

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

Ciudad de México a 28 octubre de 2019.- RLH Properties (BMV: RLH A), la primera empresa pública especializada en hoteles del segmento alto en México y España anuncia sus resultados financieros del tercer 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 3er trimestre de 2019

Al 30 de septiembre 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 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 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** (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 tercer trimestre 2019 se situó en **MXP \$73.6 millones (USD \$3.8 millones)**, registrando un **aumento** del **27.9%** en moneda local y del **27.2%** en dólares americanos respecto al mismo periodo del 2018. El **EBITDA Neto de Fondo de Reserva**, se situó en **MXP \$55.5 millones (USD \$2.9 millones)**, representando un **incremento** del **45.6%** en moneda local y del **45.6%** en dólares americanos respecto al mismo periodo del año pasado. Este crecimiento se debe a un efecto neto entre, por un lado, la incorporación del hotel Villa Magna a la cartera de RLH Properties y al propio desempeño de este, sumado a un excelente desempeño del hotel Four Seasons Ciudad de México, y por el otro, a una caída en los hoteles de Mayakoba que se vieron impactados por una reducción en la demanda nacional¹ como resultado principalmente de las noticias relacionadas con la llegada de sargazo en la mayoría de las playas del destino, así como al cierre de parte del inventario de cuartos del hotel Rosewood Mayakoba por renovación aprovechando estos meses de temporada baja. De manera de mitigar este efecto a futuro, se ha procedido con la instalación de una barrera de contención del sargazo, para evitar su llegada a la costa y mantener nuestras playas libres de esta alga.
- El **EBITDA de los Activos en Operación** en el tercer trimestre de 2019 se situó en **MXP \$50.3 millones (USD \$2.6 millones)**, registrando un **aumento** del **27.2%** en moneda local y del **27.5%** en dólares americanos por encima del registrado en el mismo periodo de 2018. El **EBITDA Neto de Fondo de Reserva**, se situó en **MXP \$30.7 millones (USD \$1.6 millones)**, representando un **incremento** del **61.4%** en moneda local y del **65.0%** en dólares americanos respecto al mismo periodo del año pasado. Lo anterior como resultado de la contribución del hotel Andaz Mayakoba a pesar de haber sufrido también el impacto en la demanda nacional.

¹ Respecto a la llegada de pasajeros nacionales al destino Cancún durante el tercer trimestre del 2019, se registró una disminución del 0.4% con relación al mismo periodo del año pasado. Por su parte, en el mismo periodo se registró un incremento del 22.5% y del 15.0% en los destinos Los Cabos y Puerto Vallarta respectivamente.

Fuentes:

Grupo Aeroportuario del Sureste (ASUR) <http://www.asur.com.mx/>

Grupo Aeroportuario del Pacífico (GAP) <https://www.aeropuertosgap.com.mx/>

Portafolio de RLH al 3er trimestre de 2019



mayakoba

MANDARINA

One&Only
MANDARINA
Mexico

ROSEWOOD
MANDARINA
MEXICO



FOUR SEASONS
HOTEL
MEXICO CITY

ANDAZ. | MAYAKOBA RESORT
RIVIERA MAYA

 BANYAN TREE
MAYAKOBA

ROSEWOOD
MAYAKOBA
RIVIERA MAYA

Fairmont
MAYAKOBA

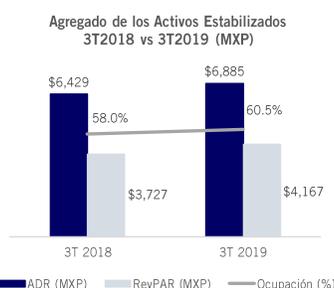
 EL CAMALEÓN
mayakoba

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 los **Activos en Operación** de RLH al tercer trimestre de 2019 contra el mismo periodo del año anterior.

