

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

Ciudad de México a 18 de abril de 2017.- RLH Properties (BMV: RLH A), la primera empresa pública especializada en hoteles del segmento alto en México, anuncia sus resultados financieros del primer trimestre de 2017. 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 1^{er} trimestre de 2017

- A 31 de marzo de 2017, RLH cuenta con **3 activos: 1 hotel en operación – Four Seasons Ciudad de México – (240 cuartos), 1 hotel en fase de desarrollo – One&Only Mandarin – (120 habitaciones¹), y 1 hotel a ser desarrollado – Rosewood Mandarin – (127 cuartos).**
- Luego de que RLH firmara con OHL el contrato de compraventa para la adquisición del 51% de Mayakoba el 20 de diciembre de 2016, durante el primer trimestre del 2017 se logró **obtener la autorización de la Comisión Federal de Competencia Económica (“COFECE”)** para proceder con la transacción y se espera cerrarla **a finales de abril de 2017.**
- Respecto al primer trimestre de 2017, la ocupación fue de **66.0%**, aumentando **3.8 pp** comparado con el primer trimestre del 2016. El RevPAR en moneda local se ubicó en **Ps. \$4,395.2, un 11.5% por encima** del mismo período en el año anterior. La tarifa promedio del hotel Four Seasons se ubicó en **Usd. \$328.7 (Ps. \$6,662.3)**, un 6.5% por debajo en Usd. y un **5.1% por encima en moneda local** con respecto al 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 primer trimestre de 2017 un **incremento en ingresos de 91.6%** en moneda local comparado con el antiguo restaurante, Reforma 500, en el mismo período en el 2015, culminando un exitoso relanzamiento.
- En cuanto al hotel One&Only Mandarin, luego de finalizar el diseño esquemático en el trimestre anterior conjuntamente con Rick Joy Architects (“RJA”), nuestro equipo interno de desarrollo y el resto de nuestros asesores, se ha continuado con la construcción de las habitaciones muestra. También, continuaron las labores de mercadeo para la **preventa de las villas residenciales con marca One&Only**, logrando conseguir firmar acuerdos de intención de compra durante el trimestre por **2 villas adicionales** (6 en total, contando las del trimestre pasado). Finalmente, las obras de infraestructura que iniciaron durante el segundo trimestre del 2016 han continuado dentro de presupuesto y cronograma planificado.

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

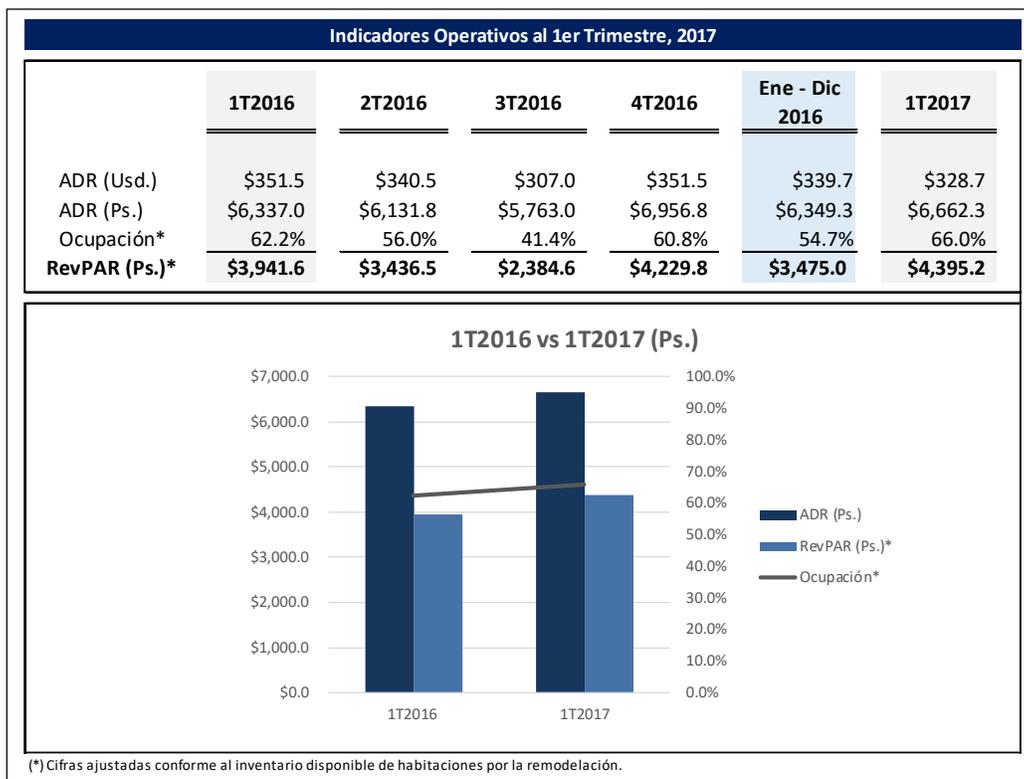
- En cuanto al **desarrollo del hotel Rosewood Mandarin**, durante el primer trimestre del 2017 se comenzó con el **proceso de selección de arquitecto y equipo técnico** para el hotel. Se tiene previsto que dicho proceso, así como la ejecución de los estudios técnicos iniciales y el diseño conceptual, concluyan durante el 2017.

