

RLH Properties (“RLH A”), primera empresa pública especializada en hoteles del segmento alto en México anuncia sus resultados financieros del segundo trimestre de 2019.

Ciudad de México a 26 julio de 2019.- RLH Properties (BMV: RLH A), la primera empresa pública especializada en hoteles del segmento alto en México anuncia sus resultados financieros del segundo trimestre de 2019. 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.

Información relevante del desempeño del portafolio durante el 2do trimestre de 2019

Al 30 de junio de 2019, 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 marca hotelera, 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 primer semestre del 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** (aprox. 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 segundo trimestre 2019 se situó en **MXP \$342.4 millones (USD \$17.9 millones)**, registrando un **aumento** del **79.4%** en moneda local y del **78.8%** en dólares americanos respecto al mismo periodo del 2018, como resultado principalmente de la incorporación del hotel Villa Magna y al desempeño del resto del portafolio de RLH Properties. Los hoteles del Entorno Mayakoba tuvieron un sólido desempeño derivado de una estrategia más agresiva de ventas para incentivar la demanda, sumado a las estrategias de optimización de segmentos en los hoteles de ciudad. El **EBITDA Neto de Fondo de Reserva**, se situó en **MXP \$314.1 millones (USD \$16.4 millones)**, representando un **incremento** del **88.8%** en moneda local y del **88.3%** en dólares americanos respecto al mismo periodo del año pasado.
- El **EBITDA de los Activos en Operación** en el segundo trimestre de 2019 se situó en **MXP \$353.2 millones (USD \$18.4 millones)**, registrando un **aumento** del **93.0%** en moneda local y del **92.0%** en dólares americanos por encima del registrado en el mismo periodo de 2018. Lo anterior como resultado de la incorporación del hotel Villa Magna y la contribución positiva del hotel Andaz Mayakoba que continúa registrando mejores resultados respecto al año pasado. El **EBITDA Neto de Fondo de Reserva**, se situó en **MXP \$321.8 millones (USD \$16.8 millones)**, representando un **incremento** del **104.6%** en moneda local y del **103.6%** en dólares americanos respecto al mismo periodo del año pasado.

Portafolio de RLH al 2do trimestre de 2019



MANDARINA

One&Only
MANDARINA
Mexico

ROSEWOOD
MANDARINA
MEXICO



FOUR SEASONS
HOTEL
MEXICO CITY

mayakoba

ANDAZ. | MAYAKOBA RESORT
RIVIERA MAYA



ROSEWOOD
MAYAKOBA
RIVIERA MAYA



Portafolio en operación

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

A continuación, se muestra la evolución de los principales indicadores operativos agregados del portafolio de RLH al segundo trimestre de 2019 contra el mismo periodo del año anterior.

Indicadores Operativos al 2do. Trimestre, 2019

Activos Estabilizados y Otros Activos

Indicador	1T 2018 ⁽²⁾	2T 2018 ⁽²⁾	3T 2018 ⁽²⁾	4T 2018 ⁽²⁾	1T 2019 ⁽²⁾	2T 2019	UDM 2T 2019	% Var. 2T 2019 vs. 2T 2018
ADR (USD)	\$545	\$391	\$339	\$509	\$531	\$462	\$467	18.1%
ADR (MXP)	\$10,180	\$7,519	\$6,429	\$10,128	\$10,196	\$8,846	\$9,024	17.7%
Ocupación (%)	74.9%	64.9%	58.0%	59.6%	74.4%	71.8%	66.4%	6.9 pp
RevPAR (USD)	\$408	\$254	\$197	\$303	\$395	\$332	\$310	30.6%
RevPAR (MXP)	\$7,623	\$4,883	\$3,727	\$6,032	\$7,586	\$6,353	\$5,995	30.1%
Ingresos Totales (USD '000)	\$56,322	\$40,217	\$30,289	\$52,354	\$62,808	\$56,528	\$201,979	40.6%
Ingresos Totales (MXP '000)	\$1,052,213	\$774,828	\$573,876	\$1,041,707	\$1,206,455	\$1,082,159	\$3,904,196	39.7%
EBITDA (USD '000) ⁽¹⁾	\$21,325	\$9,997	\$3,019	\$13,009	\$21,792	\$17,876	\$55,661	78.8%
EBITDA (MXP '000) ⁽¹⁾	\$398,474	\$190,842	\$57,525	\$261,291	\$418,680	\$342,444	\$1,079,939	79.4%
EBITDA Neto de Fondo de Reserva (USD '000) ⁽¹⁾	\$19,367	\$8,706	\$1,995	\$10,996	\$19,971	\$16,393	\$49,356	88.3%
EBITDA Neto de Fondo de Reserva (MXP '000) ⁽¹⁾	\$361,895	\$166,340	\$38,118	\$221,222	\$383,713	\$314,121	\$957,174	88.8%
Margen EBITDA (%)	37.9%	24.6%	10.0%	25.1%	34.7%	31.6%	27.7%	7.0 pp
Margen EBITDA Neto de Fondo de Reserva (%)	34.4%	21.5%	6.6%	21.2%	31.8%	29.0%	24.5%	7.6 pp

