

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

**Ciudad de México a 27 febrero de 2020.-** RLH Properties (BMV: RLH A), la primera empresa pública especializada en hoteles del segmento alto en México y España anuncia sus resultados financieros del cuarto 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.

**Evento Relevante del cuarto trimestre de 2019**

- El 30 de octubre de 2019, RLH Properties, S.A.B. de C.V. informó mediante evento relevante que, Activos Turísticos de México, S.A.P.I. de C.V. (“Actur”), accionista de la sociedad con una participación del 21.15%, había recibido una oferta para vender la totalidad de sus acciones en RLH. Posteriormente, a través de nuevo evento relevante del 4 de diciembre de 2019, se dio a conocer al público inversionista que RLH fue informada del acuerdo para vender la totalidad de las acciones de Actur y que dicha transacción estaba sujeta, entre otras condiciones, a la obtención de: (i) la autorización de la Comisión Federal de Competencia Económica y (ii) las correspondientes aprobaciones corporativa de RLH. Asimismo, tanto el Consejo de Administración de la Sociedad, durante la sesión del 9 de diciembre de 2019, como la Asamblea de Accionistas celebrada el 11 de diciembre del 2019, aprobaron: (i) la venta de la totalidad de las acciones de ACTUR, y (ii) la aceleración del periodo de vesting y la cancelación de las restricciones de venta de las acciones relacionadas al Plan de Compensación.
- Como consecuencia de los eventos relevantes descritos anteriormente, el 9 de diciembre de 2019, RLH comunicó que, de manera unilateral y voluntaria, los señores Borja Escalada, Director General y miembro del Consejo de Administración, Diego Laresgoiti, Director de Relaciones con Inversionistas, y Francis Muuls, Director de Operaciones, han asumido un compromiso con RLH para no vender sus acciones de la sociedad antes del 15 de enero de 2021.

## Información relevante del desempeño del portafolio durante el cuarto trimestre de 2019.

Al 31 de diciembre 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 segundo trimestre 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 cuarto trimestre de 2019 se sitió en **MXP \$376.8 millones (USD \$19.6 millones)**, registrando un **aumento** del **44.2%** en moneda local y del **50.9%** en dólares americanos por encima del registrado en el mismo periodo de 2018, como resultado por un lado de la incorporación del hotel Villa Magna a la cartera de RLH Properties y al propio desempeño de éste, y por otro lado al buen desempeño de todo el portafolio en general, destacándose el hotel Rosewood Mayakoba cuyo EBITDA registró un crecimiento del 42.8% en moneda local y del 50.9% en dólares americanos respecto al cuarto trimestre del 2018, impulsado por la conclusión de la renovación. El **EBITDA Neto de Fondo de Reserva**, se sitió en **MXP \$345.3 millones (USD 18.0 millones)**, representando un **incremento** del **56.1%** en moneda local y del **63.6%** en dólares americanos respecto al mismo periodo del año pasado.
- El **EBITDA de los Activos en Operación** en el cuarto trimestre de 2019 se sitió en **MXP \$400.7 millones (USD \$20.9 millones)**, registrando un **aumento** del **50.1%** en moneda local y del **57.2%** en dólares americanos por encima del registrado en el mismo periodo de 2018, dando continuidad al mejor desempeño del hotel Andaz respecto al año pasado, el cual finalizó su tercer año de operación con el cierre del trimestre. El **EBITDA Neto de Fondo de Reserva**, se sitió en **MXP \$365.7 millones (USD \$19.1 millones)**, representando un **incremento** del **62.4%** en moneda local y del **70.6%** en dólares americanos respecto al mismo periodo del año pasado.

Portafolio de RLH al cuarto trimestre de 2019



## Portafolio en operación

Rosewood Mayakoba, Banyan Tree Mayakoba, Fairmont Mayakoba, Andaz Mayakoba, El Camaleón 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 cuarto trimestre de 2019 contra los mismos períodos del año anterior.

