

***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 2020.***

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

**Comentario de Borja Escalada, Director General de RLH Properties:**

Continuamos navegando en un entorno complicado para la hotelería debido a la crisis por COVID-19. Aunque aún estamos lejos de una operación normal, hemos tenido una tendencia gradual pero positiva en recuperación de la ocupación en nuestros hoteles, logrando una ocupación del portafolio de 20.4% en octubre, 35.1% en noviembre y 42.4% en diciembre. Así mismo, una tasa de ocupación del trimestre de 32.9%. Destaca el Entorno Mayakoba, al registrar una ocupación promedio del 42.8% durante el trimestre y donde a pesar del paso de los huracanes Delta y Zeta, no se presentaron daños de gravedad gracias al liderazgo y agilidad de nuestro equipo. Cabe destacar que el 1ro. de noviembre abrió sus puertas nuestro activo máspreciado, el hotel One&Only Mandarin, teniendo una buena aceptación por parte del mercado con una ocupación de 34.5% en el trimestre. Adicionalmente, desde el punto de vista operativo continuamos enfocados en implementar mejoras en procesos de eficiencia, tecnología, y seguridad e higiene en nuestros hoteles, asegurándonos de tener espacios seguros para nuestro equipo y nuestros huéspedes.

Gracias a algunas medidas implementadas como la reducción de gastos no esenciales, eliminación de la distribución y diferir el pago de la comisión de asesoría, hemos mantenido una posición de liquidez sólida con MXN \$2,030 millones de efectivo y equivalentes.

Hemos apoyado a nuestro equipo con lo más importante, la protección del empleo y los salarios. Además, hemos apoyado a nuestros accionistas cuidando de su empresa, sus activos y su futuro y hemos apoyado al sector participando en reuniones sectoriales, grupos de trabajo, paneles del sector, apoyando a las instituciones y nuestros gobernantes con ideas e iniciativas.

Ciertamente el panorama aún es incierto sobre la velocidad y forma de la recuperación económica y hotelera. No obstante, estamos atentos a las oportunidades que esta crisis nos presenta y creo firmemente en la capacidad y liderazgo de nuestro equipo y de la calidad de nuestros activos para continuar afrontando de la mejor manera posible la situación actual. Estoy seguro de que en breve estaremos celebrando más éxitos y continuaremos escribiendo la gran historia de éxito de nuestra empresa.

## Información Relevante del 4T del 2020

Durante el cuarto trimestre los resultados de RLH Properties **continúan siendo impactados debido al Covid-19** sin embargo, se empieza a apreciar una recuperación de los activos hoteleros de playa.

**Los ingresos totales** en el cuarto trimestre del 2020 sumaron MXN \$886.2 millones, lo que representa una disminución del 39.4%, en comparación con el mismo periodo del año anterior.

La **utilidad bruta operativa** del cuarto trimestre fue de MXN \$347.9 millones un 58% menor que el resultado del mismo periodo del año anterior.

El **EBITDA recurrente** consolidado de RLH del cuarto trimestre fue de MXN - \$263.5 millones, lo que representa una disminución del 169.5% en comparación con el mismo periodo del año anterior.

El **EBITDA recurrente** de RLH después de gastos corporativos del cuarto trimestre fue de MXN -\$304.9 millones lo que representa una disminución del 239%, en comparación con el mismo periodo del año anterior.

La **utilidad neta** del periodo registro una pérdida de MXN \$235.2, lo que representa una disminución del 5%, en comparación con el mismo periodo del año anterior.

### Principales Resultados Financieros Consolidados del 4to trimestre de 2020

Cifras en miles MXN \$ excepto cuando se indique lo contrario

|   | 4T 2019            | 4T 2020            | Var. a/a           |                 |
|---|--------------------|--------------------|--------------------|-----------------|
| <b>Ingresos Totales</b>                                 | <b>\$1,462,326</b> | <b>\$886,154</b>   | <b>(\$576,172)</b> | <b>(39.4%)</b>  |
| <b>Utilidad Bruta Operativa (GOP)</b>                   | <b>\$828,401</b>   | <b>\$347,973</b>   | <b>(\$480,428)</b> | <b>(58.0%)</b>  |
| Margen (%)  | 56.6%              | 39.3%              | (17.4%)            |                 |
| <b>EBITDA recurrente</b>                                | <b>\$384,636</b>   | <b>(\$263,515)</b> | <b>(\$648,151)</b> | <b>(168.5%)</b> |
| Margen (%)  | 26.3%              | (29.7%)            | (56.0%)            |                 |
| <b>EBITDA recurrente después de gastos corporativos</b> | <b>(\$89,941)</b>  | <b>(\$304,943)</b> | <b>(\$215,002)</b> | <b>239.0%</b>   |
| Margen (%)  | (6.2%)             | (34.4%)            | (28.3%)            |                 |

Agregado de los Activos en Operación  
4T2019 vs 4T2020 (MXN)



La **tasa de ocupación** fue del 32.9%, registrando un decremento de 35.2 p.p. en comparación al mismo periodo del año pasado.

La **tarifa promedio** fue de MXN \$10,084 (USD \$497) lo que representó un incremento del 7.0% en moneda local y del 1.3% en dólares americanos respecto al mismo periodo del año pasado.