Activos en Operación

Indicador	1T 2018 ⁽²⁾	2T 2018 ⁽²⁾	3T 2018 ⁽²⁾	4T 2018 ⁽²⁾	1T 2019 ⁽²⁾	2T 2019	UDM 2T 2019	% Var. 2T 2019 vs. 2T 2018
ADR (USD)	\$523	\$379	\$323	\$482	\$506	\$441	\$445	16.5%
ADR (MXP)	\$9,778	\$7,279	\$6,124	\$9,599	\$9,710	\$8,445	\$8,600	16.0%
Ocupación (%)	69.5%	58.9%	54.0%	56.4%	72.2%	67.9%	63.0%	9.0 pp
RevPAR (USD)	\$364	\$223	\$175	\$272	\$365	\$299	\$281	34.4%
RevPAR (MXP)	\$6,799	\$4,283	\$3,307	\$5,418	\$7,013	\$5,733	\$5,422	33.8%
Ingresos Totales (USD '000)	\$61,948	\$43,341	\$33,220	\$56,907	\$69,823	\$61,876	\$221,825	42.8%
Ingresos Totales (MXP '000)	\$1,157,564	\$834,863	\$629,388	\$1,132,588	\$1,341,142	\$1,184,061	\$4,287,178	41.8%
EBITDA (USD '000) ⁽¹⁾	\$22,312	\$9,607	\$2,069	\$13,281	\$23,467	\$18,447	\$57,227	92.0%
EBITDA (MXP '000) ⁽¹⁾	\$417,001	\$182,961	\$39,509	\$267,068	\$450,839	\$353,155	\$1,110,571	93.0%
EBITDA Neto de Fondo de Reserva (USD '000) ⁽¹⁾	\$20,242	\$8,253	\$986	\$11,176	\$21,436	\$16,803	\$50,401	103.6%
EBITDA Neto de Fondo de Reserva (MXP '000) ⁽¹⁾	\$378,315	\$157,259	\$18,992	\$225,182	\$411,832	\$321,775	\$977,780	104.6%
Margen EBITDA (%)	36.0%	21.9%	6.3%	23.6%	33.6%	29.8%	25.9%	7.9 pp
Margen EBITDA Neto de Fondo de Reserva (%)	32.7%	18.8%	3.0%	19.9%	30.7%	27.2%	22.8%	8.3 pp



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

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

Durante el segundo trimestre de 2019, el portafolio de **Activos Estabilizados** reportó los siguientes indicadores operativos:

- La **tasa de ocupación** fue del 71.8%, 6.9 p.p. por encima del segundo trimestre de 2018, como resultado principalmente por los hoteles Four Seasons Ciudad de México y los hoteles de Mayakoba. En el caso del hotel Four Seasons Ciudad de México, se logró obtener una mayor cantidad de habitaciones ocupadas de grupo durante los fines de semana. Por su parte, considerando que se observó cierta ralentización en la llegada del negocio de grupos a la Riviera Maya debido al contexto actual del destino, los hoteles de Mayakoba implementaron una estrategia más agresiva de comercialización, impactando de manera positiva la ocupación.
- La **tarifa promedio** fue de MXP \$8,846 (USD \$462), alcanzando un aumento del 17.7% en moneda local y del 18.1% en dólares americanos con respecto al mismo periodo del 2018. La incorporación del hotel Villa Magna, el buen desempeño del hotel Four Seasons Ciudad de México debido al aumento de demanda, así como, un ligero crecimiento de tarifa promedio en Mayakoba, contribuyeron positivamente al incremento de la tarifa promedio del portafolio.
- El **RevPAR** se situó en MXP \$6,353 (USD \$332), lo que representó un aumento del 30.1% en moneda local y del 30.6% en dólares americanos con respecto al mismo periodo del 2018. Al respecto, destaca la incorporación del hotel Villa Magna al portafolio de hoteles de RLH, el cual registró un incremento significativo en comparación al mismo periodo del año anterior y, por otro lado, el hotel Rosewood Mayakoba tuvo un incremento importante en el segmento de grupos.
- El **EBITDA** alcanzó la cifra de MXP \$342.4 millones (USD \$17.9 millones), registrando un aumento del 79.4% en moneda local y del 78.8% en dólares americanos, respecto al segundo trimestre de 2018.
- El **EBITDA Neto de Fondo de Reserva**, se situó en MXP \$314.1 millones (USD \$16.4 millones), representando un incremento del 88.8% en moneda local y del 88.3% en dólares americanos, respecto al mismo periodo del año pasado.

En cuanto a los **Activos en Operación**, durante el segundo trimestre de 2019 se reportaron los siguientes indicadores operativos, explicados principalmente por los comentarios en la sección anterior y a los que se le suma el impacto de nuestro Activo en Ramp-up:

- La **tasa de ocupación** fue del 67.9%, registrando un incremento de 9.0 p.p. en comparación con lo alcanzado en el mismo período del año pasado.
- La **tarifa promedio** fue de MXP \$8,445 (USD \$441) lo que representó un aumento del 16.0% en moneda local y del 16.5% en dólares americanos respecto al mismo periodo del año pasado. Por su parte, el **RevPAR** fue de MXP \$5,733 (USD \$299) logrando un aumento del 33.8% en moneda nacional y del 34.4% en dólares americanos respecto al año pasado.
- El **EBITDA** alcanzó MXP \$353.2 millones (USD \$18.4 millones), lo que representó un aumento del 93.0% en moneda local y del 92.0% en dólares americanos respecto al mismo periodo del año pasado. El hotel Andaz Mayakoba, dando continuidad a lo registrado desde el inicio del año, presentó un incremento en ocupación durante el segundo trimestre respecto al año pasado, lo que contribuyó positivamente a los resultados del hotel y, por ende, a los resultados del portafolio en su conjunto.
- El **EBITDA Neto de Fondo de Reserva** fue de MXP \$321.8 millones (USD \$16.8 millones), lo que representa un aumento del 104.6% en moneda local y del 103.6% en dólares americanos en comparación con el mismo período del año pasado.

Portafolio en desarrollo

Hotel One&Only Mandarin

Continúan las actividades en las villas en todas las especialidades teniendo a la fecha 48 habitaciones con estructura terminada y en proceso de instalaciones y acabados. Adicionalmente, se tienen 24 habitaciones en proceso de construcción de estructura y se comenzarán con otras 20 adicionales en el siguiente trimestre.

En cuanto a áreas públicas, el edificio de servicios (“*Back of the House*”) se encuentra en etapa final. Los edificios “*Arrival Pavillion*”, “*The Plateau*” y “*The Point*” continúan en trabajos de cimentación y estructura de concreto y su estructura de madera se encuentra en proceso de fabricación en taller. Los edificios de “*Spa*”, “*Kids Club*” y “*Convention Center*” se encuentran en etapa de preliminares.

En general, se han liberado la mayoría de las restricciones por parte del INAH, por lo que, en caso de no existir nuevos hallazgos se inicializará la construcción de las villas y edificios faltantes en el corto plazo.

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

Residencias con marcas hoteleras One&Only Mandarin

Al día de hoy, se ha formalizado la preventa de 13 villas One&Only Mandarin dentro de los lotes R-11 y R-12, lote R-5 y lote “*The Peak*” (anteriormente “Los Frailes”). Estas unidades se encuentran en la fase de diseño y construcción. Adicionalmente, hay 2 unidades dentro del lote R-5 que están reservadas y están por terminar su proceso de *Due Diligence* estimando formalizar la venta en el siguiente trimestre.