| Indicadores Operativos al 3er. Trimestre, 2019 | | | | | | |
|---|------------------------|----------------|----------------------------------|-----------------------------|----------------|--|
| Activos Estabilizados y Otros Activos | | | | | | |
| Indicador | 3T 2018 ⁽²⁾ | 3T 2019 | % Var. 3T 2019 vs. 3T 2018 | Acc. 3T 2018 ⁽²⁾ | Acc. 3T 2019 | % Var. Acc. 3T 2019 vs. Acc. 3T 2018 |
| ADR (USD) | \$339 | \$354 | 4.4% | \$433 | \$455 | 4.9% |
| ADR (MXP) | \$6,429 | \$6,885 | 7.1% | \$8,193 | \$8,746 | 6.7% |
| Ocupación (%) | 58.0% | 60.5% | 2.5 pp | 65.9% | 68.9% | 3.0 pp |
| RevPAR (USD) | \$197 | \$214 | 9.0% | \$285 | \$313 | 9.7% |
| RevPAR (MXP) | \$3,727 | \$4,167 | 11.8% | \$5,397 | \$6,023 | 11.6% |
| Ingresos Totales (USD '000) | \$30,289 | \$36,645 | 21.0% | \$126,828 | \$155,981 | 23.0% |
| Ingresos Totales (MXP '000) | \$573,876 | \$711,980 | 24.1% | \$2,400,916 | \$3,000,593 | 25.0% |
| EBITDA (USD '000) ⁽¹⁾ | \$3,019 | \$3,840 | 27.2% | \$34,341 | \$43,508 | 26.7% |
| EBITDA (MXP '000) ⁽¹⁾ | \$57,525 | \$73,592 | 27.9% | \$646,840 | \$834,715 | 29.0% |
| EBITDA Neto de Fondo de Reserva (USD '000) ⁽¹⁾ | \$1,995 | \$2,906 | 45.6% | \$30,068 | \$39,270 | 30.6% |
| EBITDA Neto de Fondo de Reserva (MXP '000) ⁽¹⁾ | \$38,118 | \$55,487 | 45.6% | \$566,353 | \$753,321 | 33.0% |
| Margen EBITDA (%) | 10.0% | 10.3% | 0.3 pp | 26.9% | 27.8% | 0.9 pp |
| Margen EBITDA Neto de Fondo de Reserva (%) | 6.6% | 7.8% | 1.2 pp | 23.6% | 25.1% | 1.5 pp |
| Activos en Operación | | | | | | |
| Indicador | 3T 2018 ⁽²⁾ | 3T 2019 | % Var. 3T 2019 vs. 3T 2018 | Acc. 3T 2018 ⁽²⁾ | Acc. 3T 2019 | % Var. Acc. 3T 2019 vs. Acc. 3T 2018 |
| ADR (USD) | \$323 | \$341 | 5.5% | \$417 | \$436 | 4.6% |
| ADR (MXP) | \$6,124 | \$6,629 | 8.2% | \$7,876 | \$8,382 | 6.4% |
| Ocupación (%) | 54.0% | 55.9% | 1.9 pp | 60.7% | 65.3% | 4.5 pp |
| RevPAR (USD) | \$175 | \$191 | 9.2% | \$253 | \$284 | 12.4% |
| RevPAR (MXP) | \$3,307 | \$3,704 | 12.0% | \$4,784 | \$5,471 | 14.4% |
| Ingresos Totales (USD '000) | \$33,220 | \$39,215 | 18.0% | \$138,509 | \$170,914 | 23.4% |
| Ingresos Totales (MXP '000) | \$629,388 | \$761,891 | 21.1% | \$2,621,814 | \$3,287,094 | 25.4% |
| EBITDA (USD '000) ⁽¹⁾ | \$2,069 | \$2,638 | 27.5% | \$33,988 | \$44,552 | 31.1% |
| EBITDA (MXP '000) ⁽¹⁾ | \$39,509 | \$50,259 | 27.2% | \$639,471 | \$854,253 | 33.6% |
| EBITDA Neto de Fondo de Reserva (USD '000) ⁽¹⁾ | \$986 | \$1,627 | 65.0% | \$29,482 | \$39,866 | 35.2% |
| EBITDA Neto de Fondo de Reserva (MXP '000) ⁽¹⁾ | \$18,992 | \$30,657 | 61.4% | \$554,566 | \$764,264 | 37.8% |
| Margen EBITDA (%) | 6.3% | 6.6% | 0.3 pp | 24.4% | 26.0% | 1.6 pp |
| Margen EBITDA Neto de Fondo de Reserva (%) | 3.0% | 4.0% | 1.0 pp | 21.2% | 23.3% | 2.1 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 tercer trimestre de 2019, el portafolio de **Activos Estabilizados** reportó crecimiento en todos sus indicadores operativos. Nuevamente, la incorporación del hotel Villa Magna, sumado al crecimiento en todos los indicadores operativos en el hotel Four Seasons Ciudad de México, pudieron compensar una caída en la ocupación y tarifa promedio de los hoteles de Mayakoba, derivado, por un lado, de la disminución de pasajeros nacionales¹ al destino Cancún en general, lo que por ende impactó en un segmento que es importante en este periodo para los hoteles en Mayakoba y, por el otro, a que en el hotel Rosewood Mayakoba se destinó una considerable proporción de sus cuartos a una renovación.