El **RevPAR** fue de MXN \$3,316 (USD \$163) registrando un decremento del 48.4% en moneda nacional y del 51.1% en dólares americanos respecto al año pasado.

**Eventos relevantes del 4to trimestre de 2020**

- El 7 y 30 de octubre de 2020, RLH reportó sobre el paso de los huracanes Delta y Zeta sobre los 4 hoteles y el campo de golf dentro de Mayakoba, Playa del Carmen, Quintana Roo sin daños de gravedad que impidieran el reinicio de nuestros hoteles y campo de golf.
- Por otra parte, el pasado 27 de octubre de 2020, se celebró la entrega de llaves al operador One&Only previo a la apertura del hotel de 105 llaves ubicado en Mandarina, Riviera Nayarit.
- El pasado 1 de noviembre de 2020, el Hotel One&Only Mandarina inició operaciones.
- RLH informó que el Sr. Sergio Méndez Centeno, renunció al cargo que tenía como miembro del Consejo de Administración y en su lugar, Afore XXI Banorte propondrá en la próxima Asamblea de Accionistas la designación como consejero propietario de D. Leonardo Franco Villa Reynolds.
- El 11 de diciembre de 2020, RLH informó que se enviaron de nueva cuenta al Sistema Electrónico de Comunicación con Emisoras de Valores (EMISNET) los Reportes Anuales correspondientes a los periodos 2017, 2018 y 2019, sin modificaciones en los Estados Financieros, así como información financiera de los Trimestres del 1T, 2T, 3T, 4T y 4T dictaminado de 2018 y 2019, con el fin de incluir información en cumplimiento con los criterios de revelación y presentación.
- Por último, el 29 de diciembre de 2020, RLH informó en relación con los movimientos inusitados en los valores de la Serie A de RLH, que un accionista que posee más del 10% del capital social de la Compañía adquirirá acciones de la Serie A de RLH a \$12.85, sin que sean del conocimiento de RLH las causas que pudieron dar origen a dicha variación, por lo que las mismas corresponden a condiciones propias del mercado.

**RLH Properties anuncia su Conferencia de Presentación de Resultados del cuarto trimestre de 2020.**

Lo invitamos cordialmente a la presentación de los resultados financieros del cuarto trimestre de 2020, a través de una conferencia telefónica.

**Fecha:** 08 de marzo de 2021.

Hora: 9:00 a.m. Ciudad de México (10:00 a.m. Nueva York / 15:00 p.m. Londres / 16:00 p.m. Madrid).

Presentado por:

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

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

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

**International Dial in:** +52 1 201-689-8031

RLH Conference Call 4Q2020

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 empresa pública con base en la Ciudad de México, líder en adquisición, desarrollo y gestión de hoteles y resorts de lujo y ultra lujo y productos residenciales asociados. RLH Properties, sociedad capitalizada principalmente por fondos de pensión e inversionistas institucionales, se estableció en la Ciudad de México el 28 de febrero de 2013. RLH dirige su estrategia de inversión en la adquisición y desarrollo de activos hoteleros de lujo en ubicaciones estratégicas que son difíciles de replicar, con varias barreras de entrada y que escasean en relación con la demanda actual y potencial, en sociedad con operadoras hoteleras de prestigio internacional. Actualmente la cartera de RLH Properties consiste cuatro hoteles en Mayakoba operados por Rosewood, Fairmont, Banyan Tree y Andaz, los hoteles Four Seasons Ciudad de México, Villa Magna en Madrid y dos hoteles en Mandarina, uno operado por One&Only y otro a ser operado por Rosewood próximo a inaugurarse en el 2023.

***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*

[\*inovoa@rlhproperties.com.mx\*](mailto:inovoa@rlhproperties.com.mx)

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

***Dirección 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)

## Estadísticas Operativas de Activos Hoteleros y Otros Activos

A continuación, se muestran los principales indicadores operativos agregados<sup>1</sup> del portafolio de los **Activos Hoteleros** de RLH al cuarto trimestre de 2020 de activos en operación:

La **tasa de ocupación** fue del 32.9%, 35.2 p.p. por debajo del mismo periodo del 2019. En específico, destacan los activos ubicados en Mayakoba al registrar una ocupación promedio del 42.8% durante el trimestre. Lo anterior se relaciona, por un lado, con el posicionamiento del Caribe Mexicano en la reactivación turística del país y por otro, a la alta afluencia turística que registró el destino durante la temporada de fin de año. Durante el trimestre, el Caribe Mexicano se destacó como uno de los principales destinos de atracción turística en un entorno internacional de restricciones de viaje. Adicionalmente, otro factor que contribuyó de manera positiva para alcanzar la prima de ocupación frente al mercado fue el reconocimiento que tienen los activos ubicados en Mayakoba en cuanto a sus características favorables al distanciamiento social, respaldados además por marcas internacionales con altos estándares de limpieza y atención a sus huéspedes. Por su parte, durante el periodo el hotel Four Seasons Ciudad de México continuó enfrentando la compleja reactivación turística que ha caracterizado a la mayoría de los principales centros urbanos y de negocios a nivel internacional. Cabe destacar que el 1ro. de noviembre abrió sus puertas el hotel One&Only Mandarin que tuvo una buena aceptación por parte del mercado en el trimestre.