Dentro de R-11 y R-12, la construcción de los caminos ha sido concluida. El plan maestro del R-5 ha progresado y el diseño de las residencias sigue en curso. La fase del plan maestro y el diseño para las residencias localizadas en “*The Peak*” ha comenzado.

Como parte de su serie del verano de “*Polo & Dinner*”, el equipo de marketing ha ejecutado dos eventos en San Francisco, California, el principal mercado de compradores a la fecha. Los otros dos eventos de la serie se realizarán en Aspen, Colorado en agosto y Santa Barbara, California en septiembre.

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

Principales Resultados Financieros Consolidados al 30 de junio del 2019

Principales Resultados Financieros Consolidados del 2do trimestre de 2019

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

	RLH 2T 2018 ¹	RLH 2T 2019	Var. a/a	
Ingresos Totales	\$834,856	\$1,198,358	\$363,502	43.5%
Ingresos por Renta de Habitaciones	\$439,918	\$668,577	\$228,659	52.0%
% de los ingresos totales	52.7%	55.8%		
Ingresos por Alimentos y Bebidas	\$300,798	\$389,720	\$88,922	29.6%
% de los ingresos totales	36.0%	32.5%		
Otros ingresos	\$94,140	\$140,061	\$45,921	48.8%
% de los ingresos totales	11.3%	11.7%		
Utilidad Bruta Operativa (GOP)	\$508,276	\$762,910	\$254,634	50.1%
Margen (%)	60.9%	63.7%		
EBITDA recurrente	\$178,457	\$341,582	\$163,125	91.4%
Margen (%)	21.4%	28.5%		
Gastos corporativos recurrentes	\$56,818.0	\$54,629	(\$2,189)	(3.9%)
EBITDA recurrente después de gastos corporativos	\$121,639	\$286,953	\$165,314	135.9%
Margen (%)	14.6%	23.9%		

(1) Las cifras de RLH en el 2T18 no incluyen el Hotel Villa Magna, ya que la adquisición se completó en diciembre de 2018

EBITDA Recurrente

El EBITDA recurrente consolidado de RLH fue de **MXP \$341.6 millones**, lo que representa un aumento del 91.4% en comparación con el mismo periodo del año anterior y un margen de 28.5%.

EBITDA recurrente después de gastos corporativos

El EBITDA recurrente de RLH después de los gastos corporativos recurrentes fue de **MXP \$286.9 millones**, lo que representa un aumento del 135.9% en comparación con el mismo periodo del año anterior y un margen de 23.9%.

Flujo de efectivo

A continuación, se muestra el flujo de efectivo consolidado de RLH al 30 de junio de 2019:

Estados consolidados de flujos de efectivo		
<i>Cifras en miles MXP \$ excepto cuando se mencione lo contrario</i>		
	30-jun-18	30-jun-19
Actividades de operación		
Ganancia (pérdida) antes de impuestos a la utilidad	(545,155)	25,652
Ajustes por:		
Depreciación y amortización	196,507	236,166
Fluctuación cambiaria efectivo no realizada	(107,199)	86,061
Fluctuación cambiaria de los préstamos no realizada	6,355	(44,042)
Intereses a favor	(50,980)	(49,799)
Intereses a cargo	118,551	201,108
Participación en el resultado de negocio en conjunto	2,186	(299)
Costo del plan de compensación a largo plazo	819,072	158,800
Subtotal	439,337	613,647
Aumento en clientes y documentos por cobrar	45,133	(178,908)
Aumento en pagos anticipados	(55,439)	(14,184)
Variación en cuentas por cobrar y por pagar a partes relacionadas	(124,925)	5,108
Aumento en inventarios	2,222	(110,963)
Aumento (disminución) en proveedores	(4,272)	(17,225)
Aumento (disminución) en cuentas por pagar y gastos acumulados	169,851	(141,535)
Aumento (disminución) de Anticipo de clientes	(6,402)	84,362
Impuestos a la utilidad pagados	(18,677)	(56,677)
Pagos del plan de Compensación	(190,657)	0
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	256,171	183,625
Actividades de inversión		
Adquisiciones de mobiliario y equipo, y construcción en proceso	(628,579)	(753,968)
Compra de participación no controladora	(825,774)	0
Préstamo otorgado a parte relacionadas	0	(268,531)
Préstamos otorgados a terceros	(171,127)	0
Inversión en acciones en negocio conjunto	(246,167)	0
Intereses cobrados	50,980	49,799
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión	(1,820,667)	(972,700)
Actividades de financiamiento		
Intereses pagados	(108,277)	(157,635)
Aumento de capital social	1,918,372	0
Aumento de capital social de la participación no controladora	0	459,626
Prima por subscripción de acciones	1,982,319	0
Obtención de préstamos bancarios	461,802	44,785
Pago de préstamos bancarios	(463,646)	(160,162)
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento	3,790,570	186,614
Incremento (disminución) en efectivo y equivalentes de efectivo	2,226,075	(602,461)
Efectivo y equivalente de efectivo al inicio del periodo	3,629,998	3,303,781
Utilidad (pérdida) cambiaria en efectivo y equivalentes de efectivo no realizada	107,199	(86,061)
Efectivo y equivalente de efectivo al final del periodo	5,963,272	2,615,259