Indicadores Operativos al 4to. Trimestre, 2019 <sup>(1)</sup>												
Activos Estabilizados y Otros Activos												
Indicador	1T 2018 <sup>(2)</sup>	2T 2018 <sup>(2)</sup>	3T 2018 <sup>(2)</sup>	4T 2018 <sup>(2)</sup>	2018 <sup>(2)</sup>	1T 2019	2T 2019	3T 2019	4T 2019	2019	% Var. 4T 2019 vs. 4T 2018	% Var. 2019 vs. 2018
ADR (USD)	\$545	\$391	\$339	\$509	\$451	\$531	\$462	\$354	\$518	\$471	1.9%	4.4%
ADR (MXP)	\$10,180	\$7,519	\$6,429	\$10,128	\$8,645	\$10,196	\$8,846	\$6,885	\$9,953	\$9,055	(1.7)%	4.7%
Ocupación (%)	74.9%	64.9%	58.0%	59.6%	64.3%	74.8%	71.8%	50.9%	70.4%	69.2%	10.8 pp	5.0 pp
RevPAR (USD)	\$408	\$254	\$197	\$303	\$290	\$395	\$332	\$214	\$365	\$326	20.4%	12.5%
RevPAR (MXP)	\$7,623	\$4,883	\$3,727	\$6,032	\$5,557	\$7,586	\$6,353	\$4,167	\$7,005	\$6,270	16.1%	12.8%
Ingresos Totales (USD '000)	\$56,322	\$40,217	\$30,289	\$52,354	\$179,182	\$62,808	\$56,528	\$36,645	\$66,899	\$222,881	27.8%	24.4%
Ingresos Totales (MXP '000)	\$1,052,213	\$774,828	\$573,876	\$1,041,707	\$3,442,623	\$1,206,455	\$1,082,159	\$711,980	\$1,287,431	\$4,288,024	23.6%	24.6%
EBITDA (USD '000) <sup>(1)</sup>	\$21,325	\$9,997	\$3,019	\$13,009	\$47,351	\$21,792	\$17,876	\$3,840	\$19,630	\$63,139	50.9%	33.3%
EBITDA (MXP '000) <sup>(1)</sup>	\$398,474	\$190,842	\$57,525	\$261,291	\$908,131	\$418,680	\$342,444	\$73,592	\$376,786	\$1,211,501	44.2%	33.4%
EBITDA Neto de Fondo de Reserva (USD '000) <sup>(1)</sup>	\$19,367	\$8,706	\$1,995	\$10,996	\$41,064	\$19,971	\$16,393	\$2,906	\$17,991	\$57,261	63.6%	39.4%
EBITDA Neto de Fondo de Reserva (MXP '000) <sup>(1)</sup>	\$361,895	\$166,340	\$38,118	\$221,222	\$787,575	\$383,713	\$314,121	\$55,487	\$345,274	\$1,098,595	56.1%	39.5%
Margen EBITDA (%)	37.9%	24.6%	10.0%	25.1%	26.4%	34.7%	31.6%	10.3%	29.3%	28.3%	4.2 pp	1.9 pp
Margen EBITDA Neto de Fondo de Reserva (%)	34.4%	21.5%	6.6%	21.2%	22.9%	31.8%	29.0%	7.8%	26.8%	25.6%	5.6 pp	2.7 pp

  

Activos en Operación												
Indicador	1T 2018 <sup>(2)</sup>	2T 2018 <sup>(2)</sup>	3T 2018 <sup>(2)</sup>	4T 2018 <sup>(2)</sup>	2018 <sup>(2)</sup>	1T 2019	2T 2019	3T 2019	4T 2019	2019	% Var. 4T 2019 vs. 4T 2018	% Var. 2019 vs. 2018
ADR (USD)	\$523	\$379	\$323	\$482	\$432	\$506	\$441	\$341	\$491	\$450	1.9%	4.1%
ADR (MXP)	\$9,778	\$7,279	\$6,124	\$9,599	\$8,287	\$9,710	\$8,445	\$6,629	\$9,426	\$8,654	(1.8)%	4.4%
Ocupación (%)	69.5%	58.0%	54.0%	56.4%	59.7%	72.2%	67.9%	55.9%	68.1%	66.0%	11.7 pp	6.3 pp
RevPAR (USD)	\$364	\$223	\$175	\$272	\$258	\$365	\$299	\$191	\$334	\$297	22.9%	15.2%
RevPAR (MXP)	\$6,799	\$4,283	\$3,307	\$5,418	\$4,944	\$7,013	\$5,733	\$3,704	\$6,421	\$5,711	18.5%	15.5%
Ingresos Totales (USD '000)	\$61,948	\$43,341	\$33,220	\$56,907	\$195,416	\$69,823	\$61,876	\$39,215	\$72,964	\$243,878	28.2%	24.8%
Ingresos Totales (MXP '000)	\$1,157,564	\$834,863	\$629,388	\$1,132,588	\$3,754,402	\$1,341,142	\$1,184,061	\$761,891	\$1,403,924	\$4,691,017	24.0%	24.9%
EBITDA (USD '000) <sup>(1)</sup>	\$22,312	\$9,607	\$2,069	\$13,281	\$47,269	\$23,467	\$18,447	\$2,638	\$20,883	\$65,435	57.2%	38.4%
EBITDA (MXP '000) <sup>(1)</sup>	\$417,001	\$182,961	\$39,509	\$267,068	\$906,539	\$450,839	\$383,155	\$50,259	\$400,740	\$1,254,993	50.1%	38.4%
EBITDA Neto de Fondo de Reserva (USD '000) <sup>(1)</sup>	\$20,242	\$8,253	\$986	\$11,176	\$40,657	\$21,436	\$16,803	\$1,627	\$19,062	\$58,928	70.6%	44.9%
EBITDA Neto de Fondo de Reserva (MXP '000) <sup>(1)</sup>	\$378,315	\$157,259	\$18,992	\$225,182	\$779,747	\$411,832	\$321,775	\$30,657	\$365,733	\$1,129,997	62.4%	44.9%
Margen EBITDA (%)	36.0%	21.9%	6.3%	23.6%	24.1%	33.6%	29.8%	6.6%	28.5%	26.8%	5.0 pp	2.6 pp
Margen EBITDA Neto de Fondo de Reserva (%)	32.7%	18.8%	3.0%	19.9%	20.8%	30.7%	27.2%	4.0%	26.1%	24.1%	6.2 pp	3.3 pp



