

RLH Properties (“RLH”), primera empresa pública especializada en hoteles del segmento alto en México, anuncia sus resultados financieros del cuarto trimestre de 2016.

Ciudad de México a 27 de febrero de 2017.- RLH Properties (BMV: RLH A), la primera empresa pública especializada en hoteles del segmento alto en México, anuncia sus resultados financieros del cuarto trimestre de 2016. Excepto cuando se menciona, todas las cifras en el reporte fueron preparadas de acuerdo con las Normas de Información Financiera Internacionales (“IFRS”, según sus siglas en inglés), expresadas en pesos mexicanos nominales.

Información relevante del 4^{to} trimestre de 2016

- En noviembre, RLH adquirió de ACTUR un lote de 21.5 hectáreas dentro del plan maestro La Mandarina por un monto de Ps. \$465.3M (y cuyo importe Actur capitalizó con ocasión de la ampliación de capital a la que se refiere el punto siguiente). Dicho terreno cuenta con un contrato de operación con la cadena hotelera Rosewood para la construcción del hotel **Rosewood Mandarina**.
- El 16 de noviembre, RLH realizó una **ampliación de capital por Ps. \$3,449.4M** (incluyendo la capitalización del terreno donde se construirá el hotel Rosewood Mandarina mencionado anteriormente). RLH acudió a sus accionistas actuales para esta ampliación. Los recursos obtenidos se destinarán a adquirir una participación mayoritaria en el complejo turístico Mayakoba en Playa del Carmen, así como para otros usos corporativos.
- El 20 de diciembre, RLH firmó con OHL el **contrato de compraventa** para la adquisición del 51%, en una primera fase, de los hoteles y el campo de golf que forman parte de Mayakoba: **Fairmont, Rosewood, Banyan Tree, Andaz** y el campo de golf **El Camaleón**. Se espera concluir con la transacción en el **en el 2do trimestre de 2017**, luego de que se cumplan determinadas condiciones precedentes, destacando la obtención de las autorizaciones pertinentes de competencia.
- A 31 de diciembre de 2016, RLH cuenta con **3 activos: 1 hotel en operación – Four Seasons Ciudad de México – (240 cuartos), 1 hotel en fase de desarrollo – One&Only Mandarina – (120 habitaciones¹), y 1 hotel a ser desarrollado – Rosewood Mandarina – (128 cuartos)**.
- En lo que respecta al período de enero a diciembre de 2016 (“YTD”), la tarifa promedio (“ADR”) del Hotel Four Seasons Ciudad de México fue de **Usd. \$339.7 (Ps. \$6,349.3)**, cerrando en línea con el año anterior en **Usd.** y aumentando un **16.8% en Ps.** debido a la depreciación de la moneda local. En lo que se refiere a la tasa de ocupación, en el 2016 fue de **54.7%** en línea con la del año 2015 (55.3%), pese a que hasta el verano del 2016 el segmento de grupos se vio afectado como consecuencia de que el Restaurante Zanaya, principal oferta de F&B del hotel, estuvo cerrado por

¹ Equivalente a 115 llaves considerando que cinco de sus suites tienen 2 habitaciones

reforma, lo que tuvo un impacto negativo en la ocupación. Finalmente, la tarifa efectiva (“RevPAR”) en moneda local cerró en **Ps. \$3,475.0**, un **15.6% por encima** a la del 2015.

- Respecto al cuarto trimestre de 2016, la tarifa promedio del hotel Four Seasons se ubicó en **Usd. \$351.5 (Ps. \$6,956.8)**, un 9.8% por debajo en Usd. y un **6.9% por encima en moneda local** con respecto al mismo período en el año anterior. La tarifa en dólares disminuyó debido principalmente al impacto negativo en el segmento de grupos por la reforma del restaurante Zanaya, mencionado en el punto anterior, y a que en el mes de octubre del 2015 existió un evento no recurrente relacionado a la Fórmula 1, lo que ocasionó tener un número menor de grupos, pero a una tarifa considerablemente más alta (octubre 2015: Usd. \$428.3 vs octubre 2016 Usd. \$369.7, 16% por encima). En lo que se refiere a la tasa de ocupación, esta mostró una tendencia similar a la del año anterior ubicándose en **60.8%**. Finalmente, el RevPAR en moneda local se ubicó en **Ps. \$4,229.8**, un **5.3% por encima** del mismo período en el año anterior.
- El restaurante **Zanaya del Four Seasons Ciudad de México**, que inició formalmente sus operaciones en julio de 2016, registró durante el cuarto trimestre de este año un **incremento en ingresos de 21.0%** comparado con el antiguo restaurante, Reforma 500, en el mismo período en el 2015.
- En cuanto al hotel One&Only Mandarin, Rick Joy Architects (“RJA”) conjuntamente con el resto de asesores de la compañía y nuestro equipo interno de desarrollo, finalizaron el diseño esquemático del hotel para poder dar inicio a la construcción de las habitaciones muestra, para lo cual ya se han obtenido las licencias de construcción correspondientes. También se inicializaron en diciembre las labores de mercadeo para la **preventiva de las villas residenciales**, logrando conseguir firmar acuerdos de intención de compra por **4 villas** con la marca One&Only. Finalmente, las obras de infraestructura que iniciaron durante el segundo trimestre del 2016 continuaron dentro del presupuesto y cronograma planificado.
- En cuanto al desarrollo del hotel **Rosewood Mandarin**, **se formalizó la compra del terreno de 21.5 hectáreas a Actur por un monto de Ps. \$465.3M**, cuyo importe fue capitalizado por Actur en la ampliación de capital realizada por la sociedad en el mes de noviembre de 2016. **Se tiene previsto para este ejercicio 2017**, la selección del arquitecto y equipo técnico, así como la ejecución de los estudios técnicos iniciales y el diseño conceptual.

