

RLH Properties (“RLH A”), primera empresa pública especializada en hoteles del segmento alto en México, anuncia sus resultados financieros del tercer trimestre de 2017.

Ciudad de México a 27 de octubre de 2017.- RLH Properties (BMV: RLH A), la primera empresa pública especializada en hoteles del segmento alto en México, anuncia sus resultados financieros del tercer trimestre de 2017. Excepto cuando se menciona, todas las cifras en el reporte fueron preparadas de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIF”), expresadas en pesos mexicanos nominales.

Eventos relevantes del 3^{er} trimestre de 2017

- Después del temblor del 19 de septiembre que golpeó a la Ciudad de México, RLH Properties **coordinó la atención de los huéspedes y el plan de acción** para el hotel Four Seasons, que incluyó el encargo de dos reportes estructurales del hotel. **Ambos reportes concluyeron que no existió daño estructural** en el hotel por lo que se comunicó al público inversionista que el activo se encontraba en **condiciones normales de operación ni sufrió daños estructurales**. A pesar de esto, tanto el hotel como el resto de la plaza registraron salidas anticipadas, cancelaciones y una ralentización de reservas.
- RLH ha llegado a un **acuerdo con Vertex para la adquisición de su participación minoritaria del 33.33%** en Inalmex (propietaria del hotel Four Seasons Ciudad de México). La estructura planteada se basa en una fusión del vehículo Vertex Hotel DF (accionista directa de Inalmex) con Inalmex. Como consecuencia, los accionistas de este vehículo (incluyendo el CKD de Vertex, junto con sus afiliadas Vertex Private Equity, S.A.P.I. de C.V. y Área OP Vertex, S. de R.L. de C.V.) recibirían acciones que representarían el 33.33% de Inalmex e, inmediatamente después de la fusión, RLH comprará estas acciones. Los documentos están acordados y se espera concluir con su firma en los próximos días.

Información relevante del desempeño del portafolio durante el 3er trimestre de 2017

A 30 de septiembre de 2017, RLH cuenta con **8 activos** que totalizan **1,350 cuartos hoteleros** en el segmento alto o de lujo:

- **Activos en Operación** (5 hoteles con 1,115 cuartos y 1 campo de golf con 18 hoyos):
 - A. Activos Estabilizados (4 hoteles, 901 cuartos):** Four Seasons Ciudad de México (240 cuartos), Rosewood Mayakoba (128 cuartos), Banyan Tree Mayakoba (132 cuartos) y Fairmont Mayakoba (401 cuartos).
 - B. Activos en Ramp Up (1 hotel, 214 cuartos):** Hotel Andaz Mayakoba. Este hotel inició su operación en diciembre de 2016 por lo que se encuentra en fase de estabilización.
 - C. 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, 235 cuartos):
 - **Hotel One&Only Mandarin** (108 cuartos): Este hotel se encuentra en la etapa de construcción con su apertura estimada para el segundo semestre del 2019.
 - **Hotel Rosewood Mandarin** (127 cuartos): Este hotel se encuentra en etapa de diseño conceptual y estudios técnicos.
- Respecto a los Activos Estabilizados, la **ocupación agregada** durante el tercer trimestre de 2017, fue de **57.0%**, representando un **aumento de 7.3 pp** comparado con el tercer trimestre del 2016. La **tarifa promedio agregada** se ubicó en **Ps. \$6,190.9** (Usd. \$347.4), un **2.4% por encima** en dólares americanos y **2.6% por debajo en moneda local** con respecto al mismo periodo en el año anterior. El **RevPAR** se ubicó en **Ps. \$3,528.2** (Usd. \$198.0), un **11.8% por encima en moneda local** y un **17.4% por encima en dólares americanos**, con respecto al mismo período en el año anterior.
- El **EBITDA de los Activos Estabilizados** se situó en **Ps. \$88.9 millones**, registrando un **aumento de 61.8%** por encima del registrado en el tercer trimestre de 2016, principalmente derivado de las mejoras en RevPAR de los hoteles Fairmont, Four Seasons y Rosewood. El **EBITDA Neto de Fondo de Reserva**, se situó en **Ps. \$72.7 millones**, representando un **incremento de 105.4% a/a**.

Portafolio de RLH al 3er trimestre de 2017



Portafolio en operación:

Rosewood Mayakoba, Banyan Tree Mayakoba, Fairmont Mayakoba, Andaz Mayakoba, Four Seasons Ciudad de México

A continuación, se muestra la evolución de los principales indicadores operativos agregados del portafolio de los **Activos en Operación** de RLH contra los mismos períodos del 2016.