(1) EBITDA proforma agregado (SoP) 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 cuarto trimestre de 2019, el portafolio de **Activos Estabilizados** reportó los siguientes indicadores operativos:

- La **tasa de ocupación** fue del 70.4%, 10.8 p.p. por encima del cuarto trimestre de 2018, como resultado principalmente de la ocupación alcanzada por los hoteles Fairmont Mayakoba y Rosewood Mayakoba.
- La **tarifa promedio** fue de MXP \$9,953 (USD \$518), registrando un decremento del 1.7% en moneda local y un incremento del 1.9% en dólares americanos respecto al mismo periodo del 2018. La contracción de los resultados en moneda local se relaciona a la apreciación del peso en 3% pasando de 19.83 MXP/USD en promedio durante el cuarto trimestre de 2018 a 19.24 MXP/USD en 2019, efecto que fue mitigado al considerar la incorporación de los resultados del hotel Villa Magna al portafolio en el 2019.
- El **RevPAR** se situó en MXP \$7,005 (USD \$365), lo que representó un aumento del 16.1% en moneda local y del 20.4% en dólares americanos.
- El **EBITDA** alcanzó la cifra del MXP \$376.8 millones (USD \$19.6) registrando un aumento del 44.2% en moneda local y del 50.9% en dólares americanos respecto al cuarto trimestre de 2018. Durante el trimestre, el hotel Rosewood Mayakoba se destacó presentando mejores resultados respecto al año pasado capitalizando efecto positivo de la conclusión de la renovación en el hotel, permitiendo alcanzar mejores niveles de ocupación e ingresos totales respecto al cuarto trimestre de 2018 (periodo sin renovación en el hotel). Por su parte, la incorporación del hotel Villa Magna a la cartera de RLH Properties y su propio desempeño, impulsaron los resultados del portafolio en general.
- El **EBITDA Neto de Fondo de Reserva**, se situó en MXP \$345.3 millones (USD \$18.0), representando un incremento del 56.1% en moneda local y del 63.6% en dólares americanos respecto al mismo periodo del año pasado.

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

- La **tasa de ocupación** fue del 68.1%, registrando un incremento de 11.7 p.p. en comparación con lo alcanzado en el mismo período del año pasado.

- La **tarifa promedio** fue de MXP \$9,426 (USD \$491) lo que representó un decremento del 1.8% en moneda local y un aumento del 1.9% en dólares americanos respecto al mismo periodo del año pasado. Por su parte, el **RevPAR** fue de MXP \$6,421 (USD \$334) logrando un aumento del 18.5% en moneda nacional y del 22.9% en dólares americanos respecto al año pasado.
- El **EBITDA Antes de Reserva** alcanzó MXP \$400.7 millones (USD \$20.9 millones), lo que representó un aumento del 50.1% en moneda local y del 57.2% en dólares americanos respecto al mismo periodo del año pasado. Lo anterior como resultado de la contribución positiva que tuvo el desempeño del hotel Andaz Mayakoba durante el trimestre al portafolio.
- El **EBITDA Neto de Fondo de Reserva** fue de MXP \$365.7 millones (USD \$19.1 millones), lo que representa un aumento del 62.4% en moneda local y del 70.6% en dólares americanos en comparación con el mismo período del año anterior.

Respecto a los resultados de los **Activos Estabilizados** durante todo el ejercicio 2019, el buen comportamiento en el segundo y cuarto trimestre permitió que el portafolio en su conjunto superara los resultados respecto al año pasado. Destaca significativamente el desempeño de los hoteles Four Seasons Ciudad de México y Rosewood Mayakoba que registraron mejores resultados frente al año anterior. Por su parte, en relación a la contracción de la demanda en el destino Cancún – Riviera Maya durante el 2019, los Activos Estabilizados en Mayakoba así como sus conjuntos competitivos reportaron disminuciones en la tarifa promedio respecto a lo alcanzado durante 2018, manteniendo casi en línea su nivel de ocupación.

- La **ocupación agregada** durante el 2019 fue del 69.2%, representando un aumento de 5.0 p.p. comparado con el 2018. La **tarifa promedio** agregada se ubicó en MXP \$9,055 (USD \$471) lo que representó un aumento del 4.7% en moneda local y del 4.4% en dólares americanos. El **RevPAR** se ubicó en MXP \$6,270 (USD \$326), un 12.8% por encima en moneda local y un 12.5% en dólares americanos en comparación con el 2018.
- El **EBITDA** de los Activos Estabilizados se situó en MXP \$1,211.5 millones (USD \$63.1 millones), registrando un aumento del 33.4% en moneda local y del 33.3% en dólares americanos. Los resultados alcanzados se relacionan al impacto positivo de la incorporación del hotel Villa Magna y de su propio desempeño durante el año, así como a los resultados de los hoteles Four Seasons Ciudad de México y Rosewood Mayakoba, cuyo EBITDA en conjunto alcanzó un incremento del 8.9% en moneda local y en dólares americanos. El **EBITDA Neto de Fondo de Reserva** fue de MXP \$1,098.6 millones (USD \$57.3 millones), lo que representa un aumento del 39.5% en moneda local y del 39.4% en dólares americanos en comparación con el mismo período del año anterior.