Portafolio de RLH al 1^{er} trimestre de 2017



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 primer trimestre de 2017 contra el mismo período en 2016.



Durante el primer trimestre de 2017, el Four Seasons Ciudad de México tuvo el 100% de su inventario disponible y reportó los siguientes indicadores operativos:

- Tasa de ocupación de 66.0%, **3.8 pp por encima** del primer trimestre de 2016 e impulsada principalmente por un mes de marzo fuerte. La tasa de ocupación en marzo 2017 fue de 73.5%, **15.5 pp por encima** del mismo período en 2016.
- En moneda local, la tarifa promedio de Ps. \$6,662.3 **registró un aumento de 5.1%** por encima comparada con el cuarto trimestre de 2015 de Ps. \$6,337.0, como resultado de la apreciación del dólar.
- El RevPAR de Ps. \$4,395.2 representó un **aumento del 11.5%** con respecto al mismo periodo del año anterior de Ps. \$3,941.6.

Portafolio en desarrollo: One&Only Mandarin

Plan maestro

El hotel One&Only Mandarin se desarrollará en el terreno de 33 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 Architects (“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.

Diseño

Luego de finalizar la fase del diseño esquemático del Hotel One&Only Mandarin, se comenzó en febrero de 2017 la construcción de las habitaciones muestra.

Comercialización de villas

El proceso de comercialización de las villas residenciales, que comenzó en el mes de diciembre con 4 villas con acuerdos de intención de compra ya firmados, continuó durante el primer trimestre del 2017 logrando conseguir 2 acuerdos de intención de compra adicionales, teniendo un total de 6 villas a la fecha.

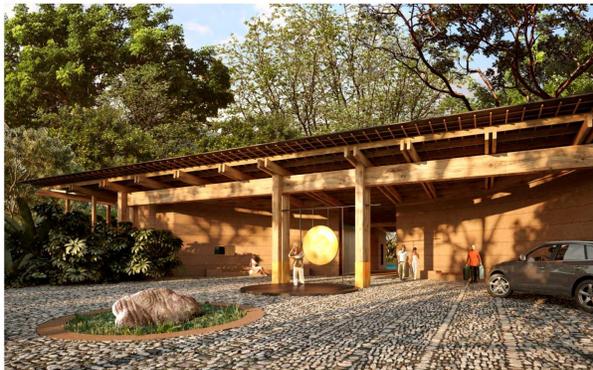
Avance de obras

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 la fecha 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, ésta ya cuenta con un avance de alrededor de 90.0%. Durante el primer trimestre 2017, se comenzó la construcción de las habitaciones muestra que se espera acelere y facilite la preventa y mercadeo de las villas residenciales desarrollo. Asimismo, se continúa con la construcción del Jetty (rompe olas y muelle).