Indicadores Operativos al 3er Trimestre, 2017						
Activos Estabilizados y Otros Activos (A y C)						
Indicador	3T2016 ⁽¹⁾	3T2017	% Var. a/a	9M2016 ⁽²⁾⁽³⁾	9M2017 ⁽⁴⁾	% Var. a/a
ADR (Usd.)	\$339.4	\$347.4	2.4%	\$425.8	\$420.5	(1.2%)
ADR (Ps.)	\$6,354.5	\$6,190.9	(2.6%)	\$7,729.6	\$8,020.6	3.8%
Ocupación (%)	49.7%	57.0%	7.3 pp	60.3%	64.0%	3.7 pp
RevPAR (Usd.)	\$168.6	\$198.0	17.4%	\$256.8	\$269.0	4.7%
RevPAR (Ps.)	\$3,156.8	\$3,528.2	11.8%	\$4,662.3	\$5,130.7	10.0%
EBITDA (Usd. mm) ⁽⁵⁾	\$2,981	\$5,046	69.3%	\$30,816	\$34,040	10.5%
EBITDA (Ps. mm) ⁽⁵⁾	\$54,957	\$88,897	61.8%	\$554,617	\$654,612	18.0%
EBITDA Neto de Fondo de Reserva (Usd. mm) ⁽⁶⁾	\$1,936	\$4,138	113.7%	\$26,213	\$30,033	14.6%
EBITDA Neto de Fondo de Reserva (Ps. mm) ⁽⁶⁾	\$35,398	\$72,715	105.4%	\$471,036	\$578,391	22.8%
Activos en Operación (A, B y C)						
Indicador	3T2016 ⁽¹⁾	3T2017	% Var. a/a	9M2016 ⁽²⁾⁽³⁾	9M2017 ⁽⁴⁾	% Var. a/a
ADR (Usd.)	\$339.4	\$328.9	(3.1%)	\$425.8	\$401.7	(5.7%)
ADR (Ps.)	\$6,354.5	\$5,859.8	(7.8%)	\$7,729.6	\$7,661.0	(0.9%)
Ocupación (%)	49.7%	52.3%	2.6 pp	60.3%	57.8%	(2.5 pp)
RevPAR (Usd.)	\$168.6	\$172.1	2.0%	\$256.8	\$232.3	(9.5%)
RevPAR (Ps.)	\$3,156.8	\$3,066.0	(2.9%)	\$4,662.3	\$4,431.0	(5.0%)
EBITDA (Usd. mm) ⁽⁵⁾	\$2,981	\$3,274	9.8%	\$30,816	\$30,078	(2.4%)
EBITDA (Ps. mm) ⁽⁵⁾	\$54,957	\$57,019	3.8%	\$554,617	\$580,523	4.7%
EBITDA Neto de Fondo de Reserva (Usd. mm) ⁽⁶⁾	\$1,936	\$2,324	20.0%	\$26,213	\$25,918	(1.1%)
EBITDA Neto de Fondo de Reserva (Ps. mm) ⁽⁶⁾	\$35,398	\$40,084	13.2%	\$471,036	\$501,394	6.4%



- (1) Cifras ajustadas al inventario disponible de habitaciones (123 de 128) en Rosewood por construcción de hotel Andaz y residencias Rosewood.
 (2) Cifras ajustadas al inventario disponible de habitaciones (122 de 128) en Rosewood por construcción de hotel Andaz y residencias Rosewood.
 (3) Cifras ajustadas al inventario disponible de habitaciones (225 de 240) en Four Seasons por remodelación.
 (4) Cifras ajustadas al inventario disponible de habitaciones (127 de 128) en Rosewood por construcción de residencias Rosewood.
 (5) EBITDA a nivel de activo.
 (6) EBITDA Neto Fondo de Reserva a nivel de activo.

Durante el tercer trimestre de 2017, el portafolio de **Activos Estabilizados** de RLH reportó los siguientes indicadores operativos:

- La **tasa de ocupación** fue del 57.0%, **7.3 pp por encima** del tercer trimestre de 2016, impulsada principalmente por: (i) una fuerte base de grupos en el hotel Fairmont, lo cual lo llevó a su mejor resultado en julio desde su apertura (+12.3 pp a/a), (ii) una mejora en la ocupación del hotel Four Seasons en julio (+16.5 pp a/a) y agosto (+21.9 pp a/a), y (iii) un buen desempeño en el segmento *transient*¹ de Rosewood y el hecho de que el hotel estuvo abierto con el 100% de su inventario hotelero disponible mientras que durante dos semanas de septiembre de 2016 el hotel estuvo completamente cerrado por mantenimiento.
- La **tarifa promedio** en moneda local fue de Ps. \$6,190.9, representando un 2.6% por debajo del tercer trimestre de 2016. Sin embargo, en dólares americanos **ha aumentado un 2.4%** comparado con el mismo periodo en 2016, impulsado principalmente por un incremento en tarifa de los hoteles Rosewood y Banyan Tree.
- El **RevPAR** se situó en Ps. \$3,528.2 representando un **incremento de 11.8% a/a**, impulsado principalmente por la estrategia de tarifa-ocupación implementada en los hoteles Fairmont, Four Seasons y Rosewood que ha derivado en un incremento en su ocupación.
- El EBITDA alcanzó la cifra de Ps. \$88.9 millones registrando un **aumento de 61.8%** por encima del tercer trimestre de 2016, derivado de lo siguiente: (i) una mejora en los ingresos del hotel Fairmont en los meses de julio (mes de julio récord en ingresos desde su apertura en 2006) y agosto, impulsados por el alto número de grupos, permitiendo tener también una base sólida para aumentar ingresos del segmento *transient*, (ii) una mejora del segmento *transient* en agosto y la reincorporación de todo el inventario hotelero en el hotel Rosewood durante septiembre (como se mencionó anteriormente, durante dos semanas del mismo mes de 2016 el hotel estuvo completamente cerrado por mantenimiento), y (iii) el buen desempeño de Four Seasons en agosto derivado de un alto número de noches de grupo por el evento World Class Mexico.
- El **EBITDA Neto de Fondo de Reserva**, se situó en Ps. \$72.7 millones, representando un **incremento de 105.4% a/a**.

¹ **Transient o clientes directos:** estos clientes son los que mayor tarifa pagan ya que no cuentan con convenios especiales. Este tipo de clientes normalmente llega a los hoteles a través de agencias de viajes, agencias de viajes electrónicas, sistema de reservaciones de las cadenas hoteleras o de sus páginas de Internet.

Portafolio en desarrollo:

Hotel One&Only Mandarin

Con el objetivo de optimizar la construcción del hotel, se ha desarrollado un Plan de Gerencia detallado de la obra en 3 frentes. Adicionalmente, se ha contratado a un proveedor para desarrollar las estructuras de las habitaciones, con el que se ha realizado un trabajo de ingeniería de valor para identificar importantes oportunidades de ahorros en costos y reducción de riesgos.

Como se había mencionado en reportes trimestrales anteriores, este plan de desarrollo ya incorpora el 100% del inventario hotelero (108 habitaciones).