Por su parte, respecto a los resultados de los **Activos en Operación** durante todo el ejercicio 2019, destaca el desempeño del hotel Andaz Mayakoba durante su tercer año en operación con una mejora sustancial en sus resultados respecto al año pasado. Dichos resultados impactaron positivamente en los principales indicadores del portafolio en su conjunto. En relación con lo anterior se reporta lo siguiente:

- La **ocupación agregada** durante el 2019 fue del 66.0%, representando un aumento de 6.3 p.p. comparado con el 2018. La **tarifa promedio** agregada se ubicó en MXP \$8,654 (USD \$450) lo que representó un aumento del 4.4% en moneda local y del 4.1% en dólares americanos. El **RevPAR** se ubicó en MXP \$5,711 (USD \$297), un 15.5% por encima en moneda local y un 15.2% en dólares americanos en comparación con el 2018.
- El **EBITDA** de los Activos en Operación se situó en MXP \$1,255.0 millones (USD \$65.4 millones), registrando un aumento del 38.4% en moneda local y en dólares americanos. Por su parte, el **EBITDA Neto de Fondo de Reserva** fue de MXP \$1,130.0 millones (USD \$58.9 millones), lo que representa un aumento del 44.9% en moneda local y en dólares americanos en comparación con el mismo período del año anterior.

## Portafolio en desarrollo

### *Mandarina*

#### *Hotel One&Only Mandarin*

Se continúan los trabajos en todas las habitaciones teniendo la estructura terminada en 90 de ellas. En 66 de estas se han concluido los acabados e instalaciones y también se ha iniciado la instalación de equipamiento en algunas habitaciones. La construcción de todas las habitaciones va en tiempo y forma de acuerdo al cronograma de obra.

En las áreas públicas, el edificio de servicios “Back of the House” se encuentra en proceso de entrega al operador. Los edificios “Arrival Pavilion”, “Plateau” y “The Point” se encuentran en etapa final de estructura y se está trabajando en los acabados. La estructura de concreto se encuentra en proceso en el Spa, Kids Club, Convention Center y Majahua Beach Club, mientras tanto la superestructura de madera se encuentra en etapa final de producción y envío al sitio.

Para mayor detalle favor visitar la siguiente liga: [www.discovermandarina.com](http://www.discovermandarina.com)

#### *Residencias con marcas hoteleras One&Only Mandarin*

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

Para mayor detalle favor visitar la siguiente liga: [www.discovermandarina.com](http://www.discovermandarina.com)

### *Mayakoba*

#### *Residencias con marca hotelera Rosewood Mayakoba*

Se ha formalizado la venta de 14 villas Mayakoba *full-ownership*, de los cuales se han entregado 13.

#### *Residencias con marca hotelera Fairmont Heritage Place*

En cuanto a las residencias *full-ownership*, se ha formalizado la venta de 25 villas FHP, de las cuales se han entregado 22.

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

## Principales Resultados Financieros Consolidados al 31 de diciembre del 2019

### Principales Resultados Financieros Consolidados del 4to trimestre de 2019

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

	RLH 4T 2018 <sup>1</sup>	RLH 4T 2019	Var. a/a		RLH (ene - dec 2018) <sup>1</sup>	RLH (ene - dec 2019)	Var. a/a	
<b>Ingresos Totales</b>	<b>\$1,171,984</b>	<b>\$1,462,325</b>	<b>\$290,341</b>	<b>24.8%</b>	<b>\$3,797,883</b>	<b>\$4,832,740</b>	<b>\$1,034,857</b>	<b>27.2%</b>
Ingresos por Renta de Habitaciones	\$596,926	\$773,312	\$176,386	29.5%	\$2,073,801	\$2,698,206	\$624,405	30.1%
% de los ingresos totales	50.9%	52.9%	1.9%		54.6%	55.8%	1.2%	
Ingresos por Alimentos y Bebidas	\$286,177	\$386,412	\$100,235	35.0%	\$1,148,062	\$1,408,684	\$260,622	22.7%
% de los ingresos totales	24.4%	26.4%	2.0%		30.2%	29.1%	(1.1%)	
Otros ingresos	\$288,881	\$302,601	\$13,720	4.7%	\$576,020	\$725,850	\$149,830	26.0%
% de los ingresos totales	24.6%	20.7%	(4.0%)		15.2%	15.0%	(0.1%)	
<b>Utilidad Bruta Operativa (GOP)</b>	<b>\$633,385</b>	<b>\$828,400</b>	<b>\$195,015</b>	<b>30.8%</b>	<b>\$2,276,444</b>	<b>\$2,903,839</b>	<b>\$627,395</b>	<b>27.6%</b>
Margen (%)	54.0%	56.6%	2.6%		59.9%	60.1%	0.1%	
<b>EBITDA recurrente</b>	<b>\$291,073</b>	<b>\$384,635</b>	<b>\$93,562</b>	<b>32.1%</b>	<b>\$932,169</b>	<b>\$1,218,180</b>	<b>\$286,011</b>	<b>30.7%</b>
Margen (%)	24.8%	26.3%	1.5%		24.5%	25.2%	0.7%	
Gastos corporativos recurrentes <sup>2</sup>	\$65,167	\$84,031	\$18,864	28.9%	\$196,892	\$230,380	\$33,488	17.0%
<b>EBITDA recurrente después de gastos corporativos</b>	<b>\$225,906</b>	<b>\$300,604</b>	<b>\$74,698</b>	<b>33.1%</b>	<b>\$735,277</b>	<b>\$987,800</b>	<b>\$252,523</b>	<b>34.3%</b>
Margen (%)	19.3%	20.6%	1.3%		19.4%	20.4%	1.1%	

