llegada de la pandemia (COVID-19) afectó el resultado del trimestre.
- El **EBITDA** se situó en MXP \$337.9 millones (USD \$17.7 millones), lo que representó un decremento del 19.3% en moneda local y del 18.6% en dólares americanos respecto a lo registrado en el mismo periodo de 2019. Retomando los resultados acumulados a febrero, el EBITDA se ubicaba por encima del año pasado 27.4% en moneda local y 29.3% en dólares americanos, destacando los hoteles Banyan Tree Mayakoba y Rosewood Mayakoba que lograron incrementos significativos en EBITDA respecto al año pasado impulsados por los mayores niveles de Ingresos Totales registrados. Sin embargo, lo anterior no fue suficiente para hacer frente al impacto que tuvo en los resultados generales, la caída de la ocupación en el mes de marzo. El hotel Villa Magna en Madrid fue uno de los activos más afectados durante el trimestre, debido a que fue el primer hotel del portafolio en suspender sus operaciones como consecuencia del impacto de la pandemia en España.
- El **EBITDA Neto de Fondo de Reserva** se situó en MXP \$303.6 millones (USD \$16.0 millones), registrando un decremento del 20.9% en moneda local y del 20.0% en dólares americanos respecto al mismo periodo del año pasado.

En cuanto a los **Activos en Operación**, durante el primer trimestre de 2020 se reportaron los siguientes indicadores operativos explicados principalmente por los comentarios en la sección anterior, a los que se le suman el impacto de nuestro Activo en Ramp up cuyos resultados en EBITDA, a pesar del contexto se, relacionan a su categoría:

- La **tasa de ocupación** fue del 63.3%, registrando un decremento de 8.9 p.p. en comparación con lo alcanzado en el mismo período del año pasado.
- La **tarifa promedio** fue de MXP \$9,668 (USD \$497) lo que representó un decremento del 0.4% en moneda local y del 1.7% en dólares americanos respecto al mismo periodo del año pasado. Por su parte, el **RevPAR** fue de MXP \$6,124 (USD \$315) registrando un decremento del 12.7% en moneda nacional y del 13.8% en dólares americanos respecto al año pasado.
- El **EBITDA Antes de Reserva** alcanzó MXP \$389.3 millones (USD \$20.3 millones), lo que representó un decremento del 13.7% en moneda local y del 13.5% en dólares americanos respecto al mismo periodo del año pasado. Lo anterior como resultado de la contribución positiva que tuvo el desempeño del hotel Andaz Mayakoba durante el trimestre al portafolio.
- El **EBITDA Neto de Fondo de Reserva** fue de MXP \$349.9 millones (USD \$18.3 millones), lo que representa un decremento del 15.0% en moneda local y del 14.7% en dólares americanos en comparación con el mismo período del año pasado.

Portafolio en desarrollo

Mandarina

Hotel One&Only Mandarin

Al cierre del periodo y derivado de la pandemia (COVID-19) se publicó decreto federal determinando la suspensión de las actividades no esenciales, incluida la construcción, lo que obligó a suspender temporalmente todas las actividades. Esto, aunado a la situación mundial, obligó a posponer la fecha de apertura del hotel para el cuarto trimestre del año.

Actualmente las habitaciones se encuentran terminadas y en etapa de pruebas, detalles y entrega al operador. Continúa la instalación del equipamiento. Se han tenido que implementar medidas adicionales de mantenimiento, limpieza y seguridad.

En áreas públicas, el “Back of the House” se ha entregado y es utilizado por el operador. El resto de los edificios tienen la estructura de concreto terminada y se encuentran en distintas etapas en cuanto al avance en los acabados, algunos próximos a entregarse. En “Spa” y “Plateau” tenemos algunos trabajos pendientes en estructura de madera. Se continúa en espera de suministros de importación como cocinas, equipo de spa y algunos otros, los cuales están fabricados pero pendientes de envío derivado de la pandemia (COVID-19).

Para mayor detalle favor de visitar la liga: www.discovermandarina.com

Residencias con marcas hoteleras One&Only Mandarin

Se ha formalizado la venta de 15 villas One&Only Mandarin dentro de los lotes R-11 y R-12, R-5 y “The Peak”. Estas unidades se encuentran en la fase de diseño y construcción.

Para mayor detalle favor visitar la siguiente liga: www.discovermandarina.com

Mayakoba

Residencias con marca hotelera Rosewood Mayakoba

Se ha formalizado la venta de 15 villas Mayakoba full-ownership, de los cuales se han entregado 13.