Principales Resultados Financieros Consolidados y Proforma al 30 de septiembre de 2017

Factores que afectan significativamente la comparabilidad de los datos presentados

RLH adquirió el 24 de abril de 2017 el 51% de participación accionaria de los hoteles Rosewood Mayakoba, Fairmont Mayakoba, Banyan Tree Mayakoba y Andaz Mayakoba, así como del campo de golf El Camaleón mediante la celebración de un contrato de compraventa. Adicionalmente, el 19 de mayo de 2017, RLH adquirió una participación adicional de un 29% (llegando a tener un total del 80%) en los hoteles Rosewood Mayakoba y Fairmont Mayakoba. Derivado de lo anterior, el estado consolidado de resultados integrales de RLH por el periodo comprendido entre el 1 enero y el 30 de septiembre de 2017, considera únicamente los resultados consolidados aportados por el Entorno Mayakoba desde el 1 de mayo de 2017, fecha que se fijó como base para consolidar esta transacción. De acuerdo con la normatividad contable, los resultados acumulados hasta la adquisición de los activos se registraron contra el precio de adquisición.

No obstante, a efectos meramente informativos se incluye un estado de resultados proforma del 1 de enero al 30 de septiembre de 2017 considerando la totalidad de las operaciones del Entorno Mayakoba, dado que, según lo establecido en el contrato de compraventa, utilizó como fecha de cálculo del precio el 31 de diciembre de 2016, quedando los resultados de todo el periodo 2017 en las sociedades adquiridas. A continuación, se muestran los principales indicadores financieros²:

² La Utilidad Bruta Operativa (GOP) y el EBITDA no son mediciones NIIF.

Principales Resultados Financieros Consolidados y Proforma al 30 de junio de 2017

Cifras en Ps. \$, excepto cuando se mencione lo contrario

	RLH - ex. Entorno Mayakoba del 1S2016	Entorno Mayakoba (may - jun 2017)	Consolidado 1S2017 ⁽⁵⁾	Proforma Agregado Total 1S2017 ⁽⁶⁾	Proforma Agregado (ex. Activos en Ramp Up) 1S2017 ⁽⁷⁾
Ingresos Totales	\$382,480,809	\$903,124,574	\$1,285,605,383	\$2,408,515,787	\$2,263,098,216
Ingresos por Renta de Habitaciones % de los ingresos totales	\$236,174,939 61.7%	\$432,098,822 47.8%	\$668,273,762 52.0%	\$1,334,337,932 55.4%	\$1,245,305,843 55.0%
Ingresos por Alimentos y Bebidas % de los ingresos totales	\$120,269,860 31.4%	\$312,249,118 34.6%	\$432,518,978 33.6%	\$777,792,269 32.3%	\$730,156,878 32.3%
Otros ingresos % de los ingresos totales	\$26,036,009 6.8%	\$158,776,633 17.6%	\$184,812,643 14.4%	\$296,385,587 12.3%	\$287,635,496 12.7%
Utilidad Bruta Operativa (GOP)⁽¹⁾	\$160,603,036	\$224,589,567	\$385,192,603	\$937,569,364	\$985,713,131
Margen (%)	42.0%	24.9%	30.0%	38.9%	43.6%
EBITDA⁽²⁾	\$131,009,795	\$109,106,487	\$240,116,282	\$572,424,717	\$646,513,079
Margen (%)	34.3%	12.1%	18.7%	23.8%	28.6%
EBITDA Recurrente despues de gastos corporativos⁽³⁾	\$52,764,543	\$99,298,114	\$152,062,657	\$490,770,267	\$564,858,629
Margen (%)	13.8%	11.0%	11.8%	20.4%	25.0%
EBITDA Recurrente despues de gastos corporativos ajustados Ajustado⁽⁴⁾	\$124,671,245	\$85,326,583	\$209,997,827	\$526,853,693	\$610,623,303
Margen (%)	32.6%	9.4%	16.3%	21.9%	27.0%

(1) La utilidad bruta operativa corresponde a la suma total de ingresos menos el total de los costos y gastos generales recurrentes directamente relacionados con la operación hotelera, sin considerar los gastos inmobiliarios (predial y seguros), gastos corporativos de RLH y otros gastos e ingresos recurrentes.

(2) El EBITDA a nivel de Activos en Operación corresponde a la utilidad bruta operativa menos los gastos inmobiliarios (predial y seguros), sin considerar gastos corporativos de RLH y otros gastos e ingresos no recurrentes.

(3) El EBITDA recurrente despues de gastos corporativos corresponde a la diferencia entre el EBITDA a nivel de activos menos la totalidad de los gastos corporativos de RLH, sin considerar otros gastos e ingresos no recurrentes.

(4) El EBITDA recurrente despues de gastos corporativos ajustados corresponde a la diferencia entre el EBITDA a nivel de activos menos los gastos corporativos de RLH distribuidos a cada activo, sin considerar otros gastos e ingresos no recurrentes.

(5) Considera sólo los meses de mayo a septiembre de 2017 del Entorno Mayakoba.

(6) Proforma agregado no auditado que corresponde a la suma de RLH (ex. Entorno Mayakoba) 9M2017 (ene - sept) + Entorno Mayakoba 9M2017 (ene - sept).

(7) Proforma agregado no auditado que corresponde a la suma de RLH (ex. Entorno Mayakoba) 9M2017 (ene - sept) + Entorno Mayakoba (ex. Andaz) 9M2017 (ene - sept).

Utilidad Bruta Operativa ("Gross Operating Profit – GOP")

El GOP consolidado de RLH del periodo comprendido entre el 1 enero y el 30 de septiembre de 2017 ascendió a Ps. \$385.2 millones lo que representa un margen del 30.0% sobre los ingresos totales. Cabe mencionar que este margen se ve distorsionado por considerar tan sólo 5 meses de operación del Entorno Mayakoba.

Para efectos comparativos, si se asumiera que la adquisición de los hoteles y campo de golf del Entorno Mayakoba se hubiese consumado el 1 de enero de 2017, el GOP hubiese ascendido a Ps. \$937.6 millones, lo que representa un **margen del 38.9%**. Considerando las operaciones de los Activos Estabilizados, es decir excluyendo los Activos en *Ramp Up*, **el margen hubiese sido de 43.6%, 4.6 pp por encima** del Proforma Agregado Total.

EBITDA

El EBITDA a nivel de Activos en Operación consolidado de RLH al 30 de septiembre de 2017 ascendió a Ps. \$240.1 millones lo que representa un margen de 18.7% sobre los ingresos totales. Cabe mencionar que este margen se ve distorsionado por las razones anteriormente descritas.