(1) Las cifras de RLH solo incluyen 18 días del Hotel Villa Magna, ya que la adquisición se completó en diciembre de 2018

(2) No considera MXP \$602.4 millones del plan de compensación y MXP \$39.6 millones de otros gastos no recurrentes.

### EBITDA recurrente

El EBITDA recurrente consolidado de RLH del cuatro trimestre fue de **MXP \$384.6 millones**, lo que representa un aumento del 32.1% en comparación del mismo periodo del año anterior.

El EBITDA recurrente consolidado de RLH al cierre del 2019 fue de **MXP \$1,218 millones**, lo que representa un aumento del **30.7%** 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 del cuarto trimestre fue de **MXP \$300.6 millones**, lo que representa un aumento de **MXP \$74.7 millones** en comparación con el mismo periodo del año anterior.

El EBITDA recurrente de RLH después de gastos corporativos recurrentes al cierre del 2019 fue de **MXP \$987.8 millones**, lo que representa un aumento de **MXP \$252.5 millones** en comparación con el mismo periodo del año anterior, debido al desempeño de los hoteles Four Seasons Ciudad de México y Rosewood Mayakoba como se mencionó anteriormente.

## Flujo de efectivo

El estado de flujo de efectivo consolidado de RLH al 31 de diciembre de 2019 se muestra a continuación.

<b>Estados consolidados de flujos de efectivo</b>		
<i>Cifras en miles MXP \$ excepto cuando se mencione lo contrario</i>		
	<b>31-Dec-2018</b>	<b>31 -Dec-2019</b>
<b>Actividades de operación</b>		
Ganancia (pérdida) antes de impuestos a la utilidad	(606,808)	(493,524)
<b>Ajustes por:</b>		
Depreciación y amortización	407,092	476,894
Fluctuación cambiaria efectivo no realizada	39,889	17,194
Fluctuación cambiaria de los préstamos no realizada	(68,950)	(207,707)
Intereses a favor	(139,960)	(70,029)
Intereses a cargo	311,866	392,742
Participación en el resultado de negocio en conjunto	(331,705)	0
Costo del plan de compensación a largo plazo	1,122,975	602,445
<b>Subtotal</b>	<b>734,399</b>	<b>718,015</b>
Aumento en clientes y documentos por cobrar	(425,091)	(206,622)
Disminución (aumento) en pagos anticipados	(12,302)	69,660
Variación en cuentas por cobrar y por pagar a partes relacionadas	(261,491)	(11,406)
Aumento en inventarios	(5,673)	(8,817)
Aumento en inventarios inmobiliarios	(152,054)	(212,874)
Aumento (disminución) en proveedores	36,827	(22,178)
Aumento (disminución) en cuentas por pagar y gastos acumulados	345,216	135,025
Aumento (disminución) de Anticipo de clientes	234,859	195,932
Impuestos a la utilidad pagados	(19,528)	(87,587)
Pagos del plan de Compensación	(334,358)	(29,732)
<b>Flujos netos de efectivo de actividades de operación</b>	<b>140,804</b>	<b>539,416</b>
<b>Actividades de inversión</b>		
Adquisiciones de mobiliario y equipo, y construcción en proceso	(1,016,110)	(1,822,695)
Préstamos otorgados a partes relacionadas	0	0
Adquisiciones de negocios	(3,071,682)	0
Cobro de préstamos otorgados a partes relacionadas	0	0
Compra de derechos de cobro	(253,065)	0
Intereses cobrados	139,960	70,029
<b>Flujos netos de efectivo de actividades de inversión</b>	<b>(4,200,897)</b>	<b>(1,752,666)</b>
<b>Actividades de financiamiento</b>		
Intereses pagados	(184,764)	(340,979)
Aumento de capital social	1,918,372	67,499
Aumento de capital social de la participación no controladora	34,802	493,725
Disminución de capital social de la participación no controladora	0	(32,170)
Efectivo restringido	0	(76,315)
Prima por suscripción de acciones	1,982,319	74,998
Compra de participación no controladora	(825,774)	0
Obtención de préstamos bancarios	1,837,662	515,915
Pago de préstamos bancarios	(988,852)	(320,154)
<b>Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento</b>	<b>3,773,765</b>	<b>382,519</b>
Incremento (disminución) en efectivo y equivalentes de efectivo	(286,328)	(830,731)
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	(39,889)	(17,194)
<b>Efectivo y equivalente de efectivo al final del periodo</b>	<b>3,303,781</b>	<b>2,455,856</b>

***Flujos netos de efectivo de actividades de operación***

Los flujos netos de efectivo por actividades de operación muestran un resultado positivo de MXP \$539.4 millones luego de la eliminación de partidas que no generan flujo (non-cash) por MXP \$1,211.5 millones, compensado por el efecto neto entre la disminución de cuentas por pagar, anticipos, inventarios y aumento de cuentas por cobrar y anticipos de clientes por MXP \$178.6 millones.