Con estos datos, la **tasa de ocupación anual** de RLH fue de 29%, es decir, 37.2 p.p. por debajo del del ejercicio 2019.

| Indicadores Operativos al 4to. Trimestre, 2020                          |                |                        |                                  |
|---|----------------|------------------------|----------------------------------|
| Activos Estabilizados y Otros Activos (No considera activos en Ramp Up) |                |                        |                                  |
| Indicador   | 4T 2019        | 4T 2020 <sup>(2)</sup> | % Var.<br>4T 2020 vs.<br>4T 2019 |
| ADR (USD)   | \$518          | \$502                  | (3.2%)                           |
| ADR (MXN)   | \$9,953        | \$10,184               | 2.3%                             |
| Ocupación (%)   | 70.4%          | 31.9%                  | (38.4 pp)                        |
| <b>RevPAR (USD)</b>   | <b>\$365</b>   | <b>\$160</b>           | <b>(56.1%)</b>                   |
| <b>RevPAR (MXN)</b>   | <b>\$7,005</b> | <b>\$3,253</b>         | <b>(53.6%)</b>                   |
| Ingresos Totales (USD '000)   | \$66,899       | \$36,229               | (45.8%)                          |
| Ingresos Totales (MXN '000)   | \$1,287,431    | \$741,948              | (42.4%)                          |
| EBITDA (USD '000) <sup>(1)</sup>  | \$19,630       | \$421                  | (97.9%)                          |
| EBITDA (MXN '000) <sup>(1)</sup>  | \$376,786      | \$6,412                | (98.3%)                          |
| EBITDA Neto de Fondo de Reserva (USD '000) <sup>(1)</sup>               | \$17,991       | \$366                  | (98.0%)                          |
| EBITDA Neto de Fondo de Reserva (MXN '000) <sup>(1)</sup>               | \$345,274      | \$5,283                | (98.5%)                          |
| <b>Margen EBITDA (%)</b>  | <b>29.3%</b>   | <b>0.9%</b>            | <b>(28.4 pp)</b>                 |
| <b>Margen EBITDA Neto de Fondo de Reserva (%)</b>                       | <b>26.8%</b>   | <b>0.7%</b>            | <b>(26.1 pp)</b>                 |
| Activos en Operación  |                |                        |                                  |
| Indicador   | 4T 2019        | 4T 2020 <sup>(2)</sup> | % Var.<br>4T 2020 vs.<br>4T 2019 |
| ADR (USD)   | \$491          | \$497                  | 1.3%                             |
| ADR (MXN)   | \$9,426        | \$10,084               | 7.0%                             |
| Ocupación (%)   | 68.1%          | 32.9%                  | (35.2 pp)                        |
| <b>RevPAR (USD)</b>   | <b>\$334</b>   | <b>\$163</b>           | <b>(51.1%)</b>                   |
| <b>RevPAR (MXN)</b>   | <b>\$6,421</b> | <b>\$3,316</b>         | <b>(48.4%)</b>                   |
| Ingresos Totales (USD '000)   | \$72,964       | \$43,436               | (40.5%)                          |
| Ingresos Totales (MXN '000)   | \$1,403,924    | \$888,344              | (36.7%)                          |
| EBITDA (USD '000) <sup>(1)</sup>  | \$20,883       | \$1,013                | (95.1%)                          |
| EBITDA (MXN '000) <sup>(1)</sup>  | \$400,740      | \$17,574               | (95.6%)                          |
| EBITDA Neto de Fondo de Reserva (USD '000) <sup>(1)</sup>               | \$19,062       | \$799                  | (95.8%)                          |
| EBITDA Neto de Fondo de Reserva (MXN '000) <sup>(1)</sup>               | \$482,227      | \$13,222               | (97.3%)                          |
| <b>Margen EBITDA (%)</b>  | <b>28.5%</b>   | <b>2.0%</b>            | <b>(26.6 pp)</b>                 |
| <b>Margen EBITDA Neto de Fondo de Reserva (%)</b>                       | <b>34.3%</b>   | <b>1.5%</b>            | <b>(32.9 pp)</b>                 |

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

(2) Se incluyen los resultados del hotel One&Only Mandarin inaugurado el 1ro. de noviembre del 2020.

(3) Se excluye el reconocimiento de cuentas Incobrables de Golf en los resultados.

Nota: El activo estabilizado es cuando el activo pasa a su fase de madurez, donde la ocupación y tarifa presentan crecimientos marginales de acuerdo a situaciones de mercado. Como Activos en ramp up se considera el hotel One&Only Mandarin.

<sup>1</sup> La información de operativos agregadas se basa en USALI (Sistema Uniforme de Cuentas para la Industria Hotelera por sus siglas en inglés), e incluye la suma de los activos hoteleros.

### Tarifa promedio

La **tarifa promedio** fue de MXN \$10,084 (USD \$497), registrando un incremento del 7.0% en moneda local y del 1.3% en dólares americanos respecto al mismo periodo del 2019. Considerando que las tarifas en los activos del portafolio son fijadas en dólares americanos, las tarifas promedio se ubicaron por debajo del mismo periodo del año anterior para incentivar la demanda. Sin embargo, el aumento de la tarifa promedio en dólares americanos reportada, responde a la incorporación del hotel One&Only Mandarin. Aunado a lo anterior, el incremento de la tarifa promedio en moneda local se relaciona principalmente a la depreciación del peso mexicano respecto al dólar americano en 6.8% anual en el trimestre, pasando de un promedio de 19.27 MXN/USD en el cuarto trimestre del 2019 a 20.58 MXN/USD en el 2020.