- La **tasa de ocupación** fue del 60.5%, 2.5 p.p. por encima del tercer trimestre de 2018.
- La **tarifa promedio** fue de MXP \$6,885 (USD \$354), registrando un aumento del 7.1% en moneda local y del 4.4% en dólares americanos respecto al mismo periodo del 2018.
- El **RevPAR** se situó en MXP \$4,167 (USD \$214), lo que representó un aumento del 11.8% en moneda local y del 9.0% en dólares americanos. Comparando el RevPAR obtenido durante el tercer trimestre, pero excluyendo al hotel Villa Magna, se registró una disminución de RevPAR de USD \$17 (10% en dólares americanos), derivado de la situación que enfrentó Mayakoba en el periodo.
- El **EBITDA** alcanzó la cifra de MXP \$73.6 millones (USD \$3.8 millones), registrando un aumento del 27.9% en moneda local y del 27.2% en dólares americanos, respecto al tercer trimestre de 2018.
- El **EBITDA Neto de Fondo de Reserva**, se situó en MXP \$55.5 millones (USD \$2.9 millones), representando un incremento del 45.6% en moneda local y del 45.6% en dólares americanos, respecto al mismo periodo del año pasado.

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

- La **tasa de ocupación** fue del 55.9%, registrando un incremento de 1.9 p.p. en comparación con lo alcanzado en el mismo período del año pasado.
- La **tarifa promedio** fue de MXP \$6,629 (USD \$341) lo que representó un aumento del 8.2% en moneda local y del 5.5% en dólares americanos respecto al mismo periodo del año pasado. Por su parte, el **RevPAR** fue de MXP \$3,704 (USD \$191), logrando un aumento del 12.0% en moneda nacional y del 9.2% en dólares americanos respecto al año pasado.
- El EBITDA Antes de Reserva alcanzó MXP \$50.3 millones (USD \$2.6 millones), lo que representó un aumento del 27.2% en moneda local y del 27.5% en dólares americanos respecto al mismo periodo del año pasado. Al igual que los demás hoteles en Mayakoba, la disminución de la demanda en el destino impactó los resultados del hotel Andaz Mayakoba.

¹ Respecto a la llegada de pasajeros nacionales al destino Cancún durante el tercer trimestre del 2019, se registró una disminución del 0.4% con relación al mismo periodo del año pasado. Por su parte, en el mismo periodo se registró un incremento del 22.5% y del 15.0% en los destinos Los Cabos y Puerto Vallarta respectivamente.

Aunque durante el periodo el hotel logró mejorar su tarifa promedio, la ocupación registrada impactó directamente el RevPAR respecto al mismo periodo del año pasado.

- El **EBITDA Neto de Fondo de Reserva** fue de MXP \$30.7 millones (USD \$1.6 millones), lo que representa un aumento del 61.4% en moneda local y del 65.0% en dólares americanos en comparación con el mismo período del año anterior.

Portafolio en desarrollo

Hotel One&Only Mandarin

Se continúan los trabajos en todas las habitaciones, teniendo 69 habitaciones con estructura terminada, de las cuales 38 ya cuentan con todos los acabados. A partir de diciembre de 2019 se tiene programado iniciar el equipamiento de todas las habitaciones.