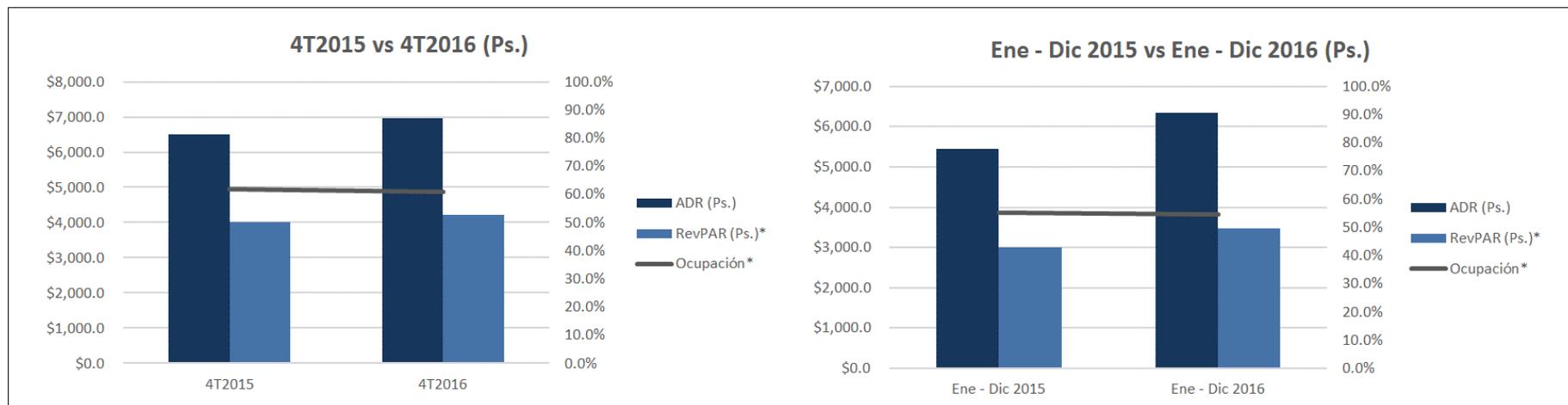
Portafolio de RLH al 4^{to} trimestre de 2016



Portafolio en operación: Four Seasons Ciudad de México

La siguiente gráfica muestra la evolución trimestral de los principales indicadores operativos del hotel (ADR, tasa de ocupación y RevPAR) durante el cuarto trimestre de 2016 contra el mismo período en 2015, así como el acumulado durante los periodos de enero a diciembre de 2016 y 2015.

Indicadores Operativos al 4to Trimestre, 2016										
	1T2015	2T2015	3T2015	4T2015	Ene - Dic 2015	1T2016	2T2016	3T2016	4T2016	Ene - Dic 2016
ADR (Usd.)	\$319.7	\$334.8	\$309.9	\$389.8	\$341.9	\$351.5	\$340.5	\$307.0	\$351.5	\$339.7
ADR (Ps.)	\$4,785.5	\$5,127.2	\$5,085.9	\$6,506.8	\$5,438.1	\$6,337.0	\$6,131.8	\$5,763.0	\$6,956.8	\$6,349.3
Ocupación*	55.6%	54.6%	48.5%	61.8%	55.3%	62.2%	56.0%	41.4%	60.8%	54.7%
RevPAR (Ps.)*	\$2,659.3	\$2,797.0	\$2,466.8	\$4,018.0	\$3,005.7	\$3,941.6	\$3,436.5	\$2,384.6	\$4,229.8	\$3,475.0



(*) Cifras ajustadas conforme al inventario disponible de habitaciones por la remodelación.

El Four Seasons Ciudad de México durante el cuarto trimestre de 2016 tuvo el 100% de su inventario disponible y reportó los siguientes indicadores operativos:

- Tasa de ocupación de 60.8%, en línea con el cuarto trimestre de 2015 e impulsada principalmente por un mes de diciembre fuerte. **La tasa de ocupación en diciembre 2016 fue de 55.2%, 8.8 puntos porcentuales por encima del mismo período en 2015.**
- En moneda local, la tarifa promedio de Ps. \$6,956.8 registró un aumento de 6.9% por encima comparada con el cuarto trimestre de 2015 de Ps. \$6,506.8, como resultado de la apreciación del dólar. También, durante el período de enero a diciembre, la tarifa en pesos aumentó un 16.8% en comparación al año anterior.
- El RevPAR de Ps. \$4,229.8 representó un aumento del 5.3% con respecto al mismo periodo del año anterior de Ps. \$4,018.0. En moneda local se ha registrado un incremento de 15.6% en el período de enero a diciembre de 2016.