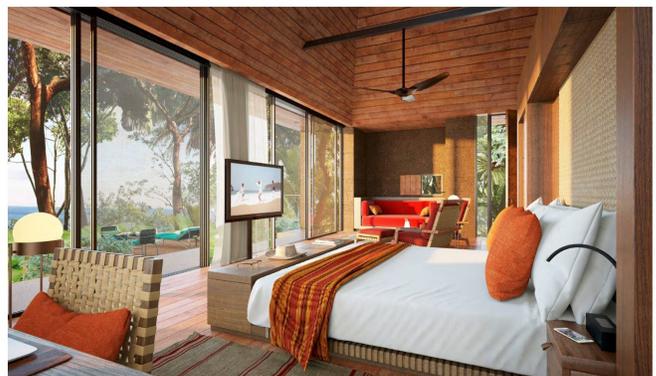
² Equivalente a 115 llaves considerando que cinco de sus suites tienen 2 habitaciones

A continuación, se muestran *renders* del diseño conceptual aprobado para el hotel One&Only Mandarin:

PUBLIC PROGRAM - ARRIVAL PAVILION | COURT



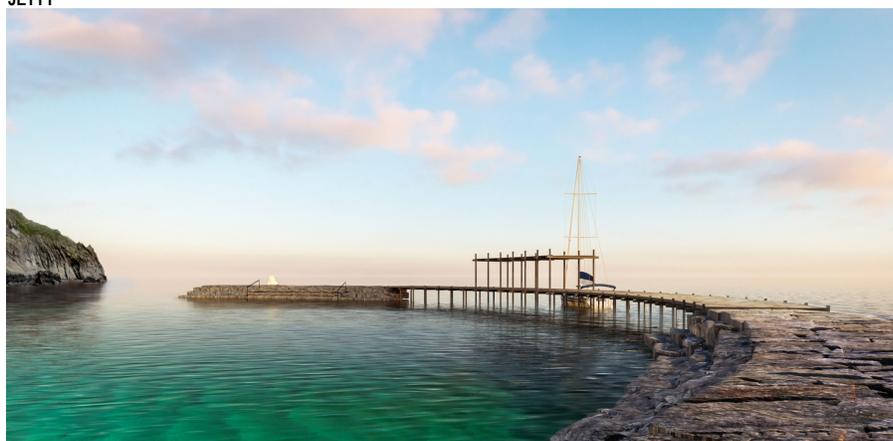
MOCK-UP SUITES - OCEAN CLIFF SUITE | BEDROOM



THE PLATEAU | POOL VIEW



JETTY



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 127 llaves, así como un componente residencial. Durante el primer trimestre del 2017 se comenzó con el **proceso de selección de arquitecto y equipo técnico** para el hotel. Se tiene previsto que dicho proceso, así como la ejecución de los estudios técnicos iniciales y el diseño conceptual, concluyan durante el 2017.

Resultados del primer trimestre de 2017

A continuación, se muestran los resultados consolidados de RLH.