Si se asumiera que la adquisición se hubiese consumado el 1 de enero de 2017, el EBITDA a nivel de Activos en Operación hubiese sido de Ps. \$572.4 millones, lo que representa un **margen de 23.8%** y excluyendo los Activos en *Ramp Up* hubiese sido de Ps. \$646.5 millones con un **margen de 28.6%**.

EBITDA recurrente después de gastos corporativos

El EBITDA recurrente después de gastos corporativos consolidado de RLH al 30 de septiembre de 2017 ascendió a Ps. \$152.1 millones lo que representa un margen de 11.8% sobre los ingresos totales. Cabe mencionar que este margen se ve distorsionado por las razones anteriormente descritas.

Si se asumiera que la adquisición se hubiese consumado el 1 de enero de 2017, el EBITDA recurrente después de gastos corporativos hubiese sido de Ps. \$490.8 millones, lo que representa un **margen de 20.4%** y excluyendo los Activos en *Ramp Up* hubiese sido de Ps. \$564.9 millones con un **margen de 25.0%**.

EBITDA recurrente después de gastos corporativos ajustados

Como se reportó en el informe de resultados del segundo trimestre de 2017, los “Gastos Corporativos” referentes a RLH tienen que distribuirse entre los activos del portafolio de RLH.

Haciendo este ajuste conforme al cálculo de la compensación anual de RLH, el total atribuible para los hoteles y el campo de golf del Entorno Mayakoba sería de Ps. \$23.8 millones por los meses de mayo a septiembre de 2017 vs Ps. \$7.0 millones de mayo a junio. Con estas cifras, el EBITDA recurrente después de gastos corporativos ajustados de ambos entornos sería de Ps. \$210.0 millones con un margen de 16.3%.

El EBITDA recurrente después de gastos corporativos ajustados del Proforma Agregado Total al 30 de septiembre de 2017 hubiese sido de Ps. \$526.8 millones con un margen de 21.9%. Excluyendo los Activos en *Ramp Up*, el EBITDA recurrente después de gastos corporativos ajustados hubiese sido de Ps. \$610.6 millones con un **margen de 27.0%, con una mejora de 5.1 pp** respecto al Proforma Agregado Total.

Flujo de efectivo

A continuación, se muestra el flujo de efectivo consolidado de RLH al 30 de septiembre de 2017:

Estados consolidados intermedios de flujos de efectivo

Cifras en miles de Ps. \$, excepto cuando se mencione lo contrario

Principales Indicadores Financieros	RLH - ex. Entorno Mayakoba 31-dic-16	RLH - ex. Entorno Mayakoba 30-sep-17	30-sep-17 Mayakoba	30-sep-17
Actividades de operación				
Ganancia (pérdida) antes de impuestos a la utilidad	(\$6,406)	(\$490,162)	\$905,647	\$415,487
Ajustes por:				
Depreciación y amortización	\$40,791	\$33,120	\$151,889	\$185,009
Utilidad en venta de mobiliario y equipo	(\$1,487)	\$0	\$0	\$0
Intereses a favor	(\$9,063)	(\$24,672)	(\$437)	(\$25,108)
Intereses a cargo	\$69,859	\$119,958	\$56,601	\$176,559
Costo financiero de las acciones preferentes	\$35,148	\$16,141	\$0	\$16,141
Efecto por conversión y crédito mercantil	\$0	\$0	\$0	\$0
Ganancia ventajosa y Deterioro	\$0	\$0	(\$1,069,537)	(\$1,069,538)
Deterioro de crédito mercantil	\$0	\$0	\$215,796	\$215,796
Fluctuación cambiaria de efectivo y equivalentes de efectivo no realizada	(\$227,998)	\$238,356	\$0	\$238,356
Fluctuación cambiaria de los préstamos no realizada	\$206,982	(\$150,313)	(\$187,750)	(\$338,063)
Subtotal	\$107,828	(\$257,571)	\$72,210	(\$185,361)
Aumento en clientes y documentos por cobrar	(\$61,687)	(\$116,722)	\$165,557	\$48,835
Aumento (disminución) en inventarios	(\$345)	(\$85)	(\$389)	(\$474)
Aumento (disminución) en proveedores	(\$4,140)	(\$5,123)	(\$151,833)	(\$156,956)
Aumento (disminución) en cuentas por pagar y gastos acumulados	\$56,248	\$90,298	(\$174,305)	(\$84,007)
Variación en cuentas por cobrar y por pagar a partes relacionadas	(\$142)	\$0	\$0	\$0
Aumento (disminución) en participación de los trabajadores en las utilidades	\$630	\$0	\$0	\$0
Aumento (disminución) en beneficios a los empleados	\$207	\$0	\$0	\$0
Impuestos a la utilidad pagados	(\$3,044)	(\$84,962)	\$11,445	(\$73,517)
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	\$95,555	(\$374,164)	(\$77,316)	(\$451,480)
Actividades de inversión				
Adquisiciones de mobiliario y equipo	(\$140,598)	(\$151,424)	(\$1,966)	(\$153,390)
Recursos obtenidos por venta de mobiliario y equipo	\$1,487	\$0	\$0	\$0
Préstamo otorgado a parte relacionadas	(\$40,000)	\$0	(\$80,187)	(\$80,187)
Adquisiciones de negocios	\$0	(\$3,722,928)	\$1,072,195	(\$2,650,733)
Préstamos cobrados a partes relacionadas	\$0	\$40,000	\$0	\$40,000
Intereses cobrados	\$8,896	\$24,711	\$437	\$25,148
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión	(\$170,216)	(\$3,809,641)	\$990,478	(\$2,819,162)
Actividades de financiamiento				
Intereses pagados	(\$69,859)	(\$102,527)	(\$36,757)	(\$139,283)
Dividendos pagados de las acciones preferentes	\$0	(\$34,620)	\$0	(\$34,620)
Aumentos de capital en ofertas públicas	\$1,301,395	\$2,314,484	\$0	\$2,314,484
Aumento de capital social	\$2,984,101	(\$65,352)	\$65,352	\$0
Aumento de capital social de la participación no controlada	\$0	\$0	\$67,606	\$67,606
Obtención de préstamos bancarios	\$36,355	\$1,329,259	\$0	\$1,329,259
Prestamos pagados a partes relacionadas	\$0	\$0	\$0	\$0
Pago de préstamos bancarios	(\$27,572)	(\$1,279,527)	\$0	(\$1,279,527)
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento	\$4,224,420	\$2,161,717	\$96,201	\$2,257,919
Incremento (disminución) de actividades de financiamiento	\$4,149,760	(\$2,022,087)	\$1,009,364	(\$1,012,723)
Efectivo y equivalente de efectivo al inicio del periodo	\$535,329	\$4,913,086	\$0	\$4,913,086
Utilidad (pérdida) cambiaria en efectivo y equivalentes de efectivo	\$227,998	(\$238,356)	\$0	(\$238,356)
Efectivo y equivalente de efectivo al final del periodo	\$4,913,086	\$2,652,643	\$1,009,364	\$3,662,007