Portafolio en desarrollo: One&Only Mandarin

Plan maestro

El hotel One&Only Mandarin se desarrollará en el terreno de 34 hectáreas adquirido por parte de RLH a Actur y cuyo importe a pagar fue capitalizado por Actur en la ampliación de capital realizada por la Sociedad en julio de 2016. El plan maestro del hotel elaborado por Rick Joy Arquitects (“RJA”) contempla el desarrollo de un total de 120 habitaciones²) a ser desarrolladas en dos fases: la primera fase consta de 75 llaves (80 habitaciones) junto con sus áreas comunes y la segunda considera aproximadamente 40 llaves (40 habitaciones), conjuntamente con la adaptación de los tamaños de ciertas áreas comunes.

El desarrollo por fases permite una mayor flexibilidad para, si acaso, optimizar y adecuar la segunda fase, al tiempo que facilita el proceso de construcción y reduce la exposición de la Compañía a desarrollo al limitar la inversión en un primer tiempo.

Diseño

Se finalizó la fase del diseño esquemático del Hotel One&Only Mandarin. A raíz de esto, Rick Joy Architects (RJA) continúa avanzando en los documentos de construcción del hotel, habiéndose dado comienzo en este mes de febrero de 2017 a la construcción de las habitaciones muestra. Adicionalmente, el proceso de comercialización de las villas residenciales comenzó en el mes de diciembre y al cuarto trimestre del 2016, existían 4 villas de marca One&Only con acuerdos de intención de compra firmados.

Avance de obras

A raíz de la venta del lote del hotel One&Only Mandarin por parte de ACTUR a RLH, condición previa para realizar la oferta pública subsecuente de julio de 2016, ACTUR se comprometió a ejecutar las obras de infraestructura a pie de lote. Dichas obras se iniciaron en el segundo trimestre de 2016 y han continuado a lo largo del año de acuerdo al calendario y presupuesto previsto. Después de haber comenzado con la construcción de la vialidad principal que va desde el principio de la propiedad Mandarin hasta el hotel One&Only Mandarin y su infraestructura correspondiente (estrecho de 100 metros de calle para dar acceso al club de playa público), este cuarto trimestre se inició la vigilancia de las obras hidráulicas que realiza la Comisión Estatal del Agua CEA, que asegura el tratamiento correcto de todas las aguas negras.

² Equivalente a 115 llaves considerando que cinco de sus suites tienen 2 habitaciones

A continuación, se muestran los principales avances en infraestructura:





Portafolio en desarrollo: Rosewood Mandarin

El hotel Rosewood Mandarin se desarrollará en el terreno de 21.5 hectáreas adquirido por parte de RLH a Actur. Se contempla que el hotel tenga aproximadamente 128 llaves, así como un componente residencial. Para el 2017 se tiene previsto realizar la selección de arquitecto y equipo técnico, estudios técnicos iniciales y diseño conceptual.

Resultados anuales y del cuarto trimestre de 2016

A continuación, se muestran los resultados consolidados de RLH.