Flujos netos de efectivo de actividades de operación

Los flujos netos de efectivo por actividades de operación muestran un resultado positivo de MXP \$183.6 millones originados por la eliminación de partidas que no generan flujo (*non-cash*), siendo las más representativas el efecto de depreciación y amortización de MXP \$236.2 millones, los intereses a cargo netos devengados por MXP \$201.1 millones y el reconocimiento en resultados del costo del Nuevo Plan de Compensaciones por un importe de MXP \$158.8 millones. Este resultado se compensó parcialmente por la variación de las cuentas por pagar, cuentas por cobrar e inventarios por MXP \$430.0 millones.

Flujos netos de efectivo de actividades de inversión

El resultado negativo de MXP \$972.7 millones reportado en el flujo neto de efectivo de actividades de inversión se origina principalmente por las adiciones de FF&E (*Fixtures, Furniture and Equipment*) y otras adquisiciones por MXP \$753.9 millones, de los cuales MXP \$555.5 millones provienen de inversiones en construcciones en proceso y por los préstamos otorgados a partes relacionadas por MXP \$268.5 millones, compensado parcialmente con intereses cobrados por MXP \$49.8 millones.

Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento

Los flujos netos de efectivo por actividades de financiamiento muestran un resultado positivo de MXP \$186.6 millones principalmente atribuido al aumento de capital social de la participación no controladora por MXP \$459.6 millones y disposición de la línea de crédito IVA vigente con Bancomext por MXP \$44.8 millones, parcialmente compensado por el pago de préstamos bancarios e intereses por MXP \$317.8 millones.

Situación Financiera

A continuación, se muestra el balance general de RLH al 30 de junio de 2019:

Estado consolidado de situación financiera al 30 de Junio 2019		
<i>Cifras en miles MXP \$ excepto cuando se indique lo contrario</i>		
Activos	RLH Consolidado (31 dic 2018)	Consolidado (30 jun 2019)
Activos circulantes		
Efectivo y equivalentes de efectivo	3,303,781	2,615,259
Cuentas por cobrar	857,310	1,012,762
Partes relacionadas	34,317	304,988
Inventarios, neto	1,243,419	1,354,382
Pagos anticipados	167,122	181,306
Total activos circulantes	5,605,949	5,468,697
Activos no circulantes		
Inmuebles, mobiliario y equipo	16,754,877	16,844,299
Inventarios	769,059	769,059
Crédito mercantil	1,050,431	1,000,879
Activos intangibles	800,510	807,479
Partes relacionadas	253,065	246,451
Impuestos diferidos	212,708	180,653
Instrumentos financieros derivados	45,962	0
Total activos no circulantes	19,886,612	19,848,820
Total de activos	25,492,561	25,317,517
Pasivos y Capital Contable		
Pasivos a corto plazo		
Porción a corto plazo de los préstamos bancarios	358,082	348,809
Proveedores	264,569	247,344
Anticipo a Clientes	950,809	1,035,171
Partes relacionadas	221,054	221,389
Impuestos por pagar	58,701	50,750
Cuentas por pagar y gastos acumulados	691,013	684,211
Total pasivos a corto plazo	2,544,228	2,587,674
Pasivos a largo plazo		
Préstamos bancarios a largo plazo	6,604,276	6,215,617
Impuestos diferidos	1,706,108	1,691,862
Instrumentos financieros derivados	24,741	233,393
Beneficios a los empleados	24,313	79,503
Total pasivos a largo plazo	8,359,438	8,220,375
Capital contable		
Capital social	7,963,286	7,963,286
Prima en suscripción de acciones	6,463,623	6,463,623
Otras cuentas de capital	(142,941)	(142,941)
Déficit	(635,247)	(738,817)
Otras reservas de capital	195,912	(167,440)
Participación no Controladora	744,262	1,131,757
Total capital contable	14,588,895	14,509,468
Total de pasivos y capital contable	25,492,561	25,317,517