Flujos netos de efectivo de actividades de operación

- Los flujos netos de efectivo por actividades de operación (ex. Entorno Mayakoba) muestran una disminución de Ps. \$374.1 millones, originado por el incremento en la pérdida antes de impuestos a la utilidad y la fluctuación cambiaria (ganancia) de los préstamos bancarios no realizados con Caixabank e Inbursa de Ps. \$150.3 millones, compensando por partidas non-cash siendo las más representativas los intereses, costo financiero de las acciones preferentes y la fluctuación cambiaria de efectivo no realizada por Ps. \$119.9 millones, Ps. \$16.1 millones y \$238.4 millones, respectivamente. Así como, anticipos otorgados a proveedores neto de cuentas por pagar por Ps. \$26.2 millones y finalmente impuestos pagados por Ps. \$84 millones.

Flujos netos de efectivo de actividades de inversión

- Los flujos netos de efectivo por actividades de inversión negativos (ex. Entorno Mayakoba) fueron de Ps. \$3,809.6 millones. La variación principal fue atribuida a: (i) la adquisición de negocios, ya que RLH consumó la adquisición del Entorno Mayakoba por \$3,723.0 millones, y (ii) la inversión en obras, mobiliario y equipo (incluyendo construcciones en proceso del Hotel O&O) por Ps. 151.4 millones; compensado parcialmente por préstamos e intereses cobrados a partes relacionadas por Ps. 40.0 millones y Ps. 25.1 millones, respectivamente.

Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento

- Los flujos netos de efectivo por actividades de financiamiento positivos (ex. Entorno Mayakoba) fueron de Ps. \$2,161.7 millones, principalmente atribuido por: (i) el aumento de capital en oferta pública fue neta de gastos de colocación por Ps. \$2,314.5 millones, y (ii) un efecto positivo neto por Ps. \$49.7 millones como resultado del préstamo que se obtuvo con Caixabank-Inbursa que se utilizó para realizar el pago anticipado del préstamo contratado con Metlife. Parcialmente compensado por intereses y dividendos en acciones preferentes pagados por un importe de Ps. \$102.5 y Ps. \$34.6 millones, respectivamente
- Los flujos netos de efectivo del Entorno Mayakoba del periodo mayo-septiembre resultó en un incremento de Ps. \$1,009.3 millones principalmente por el efectivo recibido al momento de la compra del Entorno Mayakoba por Ps. 1,072.1 y al aumento del capital social de la participación minoritaria por Ps. 67.6 millones; parcialmente compensado por el aumento de préstamos a partes relacionadas, los flujos de efectivo de actividades de operación e intereses pagados por Ps. 80.1 millones, Ps. 77.3 millones y Ps. 36.8 millones, respectivamente.

Situación Financiera

A continuación, se muestran el balance general de RLH al 30 de septiembre de 2017:

Estado consolidados intermedios de situación financiera

Cifras en miles de Ps. \$, excepto cuando se mencione lo contrario

Activos	RLH - ex. Entorno Mayakoba 31-dic-16	RLH - ex. Entorno Mayakoba 30-sep-17	30-sep-17 Mayakoba	Ajustes de Consolidación	30-sep-17
Activos circulantes					
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$4,913,086	\$2,652,643	\$1,009,364	\$0	\$3,662,007
Clientes y documentos por cobrar	\$73,485	\$134,535	\$351,300	\$0	\$485,835
Partes relacionadas	\$40,729	\$80,187	\$22,696	(\$77,663)	\$25,220
Inventarios, neto	\$3,201	\$3,285	\$37,985	\$0	\$41,271
Pagos anticipados	\$41,921	\$12,078	\$142,910	\$0	\$154,988
Total activos circulantes	\$5,072,422	\$2,882,728	\$1,564,256	(\$77,663)	\$4,369,321
Activos no circulantes					
Inmuebles, mobiliario y equipo	\$2,379,722	\$2,499,991	\$7,535,045	\$2,142,090	\$12,177,126
Inversión en acciones entorno Mayakoba	\$0	\$3,788,280	\$0	(\$3,788,280)	\$0
Crédito mercantil	\$42,984	\$42,984	\$0	\$102,741	\$145,725
Activos intangibles	\$45,312	\$43,346	\$0	\$515,106	\$558,453
Impuestos diferidos	\$6,491	\$164,575	\$245,455	\$0	\$410,030
Instrumentos financieros derivados	\$0	\$0	\$23,668	\$0	\$23,668
Total activos no circulantes	\$2,474,508	\$6,539,177	\$7,804,167	(\$1,028,343)	\$13,315,002
Total de activos	\$7,546,930	\$9,421,905	\$9,368,424	(\$1,106,006)	\$17,684,322
Pasivos y Capital Contable					
Pasivos a corto plazo					
Porción a corto plazo de los préstamos bancarios	\$1,279,527	\$36,649	\$308,887	\$0	\$345,536
Pasivo por acciones preferentes redimibles	\$225,284	\$206,805	\$0	\$0	\$206,805
Proveedores	\$8,100	\$2,977	\$176,695	\$0	\$179,673
Anticipo a Clientes	\$6,830	\$106,752	\$378,164	\$0	\$484,916
Cuentas por pagar y gastos acumulados	\$127,884	\$87,917	\$364,942	\$0	\$452,859
Partes relacionadas	\$0	\$9,977	\$151,656	(\$40,540)	\$121,094
Instrumentos financieros derivados	\$0	\$0	\$4,448	\$0	\$4,448
Total pasivos a corto plazo	\$1,647,624	\$451,077	\$1,384,793	(\$40,540)	\$1,795,330
Pasivos a largo plazo					
Préstamos bancarios a largo plazo	\$0	\$1,122,836	\$2,607,612	\$0	\$3,730,448
Impuestos diferidos	\$233,114	\$289,281	\$65,738	\$800,830	\$1,155,849
Instrumentos financieros derivados	\$0	\$25,499	\$14,804	\$0	\$40,303
Beneficios a los empleados	\$2,772	\$2,077	\$3,953	\$0	\$6,029
Total pasivos a largo plazo	\$235,886	\$1,439,692	\$2,692,107	\$800,830	\$4,932,629
Capital contable					
Capital social	\$3,617,302	\$4,975,312	\$5,260,736	(\$5,260,736)	\$4,975,312
Prima en suscripción de acciones	\$2,319,820	\$3,376,050	\$46,907	(\$46,907)	\$3,376,050
Otras cuentas de capital	(\$43,184)	(\$142,941)	\$0	\$0	(\$142,941)
Efectos de conversión	\$0	\$0	\$1,443,413	(\$762,974)	\$680,439
Resultados Acumulados	(\$230,519)	(\$677,285)	(\$2,388,588)	\$3,341,258	\$275,384
Participación no Controladora	\$0	\$0	\$929,057	\$863,062	\$1,792,119
Total capital contable	\$5,663,419	\$7,531,136	\$5,291,524	(\$1,866,297)	\$10,956,363
Total de pasivos y capital contable	\$7,546,930	\$9,421,905	\$9,368,424	(\$1,106,006)	\$17,684,323