Resultados al 4to Trimestre, 2016										
<small>Cifras en miles de Ps. \$, excepto cuando se mencione lo contrario</small>										
	1T2015	2T2015	3T2015	4T2015	Año 2015	1T2016	2T2016	3T2016	4T2016	Año 2016
Renta de habitaciones	\$54,091	\$51,672	\$46,485	\$83,574	\$235,822	\$69,687	\$75,053	\$52,651	\$93,395	\$290,786
Alimentos y bebidas	\$20,627	\$30,723	\$26,166	\$42,457	\$119,973	\$29,024	\$39,526	\$31,048	\$49,014	\$148,613
Otros ingresos hoteleros	\$5,922	\$5,627	\$6,423	\$9,006	\$26,979	\$7,093	\$7,670	\$7,114	\$9,501	\$31,378
Total de ingresos	\$80,640	\$88,023	\$79,074	\$135,037	\$382,774	\$105,805	\$122,248	\$90,814	\$151,910	\$470,777
Costos y gastos de habitaciones	-\$10,033	-\$9,414	-\$8,915	-\$11,000	-\$39,362	-\$11,552	-\$11,507	-\$10,542	-\$11,881	-\$45,482
Costos y gastos de alimentos y bebidas	-\$15,093	-\$17,882	-\$16,377	-\$22,614	-\$71,965	-\$18,394	-\$23,582	-\$20,328	-\$25,568	-\$87,872
Costos y gastos de otros departamentos	-\$1,814	-\$2,070	-\$1,900	-\$2,323	-\$8,107	-\$2,303	-\$2,489	-\$2,064	-\$2,290	-\$9,146
Gastos administrativos y operativos recurrentes	-\$27,118	-\$26,585	-\$28,264	-\$30,297	-\$112,263	-\$31,326	-\$33,002	-\$27,996	-\$34,347	-\$126,671
Gastos de mantenimiento	-\$3,875	-\$3,933	-\$3,688	-\$3,851	-\$15,347	-\$3,411	-\$3,748	-\$3,961	-\$3,375	-\$14,494
Electricidad, gas y agua	-\$3,134	-\$2,998	-\$2,550	-\$3,121	-\$11,803	-\$2,895	-\$2,910	-\$2,340	-\$3,201	-\$11,345
Total de costos y gastos generales	-\$61,066	-\$62,881	-\$61,694	-\$73,206	-\$258,847	-\$69,880	-\$77,237	-\$67,231	-\$80,662	-\$295,010
Contribución hotelera¹	\$19,573	\$25,141	\$17,381	\$61,831	\$123,927	\$35,924	\$45,011	\$23,583	\$71,249	\$175,767
Margen (%)	24.3%	28.6%	22.0%	45.8%	32.4%	34.0%	36.8%	26.0%	46.9%	37.3%
Predial	-\$1,546	-\$1,546	-\$1,546	-\$1,546	-\$6,183	-\$1,576	-\$1,576	-\$1,576	-\$1,576	-\$6,303
Seguros	-\$1,162	-\$1,253	-\$1,252	-\$1,271	-\$4,938	-\$1,282	-\$1,362	-\$1,353	-\$1,373	-\$5,370
Net operating income¹	\$16,866	\$22,343	\$14,583	\$59,014	\$112,806	\$33,067	\$42,073	\$20,654	\$68,299	\$164,094
Margen (%)	20.9%	25.4%	18.4%	43.7%	29.5%	31.3%	34.4%	22.7%	45.0%	34.9%
Gastos corporativos	-\$960	\$0	\$0	-\$3,060	-\$4,020	-\$6,041	-\$3,665	-\$8,871	-\$12,956	-\$31,533
UAFIDA recurrente¹	\$15,906	\$22,343	\$14,583	\$55,954	\$108,786	\$27,025	\$38,409	\$11,783	\$55,343	\$132,560
Margen (%)	19.7%	25.4%	18.4%	41.4%	28.4%	25.5%	31.4%	13.0%	36.4%	28.2%
Depreciación y Amortización	-\$6,041	-\$11,254	-\$2,400	-\$15,391	-\$35,086	-\$11,968	-\$13,254	-\$13,601	-\$1,968	-\$40,791
Utilidad de operación recurrente¹	\$9,865	\$11,088	\$12,183	\$40,563	\$73,700	\$15,058	\$25,155	-\$1,818	\$53,375	\$91,769
Margen (%)	12.2%	12.6%	15.4%	30.0%	19.3%	14.2%	20.6%	(2.0%)	35.1%	19.5%
Gastos operativos no recurrentes	-\$3,480	-\$5,434	-\$731	-\$2,979	-\$12,624	-\$824	-\$2,194	-\$9,565	-\$17,444	-\$30,027
Otros ingresos	\$4,491	\$245	\$161	\$1,741	\$6,639	\$414	\$1,487	\$0	\$0	\$1,901
Utilidad de operación	\$10,877	\$5,899	\$11,613	\$39,326	\$67,715	\$14,648	\$24,447	-\$11,383	\$35,931	\$63,643
Margen (%)	13.5%	6.7%	14.7%	29.1%	17.7%	13.8%	20.0%	(12.5%)	23.7%	13.5%
Ingresos financieros	\$1,609	\$1,901	\$4,160	\$12,028	\$19,698	\$23,407	\$12,097	\$32,658	\$405,149	\$473,311
Costos financieros	-\$48,532	-\$44,293	-\$104,432	-\$40,738	-\$237,995	-\$31,297	-\$98,197	-\$84,382	-\$329,484	-\$543,359
Intereses pagados	-\$20,139	-\$18,910	-\$16,992	-\$24,842	-\$80,883	-\$14,247	-\$27,373	-\$22,246	-\$41,141	-\$105,007
Pérdida cambiaria	-\$28,393	-\$25,383	-\$87,441	-\$15,896	-\$157,112	-\$17,050	-\$70,823	-\$62,136	-\$288,342	-\$438,352
Utilidad (pérdida) antes de impuestos a la utilidad	-\$36,047	-\$36,493	-\$88,659	\$10,616	-\$150,582	\$6,758	-\$61,652	-\$63,107	\$111,596	-\$6,406
Margen (%)	(44.7%)	(41.5%)	(112.1%)	7.9%	(39.3%)	6.4%	(50.4%)	(69.5%)	73.5%	(1.4%)
Provisión para impuestos a la utilidad	\$12,743	\$4,067	\$23,114	\$13,309	\$53,233	-\$1,706	\$14,096	\$15,742	-\$47,005	-\$18,873
Utilidad (pérdida) integral neta	-\$23,303	-\$32,426	-\$65,545	\$23,925	-\$97,349	\$5,051	-\$47,556	-\$47,365	\$64,591	-\$25,279
Margen (%)	(28.9%)	(36.8%)	(82.9%)	17.7%	(25.4%)	4.8%	(38.9%)	(52.2%)	42.5%	(5.4%)

⁽¹⁾ No son mediciones IFRS.