Efectivo y equivalente de efectivo

Al 30 de junio de 2019 la posición de RLH de efectivo y equivalentes de efectivo es de MXP \$2,615.3 millones frente a MXP \$3,303.8 millones al 31 de diciembre de 2018; la disminución de MXP \$688.5 millones se debe a las adquisiciones de activo fijo e inversión en obras en proceso por MXP \$753.9 millones, al pago del servicio de la deuda de MXP \$317.8 millones y a préstamos otorgados a partes relacionadas por MXP \$268.5 millones; parcialmente compensada por el aumento de capital social de la participación no controladora de MXP \$459.6 millones, al incremento en anticipos de clientes recibidos por MXP \$84.4 millones, intereses cobrados por MXP \$49.8 millones y a la disposición de línea de crédito IVA con Bancomext por MXP \$44.8 millones.

Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar tienen un incremento de MXP \$155.5 millones respecto al 31 de diciembre de 2018, originado principalmente por el aumento en impuestos por recuperar (IVA) y anticipos a proveedores por MXP \$72.0 millones derivado principalmente por las inversiones realizadas en la construcción del Hotel One&Only Mandarin.

Partes relacionadas

Las cuentas por cobrar a partes relacionadas al 30 de junio de 2019 tienen un incremento de MXP \$264.1 millones principalmente por un préstamo por USD \$14.0 millones equivalente a MXP \$268.5 millones. Esto fue compensado por la apreciación del peso del resto de las cuentas por cobrar a partes relacionadas integradas principalmente por los derechos de cobro sobre el terreno de Fairmont Heritage Place Residences, los cuales fueron clasificados a corto y largo plazo, de acuerdo con el plan de comercialización de estas residencias.

Las cuentas por pagar con partes relacionadas al 30 de junio de 2019 muestran un saldo de MXP \$221.4 millones correspondiente al pago del terreno del proyecto residencial de Mandarin.

Activo fijo, crédito mercantil y activos intangibles

Al 30 de junio de 2019 el rubro de activos fijos tuvo un aumento neto de MXP \$89.4 millones con respecto al 31 de diciembre de 2018, el aumento se debe a las adiciones de activo fijo y las inversiones en construcciones en proceso por MXP \$776.8 millones parcialmente compensados por el efecto de conversión negativo neto obtenido por la valuación de los activos fijos en moneda extranjera por MXP \$469.6 millones y la depreciación del periodo por MXP \$217.8 millones.

El rubro de crédito mercantil muestra una disminución de MXP \$49.6 millones debido al efecto por conversión derivado de la apreciación del peso.

Respecto al rubro de intangibles y otros activos muestra un aumento de MXP \$7.0 millones, originados por la adopción de la NIIF 16 que entró en vigor el 1 de enero de 2019 reconociendo activos por

derecho de uso por MXP \$69.6 millones; parcialmente compensado por el efecto de conversión y la amortización del periodo por MXP \$63.3 millones.

Deuda bancaria total y neta

Al 30 de junio de 2019 la deuda total del grupo asciende a MXP \$6,564.4 millones mostrando una disminución de MXP \$398.0 millones comparado con el saldo al 31 de diciembre de 2018, dicha disminución se debe principalmente a: (i) al pago de capital de los préstamos bancarios por MXP \$160.2 millones y (ii) la apreciación del peso frente al dólar y euro al cierre del periodo de 2.61% y 5.07%, respectivamente. Esto fue compensado por la disposición de la línea de crédito IVA con Bancomext por MXP \$44.8 millones.