Resultados al 1er Trimestre, 2017						
<i>Cifras en miles de Ps. \$, excepto cuando se mencione lo contrario</i>						
	1T2016	2T2016	3T2016	4T2016	Año 2016	1T2017
Renta de habitaciones	\$69,687	\$75,053	\$52,651	\$93,395	\$290,786	\$94,937
Alimentos y bebidas	\$29,024	\$39,526	\$31,048	\$49,014	\$148,613	\$39,786
Otros ingresos hoteleros	\$7,093	\$7,670	\$7,114	\$9,501	\$31,378	\$8,190
Total de ingresos	\$105,805	\$122,248	\$90,814	\$151,910	\$470,777	\$142,914
Costos y gastos de habitaciones	-\$11,552	-\$11,507	-\$10,542	-\$11,881	-\$45,482	-\$13,309
Costos y gastos de alimentos y bebidas	-\$18,394	-\$23,582	-\$20,328	-\$25,568	-\$87,872	-\$23,001
Costos y gastos de otros departamentos	-\$2,303	-\$2,489	-\$2,064	-\$2,290	-\$9,146	-\$2,267
Gastos administrativos y operativos recurrentes	-\$34,184	-\$35,939	-\$30,925	-\$37,296	-\$138,344	-\$39,985
Gastos de mantenimiento	-\$3,411	-\$3,748	-\$3,961	-\$3,375	-\$14,494	-\$3,927
Electricidad, gas y agua	-\$2,895	-\$2,910	-\$2,340	-\$3,201	-\$11,345	-\$3,289
Total de costos y gastos generales	-\$72,738	-\$80,175	-\$70,160	-\$83,611	-\$306,683	-\$85,778
Contribución hotelera¹	\$33,067	\$42,073	\$20,654	\$68,299	\$164,094	\$57,136
<i>Margen (%)</i>	31.3%	34.4%	22.7%	45.0%	34.9%	40.0%
Net operating income¹	\$33,067	\$42,073	\$20,654	\$68,299	\$164,094	\$57,136
<i>Margen (%)</i>	31.3%	34.4%	22.7%	45.0%	34.9%	40.0%
Gastos corporativos	-\$6,041	-\$3,665	-\$8,871	-\$12,956	-\$31,533	-\$30,951
UAFIDA recurrente¹	\$27,025	\$38,409	\$11,783	\$55,343	\$132,560	\$26,185
<i>Margen (%)</i>	25.5%	31.4%	13.0%	36.4%	28.2%	18.3%
Depreciación y Amortización	-\$11,968	-\$13,254	-\$13,601	-\$1,968	-\$40,791	-\$12,153
Utilidad de operación recurrente¹	\$15,058	\$25,155	-\$1,818	\$53,375	\$91,769	\$14,032
<i>Margen (%)</i>	14.2%	20.6%	(2.0%)	35.1%	19.5%	9.8%
Gastos operativos no recurrentes	-\$824	-\$2,194	-\$9,565	-\$17,444	-\$30,027	-\$9,911
Otros ingresos	\$414	\$1,487	\$0	\$0	\$1,901	\$363
Utilidad de operación	\$14,648	\$24,447	-\$11,383	\$35,931	\$63,643	\$4,484
<i>Margen (%)</i>	13.8%	20.0%	(12.5%)	23.7%	13.5%	3.1%
Ingresos financieros	\$23,407	\$12,097	\$32,658	\$405,149	\$473,311	\$149,632
Costos financieros	-\$31,297	-\$98,197	-\$84,382	-\$329,484	-\$543,359	-\$547,845
Intereses pagados	-\$14,247	-\$27,373	-\$22,246	-\$41,141	-\$105,007	-\$84,265
Pérdida cambiaria	-\$17,050	-\$70,823	-\$62,136	-\$288,342	-\$438,352	-\$463,579
Utilidad (pérdida) antes de impuestos a la utilidad	\$6,758	-\$61,652	-\$63,107	\$111,596	-\$6,406	-\$393,729
<i>Margen (%)</i>	6.4%	(50.4%)	(69.5%)	73.5%	(1.4%)	(275.5%)
Provisión para impuestos a la utilidad	-\$1,706	\$14,096	\$15,742	-\$47,005	-\$18,873	\$95,658
Utilidad (pérdida) neta del periodo	\$5,051	-\$47,556	-\$47,365	\$64,591	-\$25,279	-\$298,071
<i>Margen (%)</i>	4.8%	(38.9%)	(52.2%)	42.5%	(5.4%)	(208.6%)
<i>Otros resultados integrales</i>						
<i>Coberturas de flujo de efectivo</i>	-					-\$1,716
Utilidad (pérdida) integral neta del periodo	5,051	- 47,556	- 47,365	64,591	-\$25,279	-\$299,787

⁽¹⁾ No son mediciones IFRS.

Ingresos totales

Durante el primer trimestre de 2017, los ingresos totales de RLH fueron Ps. \$142.9 millones.

- Ps. \$94.9 millones de ingresos por renta de habitaciones (66.4% de los ingresos totales).
- Ps. \$39.8 millones de ingresos por alimentos y bebidas (27.8% de los ingresos totales).
- Ps. \$8.2 millones de otros ingresos hoteleros (5.7% de los ingresos totales).