En cuanto a áreas públicas, el edificio de servicios (“Back of the House”) se encuentra completamente terminado y en etapa de pruebas de instalaciones y equipos para su entrega al operador. Los edificios “Arrival Pavillion”, “The Plateau” y “The Point” se encuentran en etapa final de cimentación y están en proceso los trabajos de estructura de concreto, acero y madera en sitio. Se ha iniciado la construcción del resto de los edificios públicos: el Spa”, “Kids Club”, “Convention Center” y “Majahua Beach Club” se encuentran en etapa de cimentación y, en paralelo, se está fabricando la superestructura de madera.

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 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. Adicionalmente, hay 1 unidad dentro del lote R-5 que está reservada.

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

Principales Resultados Financieros Consolidados al 30 de septiembre del 2019

Principales Resultados Financieros Consolidados del 3er trimestre de 2019

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

| | RLH 3T 2018 ¹ | RLH 3T 2019 | Var. a/a | |
|---|-----------------------------|------------------|------------------|-----------------|
| Ingresos Totales | \$633,176 | \$827,518 | \$194,342 | 30.7% |
| Ingresos por Renta de Habitaciones | \$343,798 | \$440,977 | \$97,179 | 28.3% |
| % de los ingresos totales | 54.3% | 53.3% | (1.0%) | |
| Ingresos por Alimentos y Bebidas | \$215,374 | \$243,050 | \$27,676 | 12.9% |
| % de los ingresos totales | 34.0% | 29.4% | (4.6%) | |
| Otros ingresos | \$74,004 | \$143,491 | \$69,487 | 93.9% |
| % de los ingresos totales | 11.7% | 17.3% | 5.7% | |
| Utilidad Bruta Operativa (GOP) | \$350,372 | \$423,622 | \$73,250 | 20.9% |
| Margen (%) | 55.3% | 51.2% | (4.1%) | |
| EBITDA recurrente | \$39,319 | \$45,807 | \$6,488 | 16.5% |
| Margen (%) | 6.2% | 5.5% | (0.7%) | |
| Gastos corporativos recurrentes | \$31,749 | \$47,782 | \$16,033 | 50.5% |
| EBITDA recurrente después de gastos corporativos | \$7,570 | (\$1,975) | (\$9,545) | (126.1%) |
| Margen (%) | 1.2% | (0.2%) | (1.4%) | |

(1) Las cifras de RLH en el 3T18 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 \$45.8 millones**, lo que representa un aumento del 16.5% en términos absolutos como resultado de la adquisición del hotel Villa Magna.

EBITDA recurrente después de gastos corporativos

El EBITDA recurrente de RLH después de gastos corporativos recurrentes fue de **MXP \$(1.9) millones**, lo que representa una disminución de **MXP \$9.5 millones** en comparación con el mismo periodo del año anterior derivado de gastos operativos adicionales de las oficinas de Madrid, México y Vallarta.