La deuda neta al 30 de junio de 2019 asciende a MXP \$3,949.1 millones.

Impuestos diferidos

El pasivo por impuesto diferido neto muestra una disminución de MXP \$14.3 millones debido a los efectos de las partidas temporales del periodo compensado por la apreciación del peso disminuyendo los activos fijos en moneda extranjera.

Instrumentos financieros derivados

Al 30 de junio de 2019 los instrumentos financieros que mantiene el grupo para cubrir el riesgo de la tasa de interés de sus créditos bancarios se presentaron a su valor razonable, lo cual significó reconocer una disminución neta entre activos y pasivos por un importe de MXP \$189.3 millones cuyo efecto se registró en otros resultados integrales, este efecto negativo se debe principalmente a la fluctuación de las tasas de interés de referencia.

Capital contable

El incremento en el capital contable se debe principalmente a: (i) el aumento de capital social de la participación no controladora por MXP \$459.6 millones, compensado parcialmente por (ii) la pérdida neta del periodo por MXP \$101.3 millones y (iii) MXP \$418.8 millones como resultado neto del efecto de conversión, coberturas de flujo de efectivo y por la aplicación a resultados del plan de compensación registradas en otras reservas de capital.

Gobierno Corporativo

El 26 de julio de 2019, se tuvo la sesión del Consejo de RLH para la aprobación de los Estados Financieros al cierre del trimestre concluido al 30 de junio de 2019, 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 abril al 30 de junio			Periodo de seis meses del 1 de enero al 30 de junio		
	2018	2019	Var. a/a	2018	2019	Var. a/a
Ingresos por renta de habitaciones y residencias	439,918	668,577	228,659	1,133,077	1,483,917	350,840
Ingresos por alimentos y bebidas	300,798	389,720	88,922	646,511	779,222	132,711
Ingresos por servicios de campo de golf	13,495	15,617	2,122	37,840	39,409	1,569
Ingresos por Spa y gimnasio	28,387	34,751	6,364	62,934	74,664	11,730
Otros ingresos hoteleros	52,258	89,693	37,435	112,361	165,684	53,323
Total Ingresos	834,856	1,198,358	363,502	1,992,723	2,542,896	550,173
Costos y gastos de habitaciones y residencias	(125,219)	(160,735)	(35,516)	(283,694)	(350,076)	(66,382)
Costos y gastos de alimentos y bebidas	(164,207)	(219,558)	(55,351)	(336,409)	(428,629)	(92,220)
Costos golf	(7,689)	(8,466)	(777)	(15,083)	(16,404)	(1,321)
Costos y gastos spa y gimnasio	(12,198)	(15,594)	(3,396)	(25,616)	(31,033)	(5,417)
Otros costos departamentales	(17,267)	(31,095)	(13,828)	(39,234)	(64,938)	(25,704)
Utilidad Departamental	508,276	762,910	254,634	1,292,687	1,651,816	359,129
Gastos administrativos y operativos recurrentes	(101,683)	(135,832)	(34,149)	(196,950)	(255,579)	(58,729)
Gastos informáticos y de telecomunicaciones	(11,347)	(14,303)	(2,956)	(22,489)	(29,843)	(7,354)
Gastos de venta y mercadotecnia	(72,656)	(88,828)	(16,172)	(148,279)	(179,459)	(31,180)
Gastos de mantenimiento	(38,289)	(51,982)	(13,693)	(75,056)	(98,387)	(23,331)
Electricidad, gas y agua	(37,090)	(52,988)	(15,898)	(69,386)	(105,439)	(36,053)
Honorarios de la operación	(40,829)	(45,278)	(4,449)	(120,129)	(122,832)	(2,703)
Seguros	(17,936)	(26,880)	(8,944)	(38,067)	(54,192)	(16,125)
Predial	(9,989)	(5,237)	4,752	(20,554)	(18,248)	2,306
EBITDA recurrente	178,457	341,582	163,125	601,777	787,737	185,960
Gastos corporativos recurrentes	(56,818)	(54,629)	2,189	(99,976)	(98,567)	1,409
EBITDA después de gastos corporativos	121,639	286,953	165,314	501,801	689,170	187,369
Otros ingresos / (gastos) no recurrentes y otros	(157,824)	(78,702)	79,122	(866,742)	(219,826)	646,916
EBITDA	(36,185)	208,251	244,436	(364,941)	469,344	834,285
Depreciación y amortización	(78,360)	(115,005)	(36,645)	(196,507)	(236,166)	(39,659)
EBIT / Utilidad (pérdida) de operación	(114,545)	93,246	207,791	(561,448)	233,178	794,626
Costos de Financiamiento						
Intereses y costos financieros	(70,243)	(105,387)	(35,144)	(129,873)	(201,108)	(71,235)
Pérdida cambiaria	(181,489)	(16,685)	164,804	(330,399)	(152,758)	177,641
Costo financiero	(251,732)	(122,072)	129,660	(460,272)	(353,866)	106,406
Intereses ganados	41,539	37,601	(3,938)	50,980	49,799	(1,181)
Utilidad cambiaria	314,658	23,871	(290,787)	425,585	96,541	(329,044)
Costos de financiamiento	104,465	(60,600)	(165,065)	16,293	(207,526)	(223,819)
Utilidad (pérdida) antes de impuestos a la utilidad	(10,080)	32,646	42,726	(545,155)	25,652	570,807
Provisión para impuestos a la utilidad	(45,257)	(48,643)	(3,386)	(80,964)	(126,942)	(45,978)
Utilidad (pérdida) neta del periodo	(55,337)	(15,997)	39,340	(626,119)	(101,290)	524,829