La **tarifa promedio anual** fue de MXN \$9,486 (USD \$473), registrando un incremento del 5.0% en moneda local y del 9.6% en dólares americanos respecto al año 2019.

### REVPAR

El **RevPAR** fue de MXN \$3,316 (USD \$163) registrando un decremento del 48.4% en moneda nacional y del 51.1% en dólares americanos respecto al año pasado. Lo anterior como resultado principalmente de la caída en ocupación en el trimestre respecto al año anterior.

## Información relativa al Negocio Residencial

A continuación, se muestran los principales indicadores comerciales del Negocio residencial<sup>2</sup> de RLH al cuarto trimestre de 2020:

| Componente                                 | Inventario Total | Ventas celebradas Acumuladas al 31 de diciembre de 2020 | Inventario Disponible | Contratos de Compraventa Firmados en 2020 | Ventas 2020 |
|--|------------------|---|-----------------------|---|-------------|
| <b>Residencias</b>                         | <b>315</b>       | <b>167</b>  | <b>148</b>            | <b>8</b>                                  | <b>8</b>    |
| <b>Mayakoba</b>                            | <b>279</b>       | <b>153</b>  | <b>126</b>            | <b>8</b>                                  | <b>8</b>    |
| Residencias Rosewood                       | 33               | 16  | 17                    | 2   | 2           |
| Fairmont Heritage place FO <sup>(1)</sup>  | 54               | 26  | 28                    | 1   | 1           |
| Fairmont Heritage place FC <sup>(2)</sup>  | 192              | 111   | 81                    | 5   | 5           |
| <b>Mandarina</b>                           | <b>36</b>        | <b>14</b>   | <b>22</b>             | <b>0</b>                                  | <b>0</b>    |
| Mandarina Private Homes O&O <sup>(3)</sup> | 36               | 14  | 22                    | 0   | 0           |

(1) Se entiende por FO Full Ownersip

(2) Se entiende por FC Fracciones

(3) Solo se contemplan las unidades de los lotes ya activados

<sup>2</sup> De acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera los ingresos por venta de residencias se reconocen al momento de transferir el control de la propiedad, es decir, en RLH Properties se reconocen al momento de escritura la propiedad.

## Resultados del cuarto trimestre de 2020

### ***Ingresos Totales***

Para el periodo transcurrido del 1 de octubre de 2020 al 31 de diciembre de 2020, RLH sufrió una reducción significativa (39%) en los ingresos en comparación con el mismo periodo del ejercicio anterior, derivado de las restricciones de movilidad y de ocupación impuestas por distintas autoridades, así como, de las preocupaciones de la población ante la necesidad de distanciamiento social provocada por la crisis sanitaria COVID-19.

Los ingresos totales de RLH Properties durante el trimestre ascendieron a MXN \$886.2 millones:

- MXN \$432.8 millones de ingresos por renta de habitaciones y residencias (49% de los ingresos).
- MXN \$207.6 millones de ingresos por alimentos y bebidas (23% de los ingresos).
- MXN \$91.4 millones de ingresos por servicios de campo de golf y servicios de spa y gimnasio (10% de los ingresos).
- MXN \$61.3 millones de otros ingresos hoteleros (7% de los ingresos).
- MXN \$93.1 millones de ingresos por ventas de residencias (11% de los ingresos).

### ***Costos y gastos***

Durante este trimestre, los costos y gastos generales de RLH Properties fueron MXN \$1,332.9 millones:

- MXN \$366.4 millones de gastos administrativos y operativos (27% de los costos y gastos).
- MXN \$126.0 millones de gastos de habitaciones (9% de los costos y gastos generales).
- MXN \$143.5 millones de costos y gastos de alimentos y bebidas (11% de los costos y gastos generales).
- MXN \$141.8 millones de gastos de depreciación y amortización (11% de los costos y gastos generales).
- MXN \$92.2 millones de costos por venta de residencias (7% de los costos y gastos generales).

Contra el mismo periodo del año 2019 los costos y gastos generales mostraron una disminución de (21%).

Es importante resaltar que la disminución de los costos y gastos generales respecto del de los ingresos no es proporcional debido a gastos extraordinarios realizados durante el trimestre por eventos y necesidades específicas del periodo como fueron los gastos preoperativos por la entrada en operación del hotel One&Only Mandarin, mantenimiento y recuperación de playa en Mayakoba y gastos por el impacto de 2 huracanes en Quintana Roo.

### ***EBITDA***

Durante este periodo, el EBITDA Recurrente se situó en MXN -\$263.5 millones, registrando un decremento del 168.5% comparado contra el 2019, mientras que el EBITDA después de gastos corporativos se situó en MXN -\$304,943 millones registrando un decremento del 239.0% comparado contra el 2019, ambos decrementos son consecuencia de la pandemia de COVID-19.

**Resultado integral de financiamiento**

RLH Properties cerró el año con una posición de deuda neta de MXN \$6,262.5 millones y una deuda total de MXN \$8,342.2 millones. La deuda financiera generó un costo financiero de MXN \$1,787.2 millones.