Flujo de efectivo

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

| Estados consolidados de flujos de efectivo | | |
|--|--------------------|--------------------|
| <i>Cifras en miles MXP \$ excepto cuando se mencione lo contrario</i> | | |
| | 30-sep-18 | 30-sep-19 |
| Actividades de operación | | |
| Ganancia (pérdida) antes de impuestos a la utilidad | (890,578) | (223,676) |
| Ajustes por: | | |
| Depreciación y amortización | 285,173 | 351,953 |
| Fluctuación cambiaria efectivo no realizada | 138,213 | 12,093 |
| Fluctuación cambiaria de los préstamos no realizada | (211,336) | (42,144) |
| Intereses a favor | (67,316) | (59,238) |
| Intereses a cargo | 185,517 | 309,976 |
| Participación en el resultado de negocio en conjunto | 5,770 | (3,124) |
| Costo del plan de compensación a largo plazo | 928,764 | 225,905 |
| Subtotal | 374,207 | 571,745 |
| Aumento en clientes y documentos por cobrar | (44,508) | (129,558) |
| Disminución (aumento) en pagos anticipados | (97,872) | 23,715 |
| Variación en cuentas por cobrar y por pagar a partes relacionadas | (225,166) | 7,065 |
| Aumento en inventarios | (2,303) | (157,811) |
| Aumento (disminución) en proveedores | 29,290 | (15,728) |
| Aumento (disminución) en cuentas por pagar y gastos acumulados | 549,030 | (202,556) |
| Aumento (disminución) de Anticipo de clientes | (136,718) | 289,080 |
| Impuestos a la utilidad pagados | (18,677) | (99,412) |
| Pagos del plan de Compensación | (190,657) | 0 |
| Flujos netos de efectivo de actividades de operación | 236,626 | 286,540 |
| Actividades de inversión | | |
| Adquisiciones de mobiliario y equipo, y construcción en proceso | (1,008,963) | (1,246,273) |
| Préstamos otorgados a partes relacionadas | 0 | (319,869) |
| Cobro de préstamos otorgados a partes relacionadas | 0 | 87,066 |
| Compra de derechos de cobro | (242,520) | 0 |
| Intereses cobrados | 67,316 | 17,993 |
| Flujos netos de efectivo de actividades de inversión | (1,184,167) | (1,461,083) |
| Actividades de financiamiento | | |
| Intereses pagados | (157,132) | (241,430) |
| Aumento de capital social | 1,918,372 | 67,499 |
| Aumento de capital social de la participación no controladora | 24,970 | 493,725 |
| Disminución de capital social de la participación no controladora | 0 | (32,170) |
| Prima por subscripción de acciones | 1,982,319 | 74,998 |
| Compra de participación no controladora | (825,774) | 0 |
| Obtención de préstamos bancarios | 457,452 | 44,785 |
| Pago de préstamos bancarios | (498,825) | (274,968) |
| Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento | 2,901,382 | 132,439 |
| Incremento (disminución) en efectivo y equivalentes de efectivo | 1,953,841 | (1,042,104) |
| 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 | (138,213) | (12,093) |
| Efectivo y equivalente de efectivo al final del periodo | 5,445,626 | 2,249,584 |

Flujos netos de efectivo de actividades de operación

Los flujos netos de efectivo por actividades de operación muestran un resultado positivo de MXP \$286.5 millones luego de la eliminación de partidas que no generan flujo (non-cash) y el efecto neto entre la disminución de cuentas por pagar, anticipos, inventarios y aumento de cuentas por cobrar.

Flujos netos de efectivo de actividades de inversión

El efecto negativo de MXP \$1,461.1 millones reportado en el flujo neto de efectivo de actividades de inversión se origina principalmente por las adquisiciones de mobiliario y equipo por MXP \$300.8 millones y construcción en proceso por MXP \$945.5 millones y préstamos otorgados a partes relacionadas neto de cobros por MXP \$232.8 millones; compensado parcialmente, por intereses cobrados de MXP \$17.9 millones.

Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento

Los flujos netos de efectivo por actividades de financiamiento fueron positivos por MXP \$132.4 millones atribuido principalmente al aumento de capital social de la participación no controladora por MXP \$493.7 millones, aumento de capital social y suscripción de acciones por MXP \$142.6 millones y disposición de MXP \$44.8 millones de la línea de crédito de IVA vigente con Bancomext para la construcción del hotel One&Only Mandarin; compensado parcialmente por el pago de préstamos bancarios e intereses por MXP \$516.5 millones y reducción de capital de la participación no controladora por MXP \$32.2 millones.