Los siguientes comentarios se presentan empezando por el desempeño de RLH (ex. Entorno Mayakoba), después se menciona el impacto de la adquisición de Mayakoba y por último los resultados consolidados.

Efectivo y equivalente de efectivo

- RLH (ex. Entorno Mayakoba) cerró el tercer trimestre de 2017 con una posición de efectivo y equivalentes de efectivo, incluyendo IVA por acreditar, de Ps. \$2,652.6 millones frente Ps. \$4,913.1 millones al 31 de diciembre de 2016, decremento derivado principalmente al pago de la adquisición de los hoteles Rosewood Mayakoba, Fairmont Mayakoba, Banyan Tree Mayakoba y Andaz Mayakoba, así como del campo de golf El Camaleón. Adicionalmente, se tuvo un incremento de recursos de Ps. \$2,314.5 millones (neto de gastos y costos) correspondientes a la oferta subsecuente de acciones de abril de 2017.
- Incluyendo el efectivo y equivalentes de efectivo del Entorno Mayakoba por Ps. 1,009.3 millones, RLH cerró el tercer trimestre de 2017 con una posición de efectivo de Ps. \$3,662.0 millones.

Cuentas por cobrar y pagos anticipados

- RLH (ex. Entorno Mayakoba) tuvo un incremento de Ps. \$61.0 millones en el rubro de clientes y cuentas por cobrar debido principalmente al reconocimiento de IVA acreditable por las construcciones en proceso del Hotel One&Only Mandarin, parcialmente compensado por la comisión de apertura pagada a Caixabank-Inbursa.
- Incluyendo el Entorno Mayakoba, RLH tuvo un incremento de Ps. \$412.3 millones y Ps. \$113.0 millones en el rubro de cuentas por cobrar y pagos anticipados, respectivamente. El incremento se genera principalmente por la consolidación del Entorno Mayakoba. Al tercer trimestre el saldo de clientes y cuentas por cobrar es de Ps. \$485.8 millones integrado por: (i) clientes y otras cuentas por cobrar netos por importe de Ps. \$136.8 millones, (ii) impuestos por recuperar principalmente del IVA por Ps. \$ 285.9 millones, y (iii) otras cuentas por cobrar por Ps. \$63.1 millones.

Partes relacionadas

- La cuenta por cobrar a partes relacionadas al 30 de septiembre de 2017 muestra un saldo de Ps. \$25.2 millones, integrados principalmente por saldos con una de las sociedades de OHL y Haytt Hotels Corporate por Ps. \$18.0 millones.
- El pasivo con partes relacionadas al 30 de septiembre de 2017 muestra un importe de Ps. \$121.1 millones, principalmente integrado por el proyecto de recuperación de la playa por Ps. \$60.0 millones y otros saldos con una de las sociedades de OHL por Ps. \$38.4 millones.

Activo fijo, crédito mercantil y activos Intangibles

- El incremento neto de Ps. \$9,797.4 millones en inmuebles, mobiliario y equipo al 30 de septiembre de 2017, respecto al 31 de diciembre de 2016, se debe principalmente a (i) la adquisición del Entorno Mayakoba por Ps. \$9,708.2 millones, valuados a su valor razonable, (ii) a las inversiones realizadas en el desarrollo del hotel One&Only Mandarin por Ps. \$151.4 millones, (iii) nuevas inversiones por Ps. \$1.9 millones en mobiliaria y equipo y (iv) un efecto de conversión positivo por Ps. \$110.6 millones, compensado con la depreciación y amortización del periodo por Ps. \$185.0 millones.

- Como parte del ejercicio de asignación del precio de adquisición del Entorno Mayakoba (PPA por sus siglas en inglés), de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF 3), la transacción dio origen al registro de un crédito mercantil neto por Ps. \$102.7 millones y Ps. \$515.1 millones de activos, intangibles.