Durante el trimestre, el resultado integral de financiamiento ascendió a MXN \$26.8 millones, y se desglosa de la siguiente manera.

**Resultado integral de financiamiento**

*Cifras en miles MXN \$ excepto cuando se indique lo contrario*

|   | <b>4T 2019</b>   | <b>4T 2020</b>   | <b>Var. a/a</b>  |
|---|------------------|------------------|------------------|
| <b>EBIT / Utilidad (pérdida) de operación</b> | <b>(209,457)</b> | <b>(432,740)</b> | <b>(223,283)</b> |
| <b>Costos de Financiamiento</b>               |                  |                  |                  |
| Intereses y costos financieros                | (82,766)         | (72,284)         | 10,482           |
| Pérdida cambiaria                             | (48,464)         | 174,658          | 223,122          |
| Costo financiero                              | (131,230)        | 102,374          | 233,604          |
| Intereses ganados                             | 10,791           | 750              | (10,041)         |
| Utilidad cambiaria                            | 60,048           | (76,354)         | (136,402)        |
| <b>Costos de financiamiento</b>               | <b>(60,391)</b>  | <b>26,770</b>    | <b>87,161</b>    |

**Pérdida neta del periodo**

Durante el trimestre, la pérdida neta consolidada fue de MXN \$235.2 millones.

**Otros resultados integrales**

Durante el trimestre, los otros resultados integrales representaron MXN \$1,071.4 millones de pérdida.

**Flujo de efectivo 2020**

Durante el año 2020, el flujo neto de efectivo de actividades de operación fue de MXN -\$512.8 millones, el flujo neto de efectivo por actividades de inversión fue de MXN -\$1,794.3 millones, principalmente debido a i) inversión en construcciones en proceso y adquisiciones de mobiliario y equipo por MXN \$1,777.8 millones, (ii) gastos por adquisición de otros activos intangibles por MXN \$26.4 millones, y (iii) MXN \$9.9 millones de ingresos por intereses. El flujo neto de efectivo por actividades de financiamiento fue de MXN \$1,925.7 millones, principalmente relacionado con i) el pago de intereses por MXN \$230.3 millones, ii) obtención de préstamos bancarios por MXN \$1,833.9 millones, (iii) pagos de arrendamientos por MXN \$24.7 millones, y iv) el aumento de capital social de la parte no controladora por MXN \$725.4 millones.

millones. Las amortizaciones de capital representaron MXN \$337.5 millones gracias al diferimiento de pago de capital acordado con los bancos.

## **Situación Financiera**

### ***Efectivo y Liquidez***

Al 31 de diciembre de 2020 la posición de RLH de efectivo y equivalentes de efectivo es de MXN \$2,079.7 millones, de los cuales MXN \$49.4 millones constituyen efectivo restringido presentado a largo plazo, mostrando una disminución de MXN \$452.5 millones con respecto al cierre del 2019 principalmente originado por (i) la inversión en construcciones en proceso y adquisiciones de mobiliario y equipo por MXN \$1,777.8 millones, (ii) el pago de préstamos bancarios por MXN \$337.5 millones, compensado parcialmente por las disposiciones de deuda por MXN \$1,833.9 millones y la venta del 25.4% de acciones de la participación controladora a la participación no controladora de una de las subsidiarias por MXN \$725.4 millones.

### ***Inventarios inmobiliarios***

Al 31 de diciembre de 2020 los inventarios inmobiliarios muestran un saldo de MXN \$1,479.9 millones y están integrados por terrenos en desarrollo por MXN \$495.4 millones, obras en proceso por MXN \$847.3 millones y residencias disponibles para la venta por MXN \$137.2 millones, presentan un aumento de MXN \$96.8 millones con respecto al 31 de diciembre de 2019 principalmente por el avance en las construcciones por MXN \$205.3 millones, compensado por la venta de residencias disponible por MXN \$108.5 millones que incluye el terreno desarrollado.

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

Al 31 de diciembre de 2020 el rubro de activos fijos tuvo un aumento neto de MXN \$2,469.8 millones con respecto al 31 de diciembre de 2019, principalmente por las adiciones de activo fijo y las inversiones en construcciones en proceso por MXN \$1,777.8 millones y el efecto positivo de conversión como resultado de la valuación de los activos fijos en moneda extranjera por MXN \$1,066.2 millones; compensados parcialmente por la depreciación del periodo por MXN \$427.7 millones.

El rubro de intangibles y otros activos muestra también un aumento de MXN \$21.2 millones, originados principalmente por el efecto de conversión positivo de MXN \$58.7 millones y adquisiciones y traspaso

de otros activos por MXN \$41.0 millones; compensado por la amortización del periodo por MXN \$78.5 millones.

El rubro de crédito mercantil muestra un incremento de MXN \$135.5 millones debido al efecto positivo por conversión derivado de la depreciación del peso.

### **Anticipos de clientes**

Al 31 de diciembre de 2020 el total de anticipos de clientes asciende a MXN \$1,325.2 millones, se integra por MXN \$861.4 millones de depósitos recibidos de los contratos de promesa de compraventa de villas y MXN \$463.8 millones de anticipos de clientes hoteleros.