***Flujos netos de efectivo de actividades de inversión***

El efecto negativo de MXP \$1,752.7 millones reportado en el flujo neto de efectivo de actividades de inversión se origina principalmente por la inversión en construcciones en proceso por MXP \$1,531.2 millones y las adquisiciones de mobiliario y equipo por MXP \$291.4 millones; compensado parcialmente, por intereses cobrados de MXP \$70.0 millones.

***Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento***

Los flujos netos de efectivo por actividades de financiamiento fueron positivos por MXP \$382.5 millones atribuido principalmente a las disposiciones de deuda por MXP \$515.9 millones para la construcción del Hotel One&Only Mandarin, así como, también 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 el pago de principal e intereses de préstamos bancarios por MXP \$661.1 millones, la reducción de capital de la participación no controladora por MXP \$32.2 millones y el efectivo restringido del Hotel Villa Magna por MXP \$76.3 millones

## Situación Financiera

El balance de RLH al 31 de diciembre de 2019 se muestra a continuación:

Estado consolidado de situación financiera al 31 de Diciembre 2019		
<i>Cifras en miles MXP \$ excepto cuando se indique lo contrario</i>		
	RLH consolidado (31 Dec 2018)	RLH consolidado (31 Dec 2019)
<b>Activos circulantes</b>		
Efectivo y equivalentes de efectivo	3,303,781	2,455,856
Cuentas por cobrar	857,310	1,051,649
Partes relacionadas	34,317	46,348
Inventarios, neto	1,243,419	1,465,110
Pagos anticipados	167,122	97,462
<b>Total activos circulantes</b>	<b>5,605,949</b>	<b>5,116,425</b>
<b>Activos no circulantes</b>		
Inmuebles, mobiliario y equipo	16,754,877	17,446,388
Inventarios	769,059	769,059
Crédito mercantil	1,050,431	996,335
Activos intangibles	800,510	824,165
Partes relacionadas	253,065	226,386
Impuestos diferidos	212,708	246,302
Instrumentos financieros derivados	45,962	6,341
Efectivo restringido	0	76,315
<b>Total activos no circulantes</b>	<b>19,886,612</b>	<b>20,591,291</b>
<b>Total de activos</b>	<b>25,492,561</b>	<b>25,707,716</b>
<b>Pasivos y Capital Contable</b>		
<b>Pasivos a corto plazo</b>		
Porción a corto plazo de los préstamos bancarios	358,082	355,689
Proveedores	264,569	242,391
Anticipo a Clientes	950,809	1,146,741
Partes relacionadas	221,054	221,679
Impuestos por pagar	58,701	116,128
Cuentas por pagar y gastos acumulados	691,013	928,538
<b>Total pasivos a corto plazo</b>	<b>2,544,228</b>	<b>3,011,166</b>
<b>Pasivos a largo plazo</b>		
Préstamos bancarios a largo plazo	6,604,276	6,424,837
Impuestos diferidos	1,706,108	1,563,216
Instrumentos financieros derivados	24,741	219,263
Beneficios a los empleados	24,313	29,101
Arrendamientos a largo plazo	0	70,207
<b>Total pasivos a largo plazo</b>	<b>8,359,438</b>	<b>8,306,624</b>
<b>Capital contable</b>		
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)	(1,180,122)
Otras reservas de capital	195,912	46,822
Participación no Controladora	744,262	1,096,761
<b>Total capital contable</b>	<b>14,588,895</b>	<b>14,389,926</b>
<b>Total de pasivos y capital contable</b>	<b>25,492,561</b>	<b>25,707,716</b>

***Efectivo y equivalente de efectivo***

Al 31 de diciembre de 2019 la posición de RLH de efectivo y equivalentes de efectivo es de MXP \$2,532.4 millones, de los cuales MXP \$76.3 millones constituyen efectivo restringido presentado a largo plazo frente a MXP \$3,303.8 millones al 31 de diciembre de 2018; la disminución en MXP \$771.4 millones se debe principalmente a las inversiones en obras en proceso y adquisiciones de activo fijo por MXP \$1,822.6 millones, así como, el pago del servicio de la deuda por MXP \$661.1 millones, compensada parcialmente por las disposiciones de los créditos para la construcción del Hotel One&Only Mandarin por MXP \$515.9 millones, 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, así como por, los anticipos de clientes recibidos por MXP \$194.9 millones e intereses cobrados por MXP \$70.0 millones.