Situación Financiera

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

| Estado consolidado de situación financiera al 30 de septiembre 2019 | | |
|--|--|--------------------------------------|
| <i>Cifras en miles MXP \$ excepto cuando se indique lo contrario</i> | | |
| Activos | RLH Consolidado (31 dic 2018) | Consolidado (30 sep 2019) |
| Activos circulantes | | |
| Efectivo y equivalentes de efectivo | 3,303,781 | 2,172,350 |
| Cuentas por cobrar | 857,310 | 983,653 |
| Partes relacionadas | 34,317 | 287,897 |
| Inventarios, neto | 1,243,419 | 1,401,230 |
| Pagos anticipados | 167,122 | 143,407 |
| Total activos circulantes | 5,605,949 | 4,988,537 |
| Activos no circulantes | | |
| Inmuebles, mobiliario y equipo | 16,754,877 | 17,506,875 |
| Inventarios | 769,059 | 769,059 |
| Crédito mercantil | 1,050,431 | 1,006,533 |
| Activos intangibles | 800,510 | 810,450 |
| Partes relacionadas | 253,065 | 235,897 |
| Impuestos diferidos | 212,708 | 192,120 |
| Instrumentos financieros derivados | 45,962 | 6,095 |
| Efectivo restringido | 0 | 77,234 |
| Total activos no circulantes | 19,886,612 | 20,604,263 |
| Total de activos | 25,492,561 | 25,592,800 |
| Pasivos y Capital Contable | | |
| Pasivos a corto plazo | | |
| Porción a corto plazo de los préstamos bancarios | 358,082 | 368,608 |
| Proveedores | 264,569 | 248,841 |
| Anticipo a Clientes | 950,809 | 1,239,889 |
| Partes relacionadas | 221,054 | 221,128 |
| Impuestos por pagar | 58,701 | 17,809 |
| Cuentas por pagar y gastos acumulados | 691,013 | 641,551 |
| Total pasivos a corto plazo | 2,544,228 | 2,737,826 |
| Pasivos a largo plazo | | |
| Préstamos bancarios a largo plazo | 6,604,276 | 6,215,749 |
| Impuestos diferidos | 1,706,108 | 1,612,925 |
| Instrumentos financieros derivados | 24,741 | 311,076 |
| Beneficios a los empleados | 24,313 | 78,868 |
| Total pasivos a largo plazo | 8,359,438 | 8,218,618 |
| Capital contable | | |
| Capital social | 7,963,286 | 8,030,785 |
| Prima en suscripción de acciones | 6,463,623 | 6,538,621 |
| Otras cuentas de capital | (142,941) | (142,941) |
| Déficit | (635,247) | (934,410) |
| Otras reservas de capital | 195,912 | 3,722 |
| Participación no Controladora | 744,262 | 1,140,579 |
| Total capital contable | 14,588,895 | 14,636,356 |
| Total de pasivos y capital contable | 25,492,561 | 25,592,800 |

Efectivo y equivalente de efectivo

Al 30 de septiembre de 2019 la posición de RLH de efectivo y equivalentes de efectivo es de MXP \$2,249.6 millones, de los cuales MXP \$77.2 millones constituyen efectivo restringido a largo plazo frente a MXP \$3,303.8 millones al 31 de diciembre de 2018; la disminución de MXP \$1,054.2 millones se debe principalmente a adquisiciones de activo fijo e inversión en obras en proceso por MXP \$1,281.6 millones, el pago del servicio de la deuda por MXP \$516.5 millones y los préstamos otorgados a partes relacionadas neto por MXP \$233.0 millones, compensada parcialmente por el aumento de capital social de la participación no controladora por MXP \$493.7 millones, aumento de capital social y suscripción de acciones por MXP \$142.6 millones, disposición de línea de crédito de IVA con Bancomext por MXP \$44.8 millones, anticipos de clientes recibidos por MXP \$289.1 millones e intereses cobrados por MXP \$17.1 millones.

Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar tienen un incremento de MXP \$126.3 millones respecto al 31 de diciembre de 2018, originado principalmente por el aumento en impuestos por recuperar (IVA) por MXP \$100.5 millones derivado de las inversiones realizadas en la construcción del hotel One&Only Mandarin y el aumento en las cuentas por cobrar de clientes neto por MXP \$31.9 millones.

Partes relacionadas

Las cuentas por cobrar a partes relacionadas (corto y largo plazo) al 30 de septiembre de 2019 muestran un incremento de MXP \$236.4 millones respecto al 31 de diciembre de 2019 principalmente por el préstamo otorgado a partes relacionadas por USD \$16.8 millones equivalente a MXP \$320.1 millones; parcialmente compensado por el cobro de MXP \$87.1 millones y por la apreciación del peso del resto de las cuentas por cobrar a partes relaciones mismas que se integran principalmente por los derechos de cobro de Fairmont Heritage Place Residences, los cuales se clasifican a corto y largo plazo de acuerdo con el plan de comercialización de las residencias.