Residencias con marca hotelera Fairmont Heritage Place

En cuanto a las residencias full-ownership, se ha formalizado la venta de 26 villas FHP, de las cuales se han entregado 24.

En cuanto a las fracciones, al cuarto trimestre de 2019 se han vendido 109, de las cuales se han entregado 88.

Ampliación de Banyan Tree

El proyecto de la Ampliación de Banyan Tree 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. Sin embargo, como se menciona con anterioridad al igual que las obras dentro de Mandarin todas las actividades se han suspendido temporalmente.

En las suites con frente de playa se ha terminado la obra de cimentación profunda y quedan pendientes la cimentación superficial, estructura y albañilería. Además, se remodelará el Club de Playa Sands duplicando su capacidad. Se estima que la obra de remodelación concluya a finales del 2020 debido a la suspensión temporal de actividades.

Por último, 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.

Flujo de efectivo

El estado de flujo de efectivo consolidado de RLH al 31 de marzo de 2020 se muestra a continuación.

Estados consolidados de flujos de efectivo		
Cifras en miles MXP \$ excepto cuando se mencione lo contrario		
	31-dic-19	31-mar-20
Actividades de operación		
Ganancia (pérdida) antes de impuestos a la utilidad	(493,524)	(80,452)
Ajustes por:		
Depreciación y amortización	476,894	123,853
Fluctuación cambiaria efectivo no realizada	17,194	(143,508)
Fluctuación cambiaria de los préstamos no realizada	(207,707)	753,831
Intereses a favor	(70,029)	(8,542)
Intereses a cargo	392,742	44,442
Costo del plan de compensación a largo plazo	602,445	9,711
Subtotal	718,015	699,335
Aumento en clientes y documentos por cobrar	(206,622)	24,162
Disminución (aumento) en pagos anticipados	69,660	(3,939)
Variación en cuentas por cobrar y por pagar a partes relacionadas	(11,406)	(12,702)
Aumento en inventarios	(8,817)	(46,972)
Aumento (disminución) en proveedores	(22,178)	30,305
Aumento (disminución) en cuentas por pagar y gastos acumulados	135,025	(70,275)
Aumento (disminución) de Anticipo de clientes	195,932	19,949
Impuestos a la utilidad pagados	(87,587)	(102,169)
Pagos del plan de Compensación	(29,732)	(146,220)
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	539,416	391,474
Actividades de inversión		
Adquisiciones de mobiliario y equipo, y construcción en proceso	(1,822,695)	(476,391)
Adquisiciones de negocios	0	(1,207)
Intereses cobrados	70,029	8,542
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión	(1,752,666)	(469,056)
Actividades de financiamiento		
Intereses pagados	(340,979)	(42,341)
Aumento de capital social	67,499	0
Aumento de capital social de la participación no controladora	493,725	
Disminución de capital social de la participación no controladora	(32,170)	0
Efectivo restringido	(76,315)	24,124
Prima por subscripción de acciones	74,998	0
Obtención de préstamos bancarios	515,915	624,566
Pago de préstamos bancarios	(320,154)	(156,448)
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento	382,519	449,901
Incremento (disminución) en efectivo y equivalentes de efectivo	(830,731)	372,319
Efectivo y equivalente de efectivo al inicio del periodo	3,303,781	2,455,856
Utilidad (pérdida) cambiaria en efectivo y equivalentes de efectivo no realizada	(17,194)	143,508
Efectivo y equivalente de efectivo al final del periodo	2,455,856	2,971,683

Flujos netos de efectivo de actividades de operación

Los flujos netos de efectivo por actividades de operación muestran un resultado positivo de MXP \$391.5 millones luego de la eliminación de partidas que no generan flujo (non-cash) por MXP \$779.8 millones, compensado por el efecto neto entre la disminución de cuentas por cobrar, cuentas por pagar y aumento de pagos anticipados, inventarios, proveedores por MXP \$307.9 millones.

Flujos netos de efectivo de actividades de inversión

El efecto negativo de MXP \$469.1 millones reportado se origina principalmente por la inversión en construcciones en proceso por MXP \$446,1 millones y las adquisiciones de mobiliario y equipo por MXP \$30.3 millones más adquisiciones de otros activos y derechos de uso por MXP \$1.2; compensado parcialmente, por intereses cobrados de MXP \$8.5 millones.

Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento

Los flujos netos de efectivo por actividades de financiamiento fueron positivos por MXP \$449.9 millones atribuido principalmente a las disposiciones de deuda por MXP \$624.6 millones para la construcción del Hotel One&Only Mandarin compensado parcialmente por el pago de principal e intereses de préstamos bancarios por MXP \$198.8 millones.

Situación Financiera

El balance de RLH al 31 de marzo del 2020 se muestra a continuación:

Estado consolidado de situación financiera al 31 de Marzo del 2020

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

Activos	RLH Consolidado (31 dic 2019)	RLH Consolidado (31 marzo 2020)
Activos circulantes		
Efectivo y equivalentes de efectivo	2,455,856	2,971,683
Cuentas por cobrar	1,051,649	1,027,487
Partes relacionadas	46,348	11,745
Inventarios, neto	1,465,110	1,512,082
Pagos anticipados	97,462	101,401
Total activos circulantes	5,116,425	5,624,398
Activos no circulantes		
Inmuebles, mobiliario y equipo	17,446,388	20,736,190
Inventarios	769,059	769,059
Crédito mercantil	996,335	1,182,205
Activos intangibles	824,165	975,014
Partes relacionadas	226,386	273,156
Impuestos diferidos	246,302	259,579
Instrumentos financieros derivados	6,341	0
Efectivo restringido	76,315	52,191
Total activos no circulantes	20,591,291	24,247,394
Total de activos	25,707,716	29,871,792
Pasivos y Capital Contable		
Pasivos a corto plazo		
Porción a corto plazo de los préstamos bancarios	355,689	350,629
Proveedores	242,391	272,696
Anticipo a Clientes	1,146,741	1,166,690
Partes relacionadas	221,679	221,144
Impuestos por pagar	116,128	19,117
Cuentas por pagar y gastos acumulados	928,538	719,320
Total pasivos a corto plazo	3,011,166	2,749,596
Pasivos a largo plazo		
Préstamos bancarios a largo plazo	6,424,837	8,563,521
Impuestos diferidos	1,563,216	1,626,800
Instrumentos financieros derivados	219,263	515,105
Otras cuentas por pagar a largo plazo	99,308	101,742
Total pasivos a largo plazo	8,306,624	10,807,168
Capital contable		
Capital social	8,030,785	8,030,785
Prima en suscripción de acciones	6,538,621	6,538,621
Otras cuentas de capital	(142,941)	(142,941)
Déficit	(1,180,122)	(1,287,375)
Otras reservas de capital	46,822	1,802,407
Participación no Controladora	1,096,761	1,373,531
Total capital contable	14,389,926	16,315,028
Total de pasivos y capital contable	25,707,716	29,871,792

Efectivo y equivalente de efectivo

Al 31 de marzo de 2020 la posición de RLH de efectivo y equivalentes de efectivo es de MXP \$3,023.9 millones, de los cuales MXP \$52.1 millones constituyen efectivo restringido presentado a largo plazo, frente a MXP \$2,532.4 millones al 31 de diciembre de 2019, de los cuales MXP \$76.3 millones constituyen efectivo restringido presentado a largo plazo; el aumento en MXP \$491.7 millones se debe principalmente a disposiciones de los créditos para la construcción del Hotel One&Only Mandarin por MXP \$624.6 millones, compensada parcialmente por pago de capital de los préstamos bancarios por MXP \$156.4 millones.

Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar tienen un decremento de MXP \$24.2 millones respecto al 31 de diciembre de 2019 originado principalmente por la baja en reservaciones y ocupación en el mes de marzo por la crisis sanitaria, compensado por el incremento en impuesto al valor agregado por recuperar generado por las obras en proceso.

Partes relacionadas

Las cuentas por cobrar a partes relacionadas (corto y largo plazo), integradas por el negocio de Fairmont Heritage Place Residences en dólares estadounidenses, al 31 de marzo de 2020 muestra un incremento con respecto al 31 de diciembre de 2019 de MXP \$12.7 millones; generado por la apreciación del dólar frente al peso al cierre del ejercicio de 24.76%, compensado parcialmente por los cobros realizados de acuerdo con el avance en el plan negocio.

Las cuentas por pagar con partes relacionadas al 31 de marzo de 2020 muestran un saldo de MXP \$221.1 millones, correspondiente al pago del terreno del proyecto residencial de Mandarin.

Activo fijo, crédito mercantil y activos intangibles

Al 31 de marzo de 2020 el rubro de activos fijos tuvo un aumento neto de MXP \$3,289.8 millones con respecto al 31 de diciembre de 2019, por las adiciones de activo fijo y las inversiones en construcciones en proceso por MXP \$476.4 millones y el efecto positivo de conversión como resultado de la valuación de los activos fijos en moneda extranjera por MXP \$2,917.5 millones; compensados parcialmente por la depreciación del periodo por MXP \$104.1 millones.