El aumento de MXN \$178.5 millones respecto del 31 de diciembre de 2019, se debe principalmente al incremento en depósitos de promesa de compraventa de villas por MXN \$236.7 millones; compensando principalmente con la disminución de los anticipos hoteleros por MXN \$58.2 millones como consecuencia de la pandemia de COVID-19.

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

Al 31 de diciembre de 2020 la deuda total del grupo asciende a MXN \$8,342.2 millones mostrando un aumento de MXN \$1,561.7 millones comparado con el saldo al 31 de diciembre de 2019, dicho aumento se debe principalmente a: (i) la disposición de los créditos para la construcción del Hotel One&Only Mandarin, ampliación del Banyan Tree y reestructura de deuda del Hotel Villa Magna por MXN \$1,833.9 millones, (ii) la depreciación del peso frente al dólar y euro al cierre del periodo (5.86% y 15.37% respectivamente); compensado parcialmente por (i) el pago de capital de los préstamos bancarios por MXN \$337.5 millones y (ii) la amortización de los costos de apertura por MXN \$34.3 millones. El 76% de la deuda total de la Compañía está denominada en dólares americanos, con un costo financiero promedio ponderado de 4.3%. Adicionalmente, el vencimiento las deudas es a largo plazo.

La tabla siguiente presenta el detalle de la posición de deuda:

| Componente   | 4T2020         | Moneda | Tasa de interés   | Vencimiento |
|--|----------------|--------|-------------------|-------------|
| <i>Cifras en miles USD\$ excepto cuando se denote lo contrario</i> |                |        |                   |             |
| Villa Magna Madrid   | 82,556         | EUR    | 2.00%+ Euribor 6M | 2033        |
| Four Seasons Ciudad de México                                      | 59,672         | USD    | 2.50%+ Libor 3M   | 2025        |
| Fairmont Mayakoba  | 61,457         | USD    | 2.50%+ Libor 3M   | 2032        |
| Rosewood Mayakoba  | 53,048         | USD    | 2.40%+ Libor 3M   | 2028        |
| Banyan Tree Mayakoba   | 47,428         | USD    | 2.45%+ Libor 3M   | 2030        |
| Andaz Mayakoba   | 51,900         | USD    | 4.50%+ Libor 3M   | 2032        |
| One&Only Mandarin  | 50,000         | USD    | 3.75%+ Libor 3M   | 2034        |
| <b>Posición de deuda total (1)</b>                                 | <b>424,502</b> |        |                   |             |

(1) T.C aplicado de EUR/USD de Banxico al cierre del 4T2020

### **Instrumentos financieros derivados**

Al 31 de diciembre de 2020, 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 MXN \$224.4 millones y cuyo efecto se registró en otros resultados integrales. Estos productos, con vencimientos hasta 2033, fueron pagados al momento de cerrar las operaciones, y tienen las siguientes características:

| Compañía  | Nacional Pesos | Fecha de Contratación | Vencimiento | Tasa fija | Tasa variable        |                      | Valor razonable al   |                      |
|---|----------------|-----------------------|-------------|-----------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
|   |                |                       |             |           | 31 de Diciembre 2020 | 31 diciembre de 2019 | 31 diciembre de 2020 | 31 diciembre de 2019 |
| Four Seasons derivado 1                         | \$309,125      | 26-jun-18             | 24-nov-25   | 3.03%     | 0.20%                | 1.91%                | \$ (36,331.24)       | \$ (27,213.00)       |
| Four Seasons derivado 2                         | \$718,153      | 01-mar-17             | 24-nov-23   | 2.32%     | 0.23%                | 1.91%                | \$ (52,411.48)       | \$ (14,306.00)       |
| Rosewood  | \$822,884      | 14-dic-18             | 15-jun-27   | 2.99%     | 0.23%                | 2.14%                | \$ (112,484.25)      | \$ (56,206.00)       |
| Bananyan Tree derivado 1                        | \$213,651      | 24-jul-18             | 09-may-27   | 3.02%     | 0.21%                | 1.90%                | \$ (13,422.31)       | \$ (11,310.00)       |
| Bananyan Tree derivado 2                        | \$142,434      | 24-jul-18             | 09-may-27   | 3.02%     | 0.21%                | 1.90%                | \$ (20,028.28)       | \$ (7,676.00)        |
| Fairmont derivado 1                             | \$1,256,768    | 20-sep-16             | 20-mar-22   | 1.32%     | 0.24%                | 1.91%                | \$ (11,278.05)       | \$ 6,341.00          |
| Fairmont derivado 2                             | \$164,936      | 20-dic-18             | 20-jun-31   | 1.61%     | 0.24%                | 1.91%                | \$ (55,823.07)       | \$ (32,548.00)       |
| Villa Magna derivado 1                          | \$568,039      | 01-mar-18             | 01-mar-25   | 0.89%     | 0.00%                | 0.00%                | \$ (20,357.94)       | \$ (13,425.00)       |
| Villa Magna derivado 2                          | \$680,670      | 01-mar-19             | 01-mar-33   | 1.41%     | -0.37%               | -0.42%               | \$ (48,573.31)       | \$ (24,341.00)       |
| Villa Magna derivado 3                          | \$145,286      | 01-mar-19             | 01-mar-33   | 0.91%     | -0.37%               | -0.42%               | \$ (66,569.94)       | \$ (32,238.00)       |
| Instrumentos financieros (pasivos) activos-Neto |                |                       |             |           |                      |                      | \$ (437,279.87)      | \$ (212,922.00)      |

### Capital contable

El aumento en el capital contable se debe a i) la venta del 25.4% de acciones de la participación controladora a la participación no controladora de una de sus subsidiarias por MXN \$725.4 millones; ii) MXN \$667.6 millones como resultado neto de los efectos de conversión, coberturas de flujo de efectivo y las remediones de las obligaciones de beneficios definidos, compensado por la pérdida neta del periodo por MXN \$1,107.4 millones.