Las cuentas por pagar con partes relacionadas al 30 de septiembre de 2019 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 30 de septiembre de 2019 el rubro de activos fijos tuvo un aumento neto de MXP \$752.1 millones con respecto al 31 de diciembre de 2018, en donde, el aumento neto se debe a las adiciones de activo fijo y las inversiones en construcciones en proceso por MXP \$1,287.2 millones; compensados por el efecto de conversión negativo neto obtenido por la valuación de los activos fijos en moneda extranjera por MXP \$210.1 millones y la depreciación del periodo por MXP \$325.0 millones.

Respecto al rubro de intangibles y otros activos muestra un aumento de MXP \$10.1 millones, originados principalmente por la adopción de la NIIF 16 que entró en vigor el 1 de enero de 2019 reconociendo activos por derecho de uso por MXP \$69.6 millones más adiciones en licencias e implantación de software por MXP \$2.7 millones; compensado por el efecto de conversión y la amortización del periodo por MXP \$62.3 millones.

El rubro de crédito mercantil muestra una disminución de MXP \$43.9 millones debido al efecto por conversión derivado de la apreciación del peso.

Anticipos de clientes

Al 30 de septiembre de 2019 el total de anticipos de clientes asciende a MXP \$1,239.9 millones, se integra por MXP \$616.7 millones de anticipos de clientes hoteleros y MXP \$623.2 millones por depósitos recibidos de los contratos de promesa de compraventa de villas.

El aumento de MXP \$289.1 millones respecto del 31 de diciembre de 2018, se debe principalmente por un incremento en los anticipos en: Rosewood Mayakoba por MXP \$133.4 millones, evento de la PGA en Golf Mayakoba por MXP \$ 82.5 millones, a celebrarse en noviembre de 2019, y depósitos de promesa de compraventa de villas por MXP \$113.1 millones, compensado parcialmente por la disminución de anticipos en otros hoteles dentro del entorno Mayakoba.

Deuda bancaria total y neta

Al 30 de septiembre de 2019 la deuda total del grupo asciende a MXP \$6,584.4 millones mostrando una disminución de MXP \$378.0 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 \$275.0 millones y (ii) la apreciación del peso frente al dólar y euro al cierre del periodo (0.24% y 4.87% respectivamente); compensado parcialmente por la disposición de la línea de crédito de IVA con Bancomext por MXP \$44.8 millones.

La deuda neta al 30 de septiembre de 2019 asciende a MXP \$4,334.8 millones.

Impuestos diferidos

El pasivo por impuesto diferido neto muestra una disminución de MXP \$73.1 millones debido principalmente por la apreciación del peso disminuyendo los activos fijos en moneda extranjera.

Instrumentos financieros derivados

Al 30 de septiembre 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 \$326.2 millones cuyo efecto se registró en otros resultados integrales.

Capital contable

El incremento en el capital contable se debe principalmente al aumento de capital social de la participación no controladora por MXP \$493.7 millones y al aumento de capital social y suscripción de acciones por MXP \$142.6 millones; compensado parcialmente por (i) la pérdida neta del periodo por MXP \$330.0 millones, (ii) MXP \$226.7 millones como resultado neto del efecto de conversión, coberturas de flujo de efectivo y por la aplicación a resultados del plan de compensación, y (iii) la disminución de capital social de la participación no controladora por MXP \$32.2 millones.