***Cuentas por cobrar***

Las cuentas por cobrar tienen un incremento de MXP \$194.3 millones respecto al 31 de diciembre de 2018, originado principalmente por el aumento en impuestos por recuperar y acreditable (IVA); en donde, MXP \$136.3 millones se originan por las inversiones realizadas en la construcción del Hotel One&Only Mandarin, así como, un ligero aumento en las cuentas por cobrar de clientes por MXP \$16.0 millones.

***Partes relacionadas***

Las cuentas por cobrar a partes relacionadas (corto y largo plazo), integradas por el negocio de Fairmont Heritage Place Residences, al 31 de diciembre de 2019 muestra una disminución con respecto al 31 de diciembre de 2018 de MXP \$14.7 millones por los cobros realizados de acuerdo con el avance del negocio, así como, por la apreciación del peso con respecto al dólar.

Las cuentas por pagar con partes relacionadas al 31 de diciembre de 2019 muestran un saldo de MXP \$221.6 millones, correspondiente al pago del terreno del proyecto residencial de Mandarin.

***Activo fijo, crédito mercantil y activos intangibles***

Al 31 de diciembre de 2019 el rubro de activos fijos tuvo un aumento neto de MXP \$691.5 millones con respecto al 31 de diciembre de 2018, por las adiciones de activo fijo y las inversiones en construcciones en proceso por MXP \$1,822.6 millones; compensados parcialmente por el efecto negativo de conversión como resultado de la valuación de los activos fijos en moneda extranjera por MXP \$700.4 millones, así como, por la depreciación y las bajas del periodo por MXP \$430.7 millones.

El rubro de intangibles y otros activos muestra un aumento de MXP \$23.7 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 \$101.2 millones; compensado por el efecto de conversión y la amortización del periodo por MXP \$77.6 millones.

El rubro de crédito mercantil muestra una disminución de MXP \$54.0 millones debido al efecto negativo por conversión derivado de la apreciación del peso.

#### ***Anticipos de clientes***

Al 31 de diciembre de 2019 el total de anticipos de clientes asciende a MXP \$1,146.7 millones, se integra por MXP \$624.8 millones de depósitos recibidos de los contratos de promesa de compraventa de villas y MXP \$521.9 millones de anticipos de clientes hoteleros.

El aumento de MXP \$195.9 millones respecto del 31 de diciembre de 2018, se debe principalmente al incremento en depósitos de promesa de compraventa de villas por MXP \$114.4 millones y anticipos de clientes hoteleros en Rosewood Mayakoba por MXP \$82.9.

#### ***Deuda bancaria total y neta***

Al 31 de diciembre de 2019 la deuda total del grupo asciende a MXP \$6,780.5 millones mostrando una disminución de MXP \$181.8 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 \$320.2 millones y (ii) la apreciación del peso frente al dólar y euro al cierre del periodo (1.69% y 0.99% respectivamente); compensado parcialmente por las disposiciones de los créditos para la construcción del Hotel One&Only Mandarin por MXP \$515.9.

La deuda neta al 31 de diciembre de 2019 asciende a MXP \$4,248.1 millones.

#### ***Impuestos diferidos***

El pasivo por impuesto diferido neto muestra una disminución de MXP \$176.5 millones debido a la apreciación del peso disminuyendo los activos fijos en moneda extranjera.

#### ***Instrumentos financieros derivados***

Al 31 de diciembre de 2019 los instrumentos financieros que mantiene el grupo para cubrir el riesgo de la tasa de interés de sus créditos bancarios, y los cuales son presentados a su valor razonable, presentaron una disminución neta entre activos y pasivos debido a la baja de tasas de interés por un importe de MXP \$234.4 millones y cuyo efecto se registró en otros resultados integrales.

#### ***Capital contable***

El decremento en el capital contable se debe principalmente a: (i) la pérdida neta del periodo por MXP \$577.7 millones, (ii) MXP \$225.3 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, compensado parcialmente por el 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 \$142.5 millones.