### Gobierno Corporativo

El 26 de febrero de 2021, se tuvo la sesión del Consejo de RLH para la aprobación de los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2020, mismos que fueron aprobados por unanimidad.

## Anexos

### Portafolio Hotelero:

Al 31 de diciembre de 2020, RLH cuenta con **11 componentes de negocio en el segmento de lujo y ultra lujo** que totalizan **aprox. 1,498 cuartos hoteleros** (1,371 en operación y aprox. 127 en desarrollo), **aprox. 235 residencias full ownership y 192 unidades fraccionales** ambas con marcas hoteleras asociadas, y **1 campo de golf** con 18 hoyos:

- **Activos en Operación** (6 hoteles con 1,371 cuartos y 1 campo de golf con 18 hoyos):
  - **Activos Estabilizados** (6 hoteles, 1,266 cuartos): Four Seasons Ciudad de México (240 cuartos), Villa Magna Madrid (150 cuartos), Rosewood Mayakoba (129 cuartos), Banyan Tree Mayakoba (132 cuartos), Fairmont Mayakoba (401 cuartos) y Andaz Mayakoba (214 cuartos).
  - **Activos en Ramp Up** (1 hotel, 105 cuartos): One&Only Mandarin. Este hotel inició operaciones en noviembre de 2020 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** (1 hotel con aprox. 127 cuartos, 235 residencias full ownership y 192 unidades fraccionales ambos con marca hotelera):
  - **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. 87 residencias full ownership y 192 unidades fraccionales): Fairmont Heritage Place considera un inventario de aprox. 54 residencias full ownership y 192 unidades fraccionales. Rosewood Residences considera un inventario de 33 residencias full ownership.

## Estado de Resultados

Los principales resultados financieros consolidados de RLH al 31 de diciembre de 2020 se muestra a continuación.

### Estado de resultados consolidado

Cifras en miles MXN \$ excepto cuando se indique lo contrario

|  | 4T 2019          | 4T 2020            | 2019               | 2020               | Var. a/a Anual |          |
|--|------------------|--------------------|--------------------|--------------------|----------------|----------|
| <b>Ingresos Totales</b>                                    | <b>1,462,326</b> | <b>886,154</b>     | <b>4,832,740</b>   | <b>2,652,180</b>   | (2,180,560)    | (45.1%)  |
| Costos y gastos directos                                   | (572,084)        | (445,674)          | (1,693,311)        | (1,101,062)        | 592,249        | (35.0%)  |
| Gastos indirectos y otros gastos                           | (413,307)        | (637,679)          | (1,576,115)        | (1,617,317)        | (41,202)       | 2.6%     |
| <b>Utilidad Bruta Operativa (GOP)</b>                      | <b>476,935</b>   | <b>(197,199)</b>   | <b>1,563,314</b>   | <b>(66,199)</b>    | (1,629,513)    | (104.2%) |
| <b>EBITDA recurrente</b>                                   | <b>384,636</b>   | <b>(263,515)</b>   | <b>1,218,180</b>   | <b>(288,450)</b>   | (1,506,630)    | (123.7%) |
| Gastos corporativos recurrentes                            | (474,577)        | (41,428)           | (872,459)          | (198,357)          | 674,102        | (77.3%)  |
| <b>EBITDA recurrente después de gastos corporativos</b>    | <b>(89,941)</b>  | <b>(304,943)</b>   | <b>345,721</b>     | <b>(486,807)</b>   | (832,528)      | (240.8%) |
| Otros ingresos / (gastos) no recurrentes y otros           | 5,425            | 14,004             | 15,666             | (2,554)            | (18,220)       | (116.3%) |
| <b>EBITDA</b>  | <b>(84,516)</b>  | <b>(290,939)</b>   | <b>361,387</b>     | <b>(489,361)</b>   | (850,748)      | (235.4%) |
| Depreciación y amortización                                | (124,941)        | (141,801)          | (476,894)          | (506,243)          | (29,349)       | 6.2%     |
| <b>EBIT / Utilidad (pérdida) de operación</b>              | <b>(209,457)</b> | <b>(432,740)</b>   | <b>(115,507)</b>   | <b>(995,604)</b>   | (880,097)      | 761.9%   |
| Costos de financiamiento                                   | (60,391)         | 26,770             | (378,017)          | (273,319)          | 104,698        | (27.7%)  |
| <b>Utilidad (pérdida) antes de impuestos a la utilidad</b> | <b>(269,848)</b> | <b>(405,970)</b>   | <b>(493,524)</b>   | <b>(1,268,923)</b> | (775,399)      | 157.1%   |
| Provisión para impuestos a la utilidad                     | 22,129           | 170,749            | (84,213)           | 161,518            | 245,731        | (291.8%) |
| <b>Utilidad (pérdida) neta del periodo</b>                 | <b>(247,719)</b> | <b>(235,221)</b>   | <b>(577,737)</b>   | <b>(1,107,405)</b> | (529,668)      | 91.7%    |
| Otros efectos integrales                                   | (314,463)        | (1,071,391)        | (712,424)          | 667,559            | 1,379,983      | (193.7%) |
| <b>Pérdida Integral neta del año</b>                       | <b>(562,182)</b> | <b>(1,306,612)</b> | <b>(1,290,161)</b> | <b>(439,846)</b>   | 850,315        | (65.9%)  |