El rubro de intangibles y otros activos muestra también un aumento de MXP \$150.8 millones, originados principalmente por el efecto de conversión positivo de MXP \$169.3 millones, adquisiciones de otros activos por MXP \$0.7 millones, y el incremento en activos por derecho de uso por MXP \$0.5 millones derivado de la adopción de la NIIF 16 que entró en vigor el 1 de enero de 2019

(reconocimiento de activos por derecho de uso); compensado por la amortización del periodo por MXP \$19.7 millones.

El rubro de crédito mercantil muestra un incremento de MXP \$185.8 millones debido al efecto positivo por conversión derivado de la depreciación del peso.

Anticipos de clientes

Al 31 de marzo de 2020 el total de anticipos de clientes asciende a MXP \$1,166.7 millones, se integra por MXP \$721.8 millones de depósitos recibidos de los contratos de promesa de compraventa de villas y MXP \$444.9 millones de anticipos de clientes hoteleros.

El aumento de MXP \$19.9 millones respecto del 31 de diciembre de 2019, se debe principalmente al incremento en depósitos de promesa de compraventa de villas por MXP \$97.0 millones; compensando principalmente con la disminución de los anticipos hoteleros en los hoteles Fairmont Mayakoba por MXP \$20.1 millones, Rosewood Mayakoba por MXP \$38.5 millones, y Andaz por MXP \$19.3 millones.

Deuda bancaria total y neta

Al 31 de marzo de 2020 la deuda total del grupo asciende a MXP \$8,914.1 millones mostrando un aumento de MXP \$2,133.7 millones comparado con el saldo al 31 de diciembre de 2019, dicho aumento se debe principalmente a: (i) la disposición de los créditos la construcción del Hotel One&Only Mandarin por MXP \$624.6 millones, (ii) la depreciación del peso frente al dólar y euro al cierre del periodo (24.67% y 21.95% respectivamente); compensado parcialmente por (i) el pago de capital de los préstamos bancarios por MXP \$156.4 millones y (ii) la amortización de los costos de apertura por MXP \$6.7 millones.

La deuda neta al 31 de marzo de 2020 asciende a MXP \$5,890.3 millones.

Impuestos diferidos

El pasivo por impuesto diferido neto muestra un aumento de MXP \$63.6 millones debido la depreciación del peso aumentando el valor los activos fijos en moneda extranjera respecto de su valor fiscal.

Instrumentos financieros derivados

Al 31 de marzo de 2020 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 MXP \$295.8 millones y cuyo efecto se registró en otros resultados integrales.

Capital contable

El aumento en el capital contable se debe principalmente a: (i) MXP \$2,027.8 millones como resultado neto del efecto de conversión y coberturas de flujo de efectivo, compensado parcialmente por la pérdida neta del periodo por MXP \$102.7 millones.

Gobierno Corporativo

El 29 de abril de 2020, se tuvo la sesión del Consejo de RLH para la aprobación de los Estados Financieros al cierre del trimestre concluido al 31 de marzo de 2020, mismos que fueron aprobados por unanimidad.