Los ingresos totales se incrementaron un 35.1% con respecto del primer trimestre de 2016.

Costos y gastos generales

Durante este periodo, los costos y gastos generales totales de RLH fueron Ps. \$85.8 millones.

- Ps. \$13.3 millones de costos y gastos de habitaciones (15.5% de los costos y gastos generales totales).
- Ps. \$23.0 millones de costos y gastos de alimentos y bebidas (26.8% de los costos y gastos generales totales).
- Ps. \$2.3 millones de costos y gastos de otros departamentos (2.6% de los costos y gastos generales totales).
- Ps. \$40.0 millones de gastos administrativos y operativos recurrentes incluyendo el pago por la gestión hotelera (46.6% de los costos y gastos generales totales).
- Ps. \$3.9 millones de gastos de mantenimiento (4.6% de los costos y gastos generales totales).
- Ps. \$3.3 millones de gastos de electricidad, gas y agua (3.8% de los costos y gastos generales totales).

Los costos y gastos generales incrementaron respecto del primer trimestre de 2016 un 17.9%, sin embargo, estuvieron 1,715 pbs por debajo del incremento en ingresos totales del primer trimestre del 2017, contribuyendo así a la mejora del margen de operación.

Contribución hotelera

La contribución hotelera ascendió durante el primer trimestre de 2017 a Ps. \$57.1 millones (**72.8% de incremento respecto al mismo periodo de 2016**), representando un **margen de 40.0% sobre los ingresos totales**, frente al 31.3% del primer trimestre del 2016, **873 pbs por encima**.

El aumento en la contribución hotelera se debió, fundamentalmente, al incremento sustancial de los ingresos totales hoteleros en un 35.1% respecto del primer trimestre de 2016, derivado en gran parte por

la disponibilidad del 100% del inventario de habitaciones, en tanto que para el mismo periodo en 2016 se contaba con 46 habitaciones de media fuera del inventario por estar en proceso de renovación.

Resultado Neto de Operación (Net Operating Income - NOI)

Durante el primer trimestre el resultado neto de operación ascendió a Ps. \$57.1 millones, un **72.8% por encima del mismo período en el 2016**, principalmente derivado de una mayor contribución hotelera como se mencionó anteriormente.

Gastos Corporativos

Durante el primer trimestre los gastos corporativos registrados ascendieron a 30.9 millones de pesos, si bien solo 17 millones solo **17 millones de pesos corresponden a gastos corporativos del primer trimestre de 2017**, correspondiendo los restantes 13.9 millones de pesos a otros periodos.

Asignando los 17 millones de pesos de gastos corporativos devengados en el primer trimestre del 2017 a los activos generadores de UAFIDA (esto es, el Hotel Four Seasons de la Ciudad de México) y a los activos que todavía no generan UAFIDA (cash para la adquisición de los activos Mayakoba, One & Only Mandarin y Rosewood Mandarin) en función del capital propio invertido en dichos activos, **1.7 millones de pesos son atribuibles a los activos generadores de UAFIDA**

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

La UAFIDA Recurrente fue de Ps. \$26.1 millones durante el primer trimestre de 2017, representando un margen del 18.3% sobre los ingresos totales del mismo periodo, 722 pbs por debajo del dato registrado en primer trimestre de 2016 de 25.5% Esto se debe principalmente a la incorporación de los gastos corporativos de la sociedad, ya que durante buena parte del primer trimestre de 2016 no se había incurrido en dichos gastos pues se iniciaron a finales del trimestre, y que suponen pagos de nómina, bonos, pagos a los miembros del comité ejecutivo y a los miembros del Consejo de Administración y Practicas Societarias, entre otros.