Deuda bancaria total y neta

- Con fecha 16 de febrero de 2017 la Emisora llevó a cabo el pago anticipado del préstamo que tenía con MetLife con un saldo vivo de Ps. \$1,279.5 millones para financiar el hotel Four Seasons. Para ello, la compañía celebró un crédito sindicado con Caixabank-Inbursa por Usd. \$65 millones, equivalentes al 30 de septiembre de 2017 a Ps. \$1,159.4 millones, Ps. \$36.6 millones corresponden a corto plazo y Ps. \$1,122.8 millones a largo plazo. Por consiguiente, al 30 de septiembre de 2017, la posición de deuda bancaria neta negativa de RLH (sin incluir IVA por acreditar), ex. Entorno Mayakoba, se sitúa en Ps. \$1,493.2 millones (deuda neta menos efectivo y equivalentes de efectivo).
- El Entorno Mayakoba cuenta con cuatro préstamos bancarios, sumando un total de Ps. \$2,916.4 millones, Ps. \$308.9 millones corresponden a corto plazo y Ps. \$2,607.6 millones a largo plazo. Por consiguiente, al 30 de septiembre de 2017, la posición de deuda bancaria neta total (sin incluir IVA por acreditar) de RLH se sitúa en Ps. \$1,907.1 millones.
- Al 30 de septiembre de 2017, la Compañía tiene una deuda bancaria total de Ps. \$4,075.9 millones y una deuda neta total de Ps. \$413.9 millones.

Impuestos diferidos

- El impuesto diferido activo y el impuesto diferido pasivo al 30 de septiembre de 2017 por Ps. \$410.0 millones y Ps. \$1,155.8 millones, respectivamente, incluyen cada uno de los mismos Ps. \$245.5 millones y Ps. \$866.7 millones, provenientes de la compra del Entorno Mayakoba. De los Ps \$866.7 millones de impuesto diferido al 30 de septiembre de 2017 del Entorno Mayakoba provienen Ps. \$800.8 millones correspondiente al efecto de la valuación a valor razonable de los inmuebles, mobiliario y equipo y de los activos intangibles.

Instrumentos financieros derivados

- Al 30 de septiembre de 2017, RLH (ex. Entorno Mayakoba) cuenta con dos instrumentos financieros derivados (Swaps de tasa de interés) para cubrir el riesgo de la tasa de interés del crédito sindicado del hotel Four Seasons. El valor razonable de dichos instrumentos financieros a 30 de septiembre de 2017 es de Ps. \$25.5 millones a largo plazo.
- Al 30 de septiembre de 2017, el Entorno Mayakoba cuenta con cuatro instrumentos financieros derivados (Swaps de tasa de interés) para cubrir el riesgo de la tasa de interés de los créditos sindicados que financian los hoteles Fairmont, Banyan Tree y Rosewood. El valor razonable de dichos instrumentos financieros a 30 de septiembre de 2017 es de Ps. \$19.2 millones, de los cuales Ps. \$4.4 millones se presentan a corto plazo y Ps \$14.8 millones a largo plazo, por tanto, a efectos agregados, los valores razonables de los instrumentos derivados suscritos al 30 de septiembre de 2017 de la Compañía se sitúan en Ps. \$44.7 millones, de los cuales Ps. \$4.4 millones figuran reportados a corto plazo y Ps. \$40.3 millones a largo plazo.

Pasivo por acciones preferentes redimibles

- El decremento en el pasivo por acciones preferentes redimibles contra el 31 de diciembre de 2016 corresponde al pago efectuado a Vertex por Ps. \$34.6 millones menos la provisión del retorno devengado por Ps \$ 16.1 millones al 30 de septiembre de 2017.
- El pasivo total registrado en el balance de situación a 30 de septiembre de 2017 asciende a Ps. \$206.8 millones y se presenta a corto plazo al ser intención de la Sociedad proceder a la ejecución de la opción de compra que tiene sobre dichas acciones preferentes.

Capital contable

- La variación se debe a: (i) el aumento de capital en oferta pública de Ps. \$2,414.2 millones (Ps. \$1,358 millones de capital social y Ps. \$1,056 millones de prima en suscripción de acciones, así como a los gastos ocasionados por dicha oferta por Ps. \$99.8 millones, y (ii) por la utilidad integral neta del periodo de nueve meses que terminó el 30 de septiembre de 2017 por Ps \$511.4 millones.
- Al 30 de septiembre de 2017, la participación de minoritarios ascendió a Ps. 1,792.1 millones.

Gobierno Corporativo

El 25 de octubre de 2017, se tuvo una junta del Consejo de RLH para la aprobación de los Estados Financieros del tercer trimestre de 2017, mismos que fueron aprobados por unanimidad.

Anexo I

Estados consolidados intermedios de resultados integrales (no auditados)