RLH Properties anuncia su Conferencia de Presentación de Resultados del Segundo Trimestre de 2019.

Lo invitamos cordialmente a la presentación de los resultados financieros del Segundo Trimestre de 2019, a través de una conferencia telefónica.

Fecha: Lunes, 29 de julio de 2019.

Hora: 12:30 p.m. Ciudad de México (13:30 p.m. Nueva York / 18:30 p.m. Londres / 19:30 p.m. Madrid).

Presentado por RLH Properties:

- **Borja Escalada**, Director General y Miembro del Consejo
- **Juan Novoa**, Director de Finanzas
- **Francis Muûls**, Vicepresidente Ejecutivo de Gestión de Activos y Transacciones
- **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 Llamada de Conferencia 2T19

Los materiales de los resultados trimestrales estarán disponibles en el siguiente enlace:

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

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

RLH Properties es una sociedad controladora dedicada a la adquisición, desarrollo y gestión de activos hoteleros de lujo y ultra lujo y activos residenciales asociados. Uno de sus principales objetivos es crear la principal plataforma de hoteles de lujo y ultra lujo en México, el Caribe y Europa, basando el crecimiento en el desarrollo de nuevos hoteles y adquisición selectiva de hoteles en operación. Actualmente la Emisora es propietaria del 100% del hotel Four Seasons en la Ciudad de México, del 85.4% del Hotel Villa Magna en Madrid España, del 100% del Hotel Rosewood Mayakoba y del campo de golf El Camaleón, del 95% del hotel Banyan Tree Mayakoba, del 90% del hotel Fairmont Mayakoba y 60% del hotel Andaz Mayakoba, localizados en la Riviera Maya, del 100% de los terrenos en los cuales se desarrollarán los hoteles One&Only Mandarin y Rosewood Mandarin, así como aproximadamente 148 residencias con dichas marcas en la Riviera Nayarit, 50% de los flujos de aprox. 35 residencias full ownership y 64 unidades fraccionales de marca hotelera Fairmont Heritage Place, 100% de los flujos de 19 residencias de marca hotelera Rosewood Mayakoba, así como otros activos relacionados con Mayakoba (El Pueblito y la Marina Mayakoba).

Dirección General

Borja Escalada
RLH Properties
Tel. + 52 (55) 14 500 800
bescalada@rlhproperties.com.mx
www.rlhproperties.com.mx

Dirección Financiera

Juan Novoa
RLH Properties
Tel. + 52 (55) 14 500 800
jnovoa@rlhproperties.com.mx
www.rlhproperties.com.mx

Capital Markets y Relación con Inversionistas

Diego Laresgoiti
RLH Properties
Tel. + 52 (55) 14 500 800
dlaresgoiti@rlhproperties.com.mx
www.rlhproperties.com.mx