^(*) Cifras ajustadas no auditadas del estado de resultados integrales considerando las operaciones del Hotel Four Seasons desde el 1 de enero de 2013, es decir, asume que tanto la adquisición de Inalmex como la constitución de la Emisora se hubiesen realizado desde el 1 de enero de 2013.

Ingresos totales

Durante el cuarto trimestre de 2016, los ingresos totales de RLH fueron Ps. \$151.9 millones, alcanzando la cifra de Ps \$470.8 millones de pesos a 31 de diciembre de 2016:

- Ps. \$93.4 millones de ingresos por renta de habitaciones (61.5% de los ingresos totales) durante el cuarto trimestre y Ps. \$290.8 millones (61.7% de los ingresos totales) durante todo el ejercicio 2016.
- Ps. \$49.0 millones de ingresos por alimentos y bebidas (32.3% de los ingresos totales) durante el cuarto trimestre y Ps. \$148.6 millones (31.5% de los ingresos totales) durante todo el ejercicio 2016.
- Ps. \$9.50 millones de otros ingresos hoteleros (6.3% de los ingresos totales) durante el cuarto trimestre y Ps. \$31.3 millones (6.6% de los ingresos totales) durante todo el ejercicio 2016.

Los ingresos totales se incrementaron un 12.5% y 22.9% con respecto del cuarto trimestre de 2015 y del ejercicio completo 2015, respectivamente.

Costos y gastos generales

Durante este periodo, los costos y gastos generales totales de RLH fueron Ps. \$80.7 millones, alcanzando a 31 de diciembre un importe acumulado de Ps. \$295.0 millones:

- Ps. \$11.9 millones de costos y gastos de habitaciones (14.7% de los costos y gastos generales totales) durante el cuarto trimestre y Ps. \$45.4 millones (15.3% de los costos y gastos generales totales) durante todo el ejercicio 2016.
- Ps. \$25.6 millones de costos y gastos de alimentos y bebidas (31.7% de los costos y gastos generales totales) durante el cuarto trimestre y Ps. \$87.9 millones (29.7% de los costos y gastos generales totales) durante todo el ejercicio 2016.
- Ps. \$2.3 millones de costos y gastos de otros departamentos (2.8% de los costos y gastos generales totales) durante el cuarto trimestre y Ps. \$9.1 millones (3.0% de los costos y gastos generales totales) durante todo el ejercicio 2016.
- Ps. \$34.3 millones de gastos administrativos y operativos recurrentes incluyendo el pago por la gestión hotelera (42.6% de los costos y gastos generales totales) durante el cuarto trimestre y Ps. \$126.6 millones (42.9% de los costos y gastos generales totales) durante todo el ejercicio 2016.
- Ps. \$3.4 millones de gastos de mantenimiento (4.2% de los costos y gastos generales totales) durante el cuarto trimestre y Ps. \$14.4 millones (4.8% de los costos y gastos generales totales) durante todo el ejercicio 2016.

- Ps. \$3.2 millones de gastos de electricidad, gas y agua (4.0% de los costos y gastos generales totales) durante el cuarto trimestre y Ps. \$11.3 millones (3.8% de los costos y gastos generales totales) durante todo el ejercicio 2016.

Los costos y gastos generales incrementaron respecto del cuarto trimestre de 2015 un 10.2%, es decir 231 pbs por debajo del incremento en ingresos totales del cuarto trimestre, y respecto del ejercicio completo 2015, un 14.3%, es decir, 860 pbs por debajo del incremento en ingresos generales del total del ejercicio, contribuyendo así a la mejora del margen de operación.

Contribución hotelera

La contribución hotelera ascendió durante el cuarto trimestre de 2016 a Ps. \$71.2 millones (15.2% de incremento respecto al mismo periodo de 2015), representando un margen de 46.9% sobre los ingresos totales, frente al 45.8% del cuarto trimestre del 2015, 111 pbs por encima. Contra el cuarto trimestre del año 2015, la contribución hotelera incrementó un 15.2%.

La contribución hotelera del ejercicio 2016 ascendió a Ps. \$175.7 millones (41.8% de incremento respecto al mismo periodo de 2015), representando un margen de 37.3% sobre los ingresos totales, frente al 32.4% del ejercicio 2015, 490 pbs por encima.

El aumento en la contribución hotelera se debió, fundamentalmente, al incremento sustancial de los ingresos totales hoteleros en un 12.5% y un 22.9% respecto del cuarto trimestre de 2015 y del ejercicio completo 2015, derivado en gran parte por la disponibilidad del 100% del inventario de habitaciones, en tanto que para el mismo periodo en 2015 se contaba con 14 habitaciones de media fuera del inventario por estar en proceso de renovación.

Resultado Neto de Operación (Net Operating Income - NOI)

Durante el cuarto trimestre el resultado neto de operación ascendió a Ps. \$68.3 millones, un 15.7% por encima del mismo período en el 2015 principalmente derivado de una mayor contribución hotelera como se mencionó anteriormente.