Anexo I

Estado de Resultados Consolidado

Cifras en miles MXP \$ excepto cuando se denote lo contrario

	Periodo de tres meses del 1 de Enero al 31 de Marzo		
	2019	2020	Var. a/a
Ingresos por renta de habitaciones y residencias	815,340	712,393	(102,947)
Ingresos por alimentos y bebidas	389,502	372,001	(17,501)
Otros ingresos hoteleros	139,695	149,118	9,423
Total Ingresos	1,344,537	1,233,512	(111,025)
Costos y gastos de habitaciones y residencias	(189,341)	(181,173)	8,168
Costos y gastos de alimentos y bebidas	(209,071)	(202,060)	7,011
Otros costos departamentales	(57,220)	(54,626)	2,594
Utilidad Departamental	888,905	795,653	(93,252)
Gastos administrativos y operativos recurrentes	(119,847)	(153,689)	(33,842)
Gastos informáticos y de telecomunicaciones	(15,540)	(17,233)	(1,693)
Gastos de venta y mercadotecnia	(90,631)	(97,689)	(7,058)
Gastos de mantenimiento	(46,405)	(47,405)	(1,000)
Electricidad, gas y agua	(52,451)	(47,463)	4,988
GOP	564,031	432,174	(131,857)
Honorarios de la operación	(77,554)	(54,905)	22,649
Seguros	(27,312)	(23,368)	3,944
Predial	(13,011)	(23,756)	(10,745)
EBITDA recurrente	446,154	330,145	(116,009)
Gastos corporativos recurrentes	(43,938)	(49,785)	(5,847)
EBITDA después de gastos corporativos	402,216	280,360	(121,856)
Otros ingresos / (gastos) no recurrentes y otros	(141,123)	(44,006)	97,117
EBITDA	261,093	236,354	(24,739)
Depreciación y amortización	(121,161)	(123,853)	(2,692)
EBIT / Utilidad (pérdida) de operación	139,932	112,501	(27,431)
Costos de Financiamiento			
Intereses y costos financieros	(95,721)	(44,442)	51,279
Pérdida cambiaria	(136,073)	(1,368,664)	(1,232,591)
Costo financiero	(231,794)	(1,413,106)	(1,181,312)
Intereses ganados	12,198	8,542	(3,656)
Utilidad cambiaria	72,670	1,211,611	1,138,941
Costos de financiamiento	(146,926)	(192,953)	(46,027)
Utilidad (pérdida) antes de impuestos a la utilidad	(6,994)	(80,452)	(73,458)
Provisión para impuestos a la utilidad	(78,299)	(22,289)	56,010
Utilidad (pérdida) neta del periodo	(85,293)	(102,741)	(17,448)

RLH Properties anuncia su Conferencia de Presentación de Resultados del primer Trimestre de 2020.

Lo invitamos cordialmente a la presentación de los resultados financieros del primer Trimestre de 2020, a través de una conferencia telefónica.

Fecha: martes, 5 de mayo de 2020.

Hora: 10:00 a.m. Ciudad de México (11:00 a.m Nueva York / 16:00 p.m. Londres / 17:00 p.m. Madrid).

Presentado por:

- **Borja Escalada**, Director General y Miembro del Consejo.
- **Juan Novoa**, Director de Finanzas.
- **Francis Muûls**, Director de Operaciones.
- **Diego Laresgoiti**, Capital Markets y Relación con Inversionistas.

Para acceder a la llamada, por favor usar el siguiente dial-in:

Toll Free: +1-877-407-8031

International Dial in: +1-201-689-8031

RLH Conference Call 1Q20

Los materiales de los resultados trimestrales estarán disponibles en la siguiente liga:

<http://rlhproperties.com.mx/informacionfinanciera/>

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

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 Properties, sociedad capitalizada principalmente por fondos de pensión e inversionistas institucionales, se estableció en la Ciudad de México el 28 de febrero de 2013. RLH dirige su estrategia de inversión en la adquisición y desarrollo de activos hoteleros de lujo en ubicaciones estratégicas que son difíciles de replicar, con varias barreras de entrada y que escasean en relación con la demanda actual y potencial, en sociedad con operadoras hoteleras de prestigio internacional. Actualmente la cartera de RLH Properties consiste cuatro hoteles en Mayakoba operados por Rosewood, Fairmont, Banyan Tree y Andaz, los hoteles Four Seasons Ciudad de México, Villa Magna en Madrid y los dos hoteles en Mandarin, a ser operados por One&Only y Rosewood, próximos a inaugurarse en el segundo trimestre de 2020 y 2023, respectivamente.

Dirección General

Borja Escalada

RLH Properties

Tel. + 52 (55) 14 500 800

[*bescalada@rlhproperties.com.mx*](mailto:bescalada@rlhproperties.com.mx)

[*www.rlhproperties.com.mx*](http://www.rlhproperties.com.mx)

Dirección Financiera

Juan Novoa

RLH Properties

Tel. + 52 (55) 14 500 800

[*jnovoa@rlhproperties.com.mx*](mailto:jnovoa@rlhproperties.com.mx)

[*www.rlhproperties.com.mx*](http://www.rlhproperties.com.mx)

Capital Markets y Relación con Inversionistas

Diego Laresgoiti

RLH Properties

Tel. + 52 (55) 14 500 800

[*dlaresgoiti@rlhproperties.com.mx*](mailto:dlaresgoiti@rlhproperties.com.mx)

[*www.rlhproperties.com.mx*](http://www.rlhproperties.com.mx)

Av. Paseo de la Reforma #412, Piso 21
Col. Juárez, Del. Cuauhtémoc, Ciudad de México, C.P. 06600
+(52) 6393 3000
www.rlhproperties.com.mx