### **Gobierno Corporativo**

El 24 de febrero de 2020, se tuvo la sesión del Consejo de RLH para la aprobación de los Estados Financieros al cierre del trimestre concluido al 31 de diciembre 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 30 de Septiembre al 31 de Diciembre			Periodo de doce meses del 1 de Enero al 31 de diciembre		
	2018	2019	Var. a/a	2018	2019	Var. a/a
Ingresos por renta de habitaciones y residencias	596,926	773,312	176,386	2,073,801	2,698,206	624,405
Ingresos por alimentos y bebidas	286,177	386,412	100,235	1,148,062	1,408,684	260,622
Ingresos por servicios de campo de golf	201,281	117,818	(83,463)	246,874	165,824	(81,050)
Ingresos por Spa y gimnasio	27,970	33,589	5,619	111,902	130,628	18,726
Otros ingresos hoteleros	59,630	151,194	91,564	217,244	429,398	212,154
<b>Total Ingresos</b>	<b>1,171,984</b>	<b>1,462,325</b>	<b>290,341</b>	<b>3,797,883</b>	<b>4,832,740</b>	<b>1,034,857</b>
Costos y gastos de habitaciones y residencias	(149,598)	(186,770)	(37,172)	(542,308)	(670,826)	(128,518)
Costos y gastos de alimentos y bebidas	(164,250)	(226,176)	(61,926)	(639,667)	(821,707)	(182,040)
Costos golf	(194,230)	(134,662)	59,568	(217,743)	(160,146)	57,597
Costos y gastos spa y gimnasio	(8,337)	(15,223)	(6,886)	(44,797)	(58,838)	(14,041)
Otros costos departamentales	(22,184)	(71,094)	(48,910)	(76,924)	(217,384)	(140,460)
<b>Utilidad Departamental</b>	<b>633,385</b>	<b>828,400</b>	<b>195,015</b>	<b>2,276,444</b>	<b>2,903,839</b>	<b>627,395</b>
Gastos administrativos y operativos recurrentes	(92,549)	(156,420)	(63,871)	(377,142)	(537,779)	(160,637)
Gastos informáticos y de telecomunicaciones	(10,727)	(14,540)	(3,813)	(43,837)	(58,349)	(14,512)
Gastos de venta y mercadotecnia	(75,088)	(85,968)	(10,880)	(290,663)	(348,262)	(57,599)
Gastos de mantenimiento	(38,497)	(46,912)	(8,415)	(153,303)	(196,165)	(42,862)
Electricidad, gas y agua	(48,908)	(47,626)	1,282	(164,705)	(199,970)	(35,265)
<b>GOP</b>	<b>367,616</b>	<b>476,934</b>	<b>109,318</b>	<b>1,246,794</b>	<b>1,563,314</b>	<b>316,520</b>
Honorarios de la operación	(50,746)	(56,356)	(5,610)	(196,053)	(202,491)	(6,438)
Seguros	(23,813)	(25,261)	(1,448)	(85,734)	(104,533)	(18,799)
Predial	(1,984)	(10,682)	(8,698)	(32,838)	(38,110)	(5,272)
<b>EBITDA recurrente</b>	<b>291,073</b>	<b>384,635</b>	<b>93,562</b>	<b>932,169</b>	<b>1,218,180</b>	<b>286,011</b>
Gastos corporativos recurrentes	(65,167)	(84,031)	(18,864)	(196,892)	(230,380)	(33,488)
<b>EBITDA después de gastos corporativos</b>	<b>225,906</b>	<b>300,604</b>	<b>74,698</b>	<b>735,277</b>	<b>987,800</b>	<b>252,523</b>
Otros ingresos / (gastos) no recurrentes y otros	95,668	(385,121)	(480,789)	(897,906)	(626,413)	271,493
<b>EBITDA</b>	<b>321,574</b>	<b>(84,517)</b>	<b>(406,091)</b>	<b>(162,629)</b>	<b>361,387</b>	<b>524,016</b>
Depreciación y amortización	(121,919)	(124,941)	(3,022)	(407,092)	(476,894)	(69,802)
<b>EBIT / Utilidad (pérdida) de operación</b>	<b>199,655</b>	<b>(209,458)</b>	<b>(409,113)</b>	<b>(569,721)</b>	<b>(115,507)</b>	<b>454,214</b>
<b>Costos de Financiamiento</b>						
Intereses y costos financieros	(126,349)	(82,766)	43,583	(311,866)	(392,742)	(80,876)
Pérdida cambiaria	(429,572)	(48,464)	381,108	(950,755)	(227,794)	722,961
Costo financiero	(555,921)	(131,230)	424,691	(1,262,621)	(620,536)	642,085
Intereses ganados	72,644	10,791	(61,853)	139,960	70,029	(69,931)
Utilidad cambiaria	567,392	60,048	(507,344)	1,085,574	172,490	(913,084)
<b>Costos de financiamiento</b>	<b>84,115</b>	<b>(60,391)</b>	<b>(144,506)</b>	<b>(37,087)</b>	<b>(378,017)</b>	<b>(340,930)</b>
<b>Utilidad (pérdida) antes de impuestos a la utilidad</b>	<b>283,770</b>	<b>(269,849)</b>	<b>(553,619)</b>	<b>(606,808)</b>	<b>(493,524)</b>	<b>113,284</b>
Provisión para impuestos a la utilidad	(285,281)	22,129	307,410	(167,988)	(84,213)	83,775
<b>Utilidad (pérdida) neta del periodo</b>	<b>3</b>	<b>(247,720)</b>	<b>(247,723)</b>	<b>(774,796)</b>	<b>(577,737)</b>	<b>197,059</b>

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

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

**Fecha:** Lunes, 2 de marzo de 2020.

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

Presentado por:

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

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

**Toll Free:** +1-877-407-8031

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

RLH Conference Call 4Q19

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

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

---

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

*RLH Properties es una 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% 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. 58 residencias full ownership y 168 unidades fraccionales de marca hotelera Fairmont Heritage Place, 100% de los flujos de 33 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](mailto:bescalada@rlhproperties.com.mx)

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

**Dirección Financiera**

Juan Novoa

RLH Properties

Tel. + 52 (55) 14 500 800

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

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

**Capital Markets y Relación con Inversionistas**

Diego Laresgoiti

RLH Properties

Tel. + 52 (55) 14 500 800

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

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

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