Considerando el período de enero a diciembre de 2016, el ingreso neto de operación ascendió a Ps. \$164.1 millones, un 45.5% por encima que el mismo período del año anterior y representando un margen de 34.9%, 539 pbs por encima que el mismo período del año anterior.

Utilidad antes de financiamiento, intereses, depreciación y amortización recurrente (UAFIDA Recurrente)

La UAFIDA Recurrente fue de Ps. \$55.3 millones y Ps \$132.5 millones durante el cuarto trimestre de 2016 y el ejercicio completo 2016, respectivamente, representando un margen del 36.4% sobre los ingresos totales del cuarto trimestre de 2016, 500 pbs por debajo del dato registrado en cuarto trimestre de 2015 de 41.4%, y un margen de 28.2% respecto de los ingresos totales del ejercicio 2015, lo que se sitúa 20 pbs por debajo del dato registrado en el ejercicio 2015 de 28.4%. Esto se debe principalmente a la

incorporación de los gastos corporativos en la sociedad desde febrero de 2016 en adelante. Durante el cuarto trimestre, aumentaron los gastos debido a la provisión de la Compensación Anual, pago de aguinaldos, pago a terceros, honorarios de la secretaría de Consejo, provisión de la auditoría de 2016, entre los principales.

Utilidad de operación

La utilidad de operación disminuyó a Ps. \$35.9 millones en el cuarto trimestre de 2016 y Ps. \$63.6 millones en el ejercicio completo 2016, principalmente por la revisión de las tasas de depreciación de los activos fijos del hotel Four Seasons Ciudad de México con base en la vida útil estimada de los gastos de renovación llevados a cabo. Adicionalmente, los gastos operativos no recurrentes ascendieron a Ps. \$17.4 millones durante el cuarto trimestre de 2016 y Ps. \$30 millones, debido a gastos derivados de la oferta de acciones subsecuentes cerrada con fecha 13 de julio de 2016 y a los gastos de la operación de adquisición de negocios en marcha relativos al proyecto Mayakoba.

Flujo de efectivo

A continuación, se muestran el flujo de efectivo de RLH, derivados de su hotel en operación.

Flujo de Efectivo al 4to Trimestre, 2016		
<i>Cifras en miles de Ps. \$, excepto cuando se mencione lo contrario</i>		
	4T2015	4T2016
Actividades de operación		
Pérdida antes de impuestos a la utilidad	-\$150,581	-\$6,406
Ajustes por:		
Depreciación y amortización	\$35,086	\$40,791
Utilidad en venta de mobiliario y equipo	-\$2,082	-\$1,487
Intereses a favor	-\$2,030	-\$9,063
Intereses a cargo	\$54,746	\$69,859
Costo financiero de las acciones preferentes	\$26,136	\$35,148
Fluctuación cambiaria de efectivo y equivalentes de efectivo		-\$227,998
Fluctuación cambiaria de los préstamos no realizada	\$156,572	\$206,982
Subtotal	\$117,848	\$107,828
Aumento en clientes y documentos por cobrar	-\$6,504	-\$61,687
Aumento en inventarios	-\$438	-\$345
(Disminución) aumentos en proveedores	\$3,343	-\$4,140
Aumentos en cuentas por pagar y gastos acumulados	\$9,673	\$56,248
Variación en cuentas por cobrar y por pagar a partes relacionadas	-\$846	-\$142
Aumento (disminución) en participación de los trabajadores en las utilidades	-\$61	\$630
Aumento en beneficios a los empleados	\$151	\$207
Impuestos a la utilidad pagados	-\$2,493	-\$3,044
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	\$120,671	\$95,555
Actividades de inversión		
Adquisiciones de mobiliario y equipo	-\$138,702	-\$140,598
Recursos obtenidos por venta de mobiliario y equipo	\$2,082	\$1,487
Préstamo otorgado a parte relacionada		-\$40,000
Intereses cobrados	\$2,030	\$8,896
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión	-\$134,590	-\$170,216
Actividades de financiamiento		
Intereses pagados	-\$54,746	-\$69,859
Dividendos pagados de las acciones preferentes	-\$26,136	
Obtención de préstamos bancarios	\$96,079	\$36,355
Pago de préstamos bancarios		-\$27,572
Aumentos de capital social, neto de gastos incurridos en la Oferta Pública	\$433,741	\$1,301,395
Emisión de acciones preferentes redimibles	\$2,895	
Aumento de capital social		\$2,984,101
Disminución de capital social	-\$34,848	
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento	\$416,984	\$4,224,420
Incremento (disminución) de actividades de financiamiento	\$403,065	\$4,149,760
Efectivo y equivalente de efectivo al inicio del periodo	\$132,264	\$535,329
Utilidad cambiaria en efectivo y equivalentes de efectivo		\$227,998
Efectivo y equivalente de efectivo al final del periodo	\$535,329	\$4,913,086

Durante el cuarto trimestre que terminó el 31 de diciembre de 2016:

- El flujo por actividades de operación de RLH, fue de Ps. \$95.6 millones, siendo los rubros más relevantes para dicho flujo: (i) un incremento de los anticipos recibidos de clientes, (ii) un financiamiento recibido por terceros para la renovación del hotel, y (iii) un incremento en el IVA acreditable por las inversiones realizadas en el lote del hotel One&Only Mandarin.
- El flujo neto de efectivo por actividades de inversión fue de Ps. \$170.2 millones. La variación respecto del mismo periodo en 2015, se debió a préstamos otorgados a partes relacionadas por Ps. \$40 millones (que ya han sido cobrados a la fecha), y al cobro de intereses de Ps. \$8.9 millones derivado de los saldos de bancos que se tienen al cierre.
- El flujo neto de efectivo por actividades de financiamiento fue de Ps. \$4,224 millones, principalmente por la colocación de acciones llevada a cabo en julio donde se recaudaron \$1,338.4 millones de pesos y el aumento de capital llevado a cabo en noviembre donde se recaudaron \$3,449 millones, menos los gastos e impuestos derivados de dichas operaciones.

Situación Financiera

A continuación, se muestran el balance general consolidado de RLH a 31 de diciembre de 2016, comparado con el del 31 de diciembre de 2015.

Balance General Consolidado al 4to Trimestre, 2016		
<i>Cifras en miles de Ps. \$, excepto cuando se mencione lo contrario</i>		
Activos	31-Dec-15	31-Dec-16
Activos circulantes		
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$535,329	\$4,913,086
Cuentas por cobrar	\$42,495	\$115,406
Partes relacionadas	\$419	\$40,729
Inventarios, neto	\$2,856	\$3,201
Total activos circulantes	\$581,099	\$5,072,422
Activos no circulantes		
Inmuebles, mobiliario y equipo	\$1,492,809	\$2,379,722
Crédito mercantil	\$42,984	\$42,984
Activos intangibles	\$47,934	\$45,312
Impuestos diferidos	\$0	\$6,491
Total activos no circulantes	\$1,583,727	\$2,474,508
Total de activos	\$2,164,826	\$7,546,930
Pasivos y Capital Contable		
Pasivos a corto plazo		
Porción a corto plazo de los préstamos bancarios	\$22,866	\$1,279,527
Proveedores	\$12,239	\$8,100
Pasivo por acciones preferentes redimibles		\$225,284
Partes relacionadas	\$0	\$0
Participación de los trabajadores en las utilidades	\$414	\$1,044
Impuestos por pagar	\$4,695	\$6,069
Impuesto sobre la renta por pagar		\$25,988
Cuentas por pagar y gastos acumulados	\$46,901	\$101,614
Total pasivos a corto plazo	\$87,115	\$1,647,625
Pasivos a largo plazo		
Préstamos bancarios a largo plazo	\$1,040,895	\$0
Impuestos diferidos	\$247,733	\$233,114
Pasivo por acciones preferentes redimibles	\$190,135	
Beneficios a los empleados	\$2,564	\$2,772
Total pasivos a largo plazo	\$1,481,327	\$235,886
Capital contable		
Capital social	\$818,883	\$3,617,302
Prima en suscripción de acciones	\$0	\$2,319,820
Otras cuentas de capital	-\$17,259	-\$43,184
Deficit	-\$205,240	-\$230,519
Total capital contable	\$596,384	\$5,663,419
Total de pasivos y capital contable	\$2,164,826	\$7,546,930

Efectivo y equivalente de efectivo

RLH cerró el ejercicio de 2016 con una posición de efectivo y equivalentes de efectivo incluyendo IVA por acreditar de Ps. \$4,944.1 millones (el IVA acreditable asciende a Ps. \$31.1 millones). Excluyendo el IVA acreditable, la posición de efectivo y equivalentes de efectivo asciende a Ps. \$4,913.1 millones frente Ps. \$535.3 millones al 31 de diciembre de 2015, incremento derivado fundamentalmente por la captación de recursos líquidos a través de la emisión de acciones cerrada el 13 de julio de 2016, donde se obtuvo un importe de Ps. \$1,338.4 millones, y por un aumento de capital llevados a cabo en noviembre de 2016 y pagado por los accionistas en el mes de diciembre de 2016 por un importe de Ps. \$3,449.4 millones de pesos, pendientes de inversión.

Cuentas por cobrar

El rubro de clientes y cuentas por cobrar tuvo un incremento de Ps. \$72.9 millones debido principalmente a: i) reconocimiento de IVA por acreditar originado por las inversiones que se están realizando principalmente en la construcción del hotel One&Only Mandarin por un monto de Ps. \$28.9 millones, ii) pagos de una comisión de Ps. \$20.1 millones por apertura de crédito sindicado obtenido por Inalmex con Caixabank e Inbursa, cuyo desembolso no se había producido a 31 de diciembre de 2016 ya que se produjo el 1 de marzo de 2017, y, iii) otros pagos anticipados como seguros, entre otros.