Cifras en miles de Ps. \$, excepto cuando se mencione 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		
	2016	2017	Var. a/a	2016	2017	Var. a/a
Renta de habitaciones	\$52,651	\$311,613	\$258,962	\$197,391	\$668,274	\$470,882
Residencias	\$0	\$3,025	\$3,025	\$0	\$6,795	\$6,795
Alimentos y bebidas	\$31,048	\$214,340	\$183,292	\$99,598	\$432,519	\$332,921
Spa y Gimnasio	\$869	\$21,528	\$20,660	\$2,771	\$40,895	\$38,124
Otros Departamentos Menores	\$3,091	\$62,745	\$59,655	\$0	\$118,007	\$118,007
Ingresos Misceláneos	\$3,155	\$8,372	\$5,218	\$0	\$18,575	\$18,575
Otros Ingresos Hoteleros	\$0	\$541	\$541	\$19,106	\$541	\$18,565
Total de ingresos	\$90,814	\$622,165	\$531,351	\$318,867	\$1,285,606	\$966,740
			0			0
Costos y gastos de habitaciones	(\$10,542)	(\$67,363)	(\$56,821)	(\$33,601)	(\$156,090)	(\$122,488)
Residencias	\$0	(\$798)	(\$798)	\$0	(\$2,163)	(\$2,163)
Costos y gastos de alimentos y bebidas	(\$20,328)	(\$127,870)	(\$107,543)	(\$62,304)	(\$263,865)	(\$201,561)
Costos y gastos Spa y Gimnasio	(\$600)	(\$11,657)	(\$11,056)	(\$1,972)	(\$19,133)	(\$17,161)
Costos y gastos de otros departamentos	(\$1,464)	\$6,082	\$7,546	(\$4,884)	(\$39,028)	(\$34,143)
Gastos administrativos y operativos recurrentes	(\$10,285)	(\$140,404)	(\$130,119)	(\$34,239)	(\$157,451)	(\$123,212)
Honorarios de Operación	(\$4,759)	(\$11,433)	(\$6,674)	(\$16,710)	(\$57,958)	(\$41,248)
Gastos de mantenimiento	(\$3,961)	(\$36,088)	(\$32,127)	(\$11,119)	(\$71,640)	(\$60,521)
Electricidad, gas y agua	(\$2,340)	(\$32,380)	(\$30,040)	(\$8,145)	(\$55,404)	(\$47,259)
Rentas	\$0	(\$21,096)	(\$21,096)	\$0	(\$41,683)	(\$41,683)
Predial	(\$1,576)	(\$1,209)	\$366	(\$3,996)	(\$13,092)	(\$9,096)
Seguros	(\$1,353)	(\$22,044)	(\$20,691)	(\$4,728)	(\$32,343)	(\$27,615)
Gastos corporativos	(\$8,871)	(\$42,743)	(\$33,872)	(\$18,577)	(\$88,054)	(\$69,477)
Información y Tecnología	(\$2,791)	(\$11,564)	(\$8,773)	(\$10,370)	(\$23,206)	(\$12,836)
Ventas y Mercadeo	(\$10,161)	(\$55,441)	(\$45,279)	(\$31,005)	(\$112,433)	(\$81,428)
Depreciación & Amortización	(\$13,601)	(\$127,273)	(\$113,672)	(\$38,823)	(\$185,009)	(\$146,187)
Gastos operativos no recurrentes	(\$9,565)	(\$4,895)	\$4,670	(\$12,583)	(\$38,920)	(\$26,337)
Otros ingresos no recurrentes	(\$0)	\$2,381	\$2,381	\$1,901	\$877,927	\$876,026
Utilidad operación	(\$11,383)	(\$83,631)	(\$72,248)	\$27,712	\$806,061	\$778,350
Ingresos financieros	\$32,658	\$124,860	\$92,202	\$68,162	\$503,448	\$435,286
Intereses ganados	\$1,307	\$12,665	\$11,358	\$5,922	\$25,108	\$19,186
Utilidad cambiaria	\$31,351	\$112,195	\$80,844	\$62,240	\$478,340	\$416,100
Costos financieros	(\$84,382)	(\$193,173)	(\$108,791)	(\$213,874)	(\$894,021)	(\$680,147)
Intereses pagados	(\$22,246)	(\$56,652)	(\$34,406)	(\$63,866)	(\$192,700)	(\$128,834)
Intereses y costos financieros	(\$16,631)	(\$54,138)	(\$37,507)	(\$47,115)	(\$176,559)	(\$129,444)
Costo financiero de las acciones preferentes	(\$5,615)	(\$2,514)	\$3,101	(\$16,751)	(\$16,141)	\$610
Pérdida cambiaria	(\$62,136)	(\$136,521)	(\$74,385)	(\$150,009)	(\$701,322)	(\$551,313)
Costo integral de financiamiento	(\$51,724)	(\$68,313)	(\$16,589)	(\$145,714)	(\$390,574)	(\$244,860)
Pérdida antes de impuestos a la utilidad	(\$63,107)	(\$151,944)	(\$88,837)	(\$118,002)	\$415,487	\$533,489
Provisión para impuestos a la utilidad	\$15,742	(\$54,315)	(\$70,057)	\$28,132	\$110,928	\$82,797
Pérdida integral neta	(\$47,365)	(\$206,259)	(\$158,894)	(\$89,870)	\$526,415	\$616,285
Otros resultados integrales						
Coberturas de flujos de efectivo	-	(\$10,215)	(\$10,215)	0	(\$15,029)	(\$15,029)
Utilidad (pérdida) integral	(\$47,365)	(\$216,476)	(\$169,110)	(\$89,870)	\$511,386	\$601,256

RLH Properties anuncia sus resultados financieros del Tercer Trimestre de 2017.

Lo invitamos cordialmente a la presentación de los resultados financieros del Tercer Trimestre de 2017, a través de una conferencia telefónica.

Fecha: Lunes, 30 de octubre de 2017

Hora: 10:00 a.m Ciudad de México (11:00 a.m. Nueva York / 4:00 p.m. Londres / 5:00 p.m. Madrid)

Presentado por RLH Properties:

- **Jerónimo Bremer**, Presidente del Comité Ejecutivo
- **Borja Escalada**, Director General
- **Juan Novoa**, Director de Finanzas
- **Francis Muûls**, Vicepresidente Ejecutivo de Gestión de Activos y Transacciones
- **Diego Laresgoiti**, Vicepresidente de Finanzas y Relación con Inversionistas

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

Toll free: 1-844-890-1788

International Dial in: 1-412-717-9597

Mexico Toll Free: 001-866-675-4923

Spain Toll Free: 800300687

UK Toll Free: 08082389064

Conference ID: RLH Properties

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

RLH Properties es una sociedad controladora cuyas subsidiarias se dedican a la adquisición, desarrollo y gestión de activos hoteleros de ciudad y resorts de playa dentro del segmento alto en México. Uno de sus principales objetivos es crear la principal plataforma de hoteles de lujo en México y el Caribe, basando el crecimiento en el desarrollo de nuevos hoteles y adquisición selectiva de hoteles. Actualmente la Emisora es propietaria del 66.7% del hotel Four Seasons en la Ciudad de México, del 51% de los hoteles Banyan Tree Mayakoba y Andaz Mayakoba en la Riviera Maya, del 80% de los hoteles Rosewood Mayakoba y Fairmont Mayakoba también en la Riviera Maya, del 100% de los terrenos en los cuales se desarrollarán los hoteles One&Only Mandarina y Rosewood Mandarina en la Riviera Nayarit, y del 51% del campo de golf El Camaleón en la Riviera Maya.

Dirección General

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

Dirección Financiera

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

Relación con Inversionistas

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