## Situación Financiera

El balance consolidado de RLH al 31 de diciembre de 2020 se muestra a continuación.

### Estado de situación financiera consolidado

*Cifras en miles MXN \$ excepto cuando se indique lo contrario*

| <b>Activos</b>                                   | <b>2019</b>       | <b>2020</b>       |
|--|-------------------|-------------------|
| Efectivo y equivalentes de efectivo              | 2,455,856         | 2,030,372         |
| Cuentas por cobrar y partes relacionadas         | 1,097,997         | 1,065,348         |
| Inventarios inmobiliarios                        | 1,383,111         | 1,479,890         |
| Otras partidas de activo circulante              | 179,461           | 167,817           |
| <b>Activos circulantes</b>                       | <b>5,116,425</b>  | <b>4,743,427</b>  |
| Activo Fijo, Intangible y crédito mercantil      | 19,266,888        | 21,893,415        |
| Inventarios inmobiliarios                        | 769,059           | 769,059           |
| Impuestos diferidos                              | 246,302           | 224,470           |
| Otras partidas de activo no circulante           | 309,042           | 248,491           |
| <b>Activos no circulantes</b>                    | <b>20,591,291</b> | <b>23,135,435</b> |
| <b>Total de activos</b>                          | <b>25,707,716</b> | <b>27,878,862</b> |
| <b>Pasivos y Capital Contable</b>                |                   |                   |
| Porción a corto plazo de los préstamos bancarios | 355,689           | 145,260           |
| Anticipo a Clientes                              | 1,146,741         | 1,325,168         |
| Otras partidas de pasivo circulante              | 1,508,736         | 1,371,456         |
| <b>Pasivos a corto plazo</b>                     | <b>3,011,166</b>  | <b>2,841,884</b>  |
| Préstamos bancarios a largo plazo                | 6,424,837         | 8,196,936         |
| Impuestos diferidos                              | 1,563,216         | 1,485,439         |
| Instrumentos financieros derivados               | 219,263           | 437,280           |
| Otras cuentas por pagar a largo plazo            | 99,308            | 241,779           |
| <b>Pasivos a largo plazo</b>                     | <b>8,306,624</b>  | <b>10,361,434</b> |
| <b>Total capital contable</b>                    | <b>14,389,926</b> | <b>14,675,544</b> |
| <b>Total de pasivos y capital contable</b>       | <b>25,707,716</b> | <b>27,878,862</b> |

## Estado de Flujos de Efectivo

El estado de flujo de efectivo consolidado de RLH al 31 de diciembre de 2020 se muestra a continuación.

### Estado de flujos de efectivo consolidado

*Cifras en miles MXN \$ excepto cuando se indique lo contrario*

|  | 2019               | 2020               |
|--|--------------------|--------------------|
| <b>Actividades de operación</b>                                  |                    |                    |
| Ganancia (pérdida) antes de impuestos a la utilidad              | (493,524)          | (1,268,923)        |
| <b>Ajustes por:</b>  |                    |                    |
| Depreciación y amortización                                      | 476,894            | 506,243            |
| Fluctuación cambiaria efectivo no realizada                      | 17,194             | 44,038             |
| Fluctuación cambiaria de los préstamos no realizada              | (207,707)          | (183,949)          |
| Intereses a favor  | (70,029)           | (9,958)            |
| Intereses a cargo  | 392,742            | 317,497            |
| Costo del plan de compensación a largo plazo                     | 602,445            | 10,899             |
| <b>Subtotal</b>  | <b>718,015</b>     | <b>(584,153)</b>   |
| Capital de trabajo   | (39,835)           | 320,686            |
| Impuestos a la utilidad pagados                                  | (87,587)           | (115,398)          |
| Pagos del plan de Compensación                                   | (29,732)           | (133,955)          |
| <b>Flujos netos de efectivo de actividades de operación</b>      | <b>560,861</b>     | <b>(512,820)</b>   |
| <b>Flujos netos de efectivo de actividades de inversión</b>      | <b>(1,739,484)</b> | <b>(1,794,355)</b> |
| <b>Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento</b> | <b>347,892</b>     | <b>1,925,729</b>   |
| Incremento (disminución) en efectivo y equivalentes de efectivo  | (830,731)          | (381,446)          |
| Efectivo y equivalente de efectivo al inicio del periodo         | 3,303,781          | 2,455,856          |
| Utilidad (pérdida) cambiaria en efectivo no realizada            | (17,194)           | (44,038)           |
| <b>Efectivo y equivalente de efectivo al final del periodo</b>   | <b>2,455,856</b>   | <b>2,030,372</b>   |