Partes relacionadas

El rubro de partes relacionadas se incrementó en Ps. \$40.3 millones mismos que corresponden a un préstamo otorgado a Actur el 14 de diciembre de 2016. El préstamo fue liquidado el 11 de enero de 2017.

Activo Fijo

El incremento en inmuebles, mobiliario y equipo al 31 de diciembre de 2016, respecto al mismo periodo en el 2015 se debe a: i) la adquisición de los terrenos donde se están construyendo los hoteles One&Only Mandarin y Rosewood Mandarin por importes de Ps. \$249.0 millones y Ps. \$465.3 millones, respectivamente, ii) inversiones realizadas en el hotel One&Only Mandarin por Ps. \$132 millones e inversiones en diseño de las villas residenciales de marca One&Only por Ps. \$7 millones, iii) adiciones en las obras de renovación del hotel Four Seasons por Ps. \$69 millones, y iv) adquisiciones de equipo de cómputo y otros por Ps. \$2.7 millones. Conjuntamente estos rubros suman un total de Ps. \$925 millones menos una depreciación del año de Ps. \$38.1 millones.

Deuda bancaria total y neta

En el cuarto trimestre de 2016, RLH tuvo una posición de deuda bancaria total de Ps. \$1,279.5 millones, misma deuda que se liquidó el 16 de febrero de 2017 a través de INALMEX, si bien a 31 de diciembre de 2016, dicha sociedad había suscrito un crédito sindicado con Caixabank e Inbursa por importe de Usd. \$65

millones, pendiente de desembolsar a 31 de diciembre de 2016. Al 31 de diciembre de 2015, RLH tenía una posición de deuda bancaria total de Ps. \$1,063.8 millones. La posición de deuda bancaria neta a 31 de diciembre de 2016 (sin incluir IVA por acreditar) es positiva y se sitúa en Ps. \$3,663.6 millones.

Nivel de apalancamiento

Al 31 de diciembre de 2016 la Compañía no tiene apalancamiento, ya que el monto en efectivo y equivalentes de efectivo es superior al monto de la deuda bancaria en un monto de Ps. \$3,633.6 millones.

Cuentas por pagar

Las cuentas por pagar tuvieron un incremento de Ps. \$54.7 millones respecto del 31 de diciembre de 2015 derivado, principalmente, a anticipos de clientes, provisiones de conceptos de nómina, compensación anual, IVA pendiente de cobro, provisiones de pago a proveedores por la adquisición de Mayakoba y cuentas por pagar a proveedores que se pagarán en el primer trimestre de 2017.

Pasivo por acciones preferentes redimibles

El incremento en el pasivo por acciones preferentes redimibles contra el 31 de diciembre de 2015 corresponde específicamente al dividendo preferente devengado que se debe pagar al titular de dichas acciones preferentes (Vertex). Este importe abarca el periodo de enero a diciembre de 2016 y corresponde a Ps. \$35.1 millones.

El pasivo total registrado en el balance de situación a 31 de diciembre de 2016 frente a Vertex al 31 de diciembre de 2016 asciende a Ps. \$225 millones y se presenta a corto plazo al ser intención de la Sociedad proceder a la ejecución de compra que tiene sobre dichas acciones preferentes desde mayo a septiembre de 2017. Al 31 de diciembre el saldo era de Ps. \$190 millones que se registraban como pasivos a largo plazo en el balance de situación.

Capital contable

El capital contable al 31 de diciembre de 2016 comparado al 31 de diciembre de 2015, se incrementó debido a: i) la aportación de capital de Actur vía capitalización de pasivos con RLH por la adquisición de los lotes hoteleros One&Only Mandarin (Ps. \$249 millones) y Rosewood Mandarin (Ps. \$465.3 millones), ii) inversiones efectuadas en el hotel One&Only Mandarin y capitalizadas por Actur por un importe de Ps. \$81 millones, iii) el aumento de capital mediante una oferta pública subsecuente que llevó a cabo la Sociedad en julio de 2016 por importe de Ps. \$ 1,312.5 millones (neto de gastos de colocación e impuestos a la utilidad), iv) el aumento de capital que se llevó a cabo en noviembre de 2016 por Ps. \$ 2,984.1 millones, y v) un resultado negativo del año por Ps. \$25.2 millones.

Adicionalmente, durante el primer trimestre de 2016 se llevó a cabo una reclasificación entre capital social y prima de suscripción de acciones de Ps. \$183.1 millones para reconocer como capital social la prima originada por la oferta pública inicial de noviembre de 2015.

Gobierno Corporativo

El 27 de febrero de 2017, se tuvo una junta del Consejo de RLH para la aprobación de los Estados Financieros del cuarto trimestre de 2016 y los correspondientes al ejercicio 2016, mismos que fueron aprobados por unanimidad.

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 Ciudad de México y de terrenos de 34 y 21.5 hectáreas ubicados en la Riviera Nayarit en los cuales se desarrollarán los hoteles One&Only Mandarina y Rosewood Mandarina, respectivamente.

Dirección General / Dirección Financiera

Borja Escalada

RLH Properties

Tel. + 52 (55) 14 500 800

bescalada@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