Gobierno Corporativo

El 28 de octubre 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 septiembre 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 julio al 30 de septiembre | | | Periodo de nueve meses del 1 de enero al 30 de septiembre | | |
|--|--|------------------|-----------------|---|------------------|------------------|
| | 2018 | 2019 | Var. a/a | 2018 | 2019 | Var. a/a |
| Ingresos por renta de habitaciones y residencias | 343,798 | 440,977 | 97,179 | 1,476,875 | 1,924,894 | 448,019 |
| Ingresos por alimentos y bebidas | 215,374 | 243,050 | 27,676 | 861,885 | 1,022,272 | 160,387 |
| Ingresos por servicios de campo de golf | 7,753 | 8,597 | 844 | 45,593 | 48,006 | 2,413 |
| Ingresos por Spa y gimnasio | 20,998 | 22,375 | 1,377 | 83,932 | 97,039 | 13,107 |
| Otros ingresos hoteleros | 45,253 | 112,520 | 67,267 | 157,614 | 278,204 | 120,590 |
| Total Ingresos | 633,176 | 827,518 | 194,342 | 2,625,899 | 3,370,414 | 744,515 |
| Costos y gastos de habitaciones y residencias | (109,016) | (133,980) | (24,964) | (392,710) | (484,056) | (91,346) |
| Costos y gastos de alimentos y bebidas | (139,008) | (166,902) | (27,894) | (475,417) | (595,531) | (120,114) |
| Costos golf | (8,430) | (9,080) | (650) | (23,513) | (25,484) | (1,971) |
| Costos y gastos spa y gimnasio | (10,844) | (12,582) | (1,738) | (36,460) | (43,615) | (7,155) |
| Otros costos departamentales | (15,506) | (81,352) | (65,846) | (54,740) | (146,290) | (91,550) |
| Utilidad Departamental | 350,372 | 423,622 | 73,250 | 1,643,059 | 2,075,438 | 432,379 |
| Gastos administrativos y operativos recurrentes | (87,643) | (125,680) | (38,037) | (284,593) | (381,359) | (96,766) |
| Gastos informáticos y de telecomunicaciones | (10,621) | (13,966) | (3,345) | (33,110) | (43,809) | (10,699) |
| Gastos de venta y mercadotecnia | (67,296) | (82,835) | (15,539) | (215,575) | (262,294) | (46,719) |
| Gastos de mantenimiento | (39,750) | (50,866) | (11,116) | (114,806) | (149,253) | (34,447) |
| Electricidad, gas y agua | (46,411) | (46,905) | (494) | (115,797) | (152,344) | (36,547) |
| Honorarios de la operación | (25,178) | (23,303) | 1,875 | (145,307) | (146,135) | (828) |
| Seguros | (23,854) | (25,080) | (1,226) | (61,921) | (79,272) | (17,351) |
| Predial | (10,300) | (9,180) | 1,120 | (30,854) | (27,428) | 3,426 |
| EBITDA recurrente | 39,319 | 45,807 | 6,488 | 641,096 | 833,544 | 192,448 |
| Gastos corporativos recurrentes | (31,749) | (47,782) | (16,033) | (131,725) | (146,349) | (14,624) |
| EBITDA después de gastos corporativos | 7,570 | (1,975) | (9,545) | 509,371 | 687,195 | 177,824 |
| Otros ingresos / (gastos) no recurrentes y otros | (126,832) | (21,466) | 105,366 | (993,574) | (241,292) | 752,282 |
| EBITDA | (119,262) | (23,441) | 95,821 | (484,203) | 445,903 | 930,106 |
| Depreciación y amortización | (88,666) | (115,787) | (27,121) | (285,173) | (351,953) | (66,780) |
| EBIT / Utilidad (pérdida) de operación | (207,928) | (139,228) | 68,700 | (769,376) | 93,950 | 863,326 |
| Costos de Financiamiento | | | | | | |
| Intereses y costos financieros | (55,644) | (108,868) | (53,224) | (185,517) | (309,976) | (124,459) |
| Pérdida cambiaria | (190,784) | (26,572) | 164,212 | (521,183) | (179,330) | 341,853 |
| Costo financiero | (246,428) | (135,440) | 110,988 | (706,700) | (489,306) | 217,394 |
| Intereses ganados | 16,336 | 9,439 | (6,897) | 67,316 | 59,238 | (8,078) |
| Utilidad cambiaria | 92,597 | 15,901 | (76,696) | 518,182 | 112,442 | (405,740) |
| Costos de financiamiento | (137,495) | (110,100) | 27,395 | (121,202) | (317,626) | (196,424) |
| Utilidad (pérdida) antes de impuestos a la utilidad | (345,423) | (249,328) | 96,095 | (890,578) | (223,676) | 666,902 |
| Provisión para impuestos a la utilidad | 198,257 | 20,600 | (177,657) | 117,293 | (106,342) | (223,635) |
| Utilidad (pérdida) neta del periodo | (147,166) | (228,728) | (81,562) | (773,285) | (330,018) | 443,267 |

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

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

Fecha: Martes, 5 de noviembre de 2019.

Hora: 13:00 p.m. Ciudad de México (14:00 p.m. Nueva York / 19:00 p.m. Londres / 20:00 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 3T19

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 hasta 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