No obstante lo anterior, considerando los gastos corporativos asignables asignados a activos generadores de UAFIDA, el **UAFIDA Recurrente Normalizado sería 55.3 millones de pesos**, lo que supone un margen sobre ingresos del 38.7%

	Total 1Q
Renta de habitaciones	\$94.937
Alimentos y bebidas	\$39.786
Otros ingresos hoteleros	\$8.190
Total de ingresos	\$142.914
Costos y gastos de habitaciones	-\$13.309
Costos y gastos de alimentos y bebidas	-\$23.001
Costos y gastos de otros departamentos	-\$2.267
Gastos administrativos y operativos recurrentes	-\$39.985
Gastos de mantenimiento	-\$3.927
Electricidad, gas y agua	-\$3.289
Total de costos y gastos generales	-\$85.778
Contribución hotelera¹	\$57.136
<i>Margen (%)</i>	<i>40,0%</i>
Net operating income¹	\$57.136
<i>Margen (%)</i>	<i>40,0%</i>
Gastos corporativos	-\$1.791
UAFIDA recurrente¹	\$55.345
<i>Margen (%)</i>	<i>38,7%</i>

Utilidad de operación

La utilidad de operación durante el primer trimestre de 2017 se ubicó en Ps. \$4.5 millones teniendo una **disminución de Ps\$10.2 millones comparada con el primer trimestre de 2016** que terminó en Ps. \$14.6 millones, principalmente **debido a que los gastos operativos no recurrentes ascendieron a Ps. \$9.9 millones originados por los gastos de la operación de adquisición de negocios en marcha relativos al proyecto Mayakoba en su mayoría.**

Pérdida cambiaria

La pérdida cambiaria registrada durante el primer trimestre de 2017 ascendió a 463.5 millones de pesos. No obstante, dicha pérdida cambiaria es *non cash*, es decir **no ha supuesto salida de efectivo**

La política de la Compañía es mantener la tesorería en la moneda en la que se estima la misma va a ser utilizado, minimizando así el riesgo de sufrir pérdida cambiaria real (cash basis).

En este contexto, dado que la caja actual va a ser en su mayoría utilizada para el pago del precio de la adquisición de los activos Mayakoba y la construcción del Hotel One&Only Mandarina, ambos a ser realizados en dólares americanos, desde el momento en que se produjo la ampliación de capital el pasao mes de noviembre por importe de cerca de 3 mil millones de pesos, la Compañía convirtió la mayoría de dicho importe a dólares americanos a un tipo de cambio medio aproximado de 18.6 pesos por dólar

americano. Debido a la depreciación del peso en el cuarto trimestre de 2016, cerrando el año por encima de 20.6 pesos por dólar americano, la Compañía registró una **utilizada cambiaria en el cuarto trimestre de 2016 por importe de 405 millones de pesos**. No obstante, dicha utilidad cambiaria tampoco supuso entrada de efectivo.

Del mismo modo, dado que el peso se ha apreciado durante este primer trimestre hasta cerrar el mismo a un tipo aproximado de 18.8 pesos por dólar americano, la Compañía ha revertido dicha utilidad cambiaria registrando la correspondiente pérdida cambiaria que, del mismo modo, tampoco ha supuesto salida de efectivo.

Dado que el efectivo existente en moneda extranjera (dólares americanos) va a ser utilizado para realizar pagos en dicha moneda, no se espera que se materialice pérdida ni utilidad cambiaria alguna, tan solo a meros efectos contables.

Flujo de efectivo

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

Flujo de Efectivo al 1er Trimestre, 2017		
<i>Cifras en miles de Ps. \$, excepto cuando se mencione lo contrario</i>		
	1T2016	1T2017
Actividades de operación		
Pérdida antes de impuestos a la utilidad	\$6,758	-\$393,729
Ajustes por:		
Depreciación y amortización	\$11,968	\$12,153
Intereses a favor	-\$2,303	-\$5,855
Intereses a cargo	\$14,247	\$75,969
Costo financiero de las acciones preferentes	\$0	\$8,297
Fluctuación cambiaria de efectivo y equivalentes de efectivo no realizada	\$0	\$442,890
Fluctuación cambiaria de los préstamos no realizada	-\$9,201	-\$83,707
Subtotal	\$21,469	\$56,018
Aumento en clientes y documentos por cobrar	-\$6,604	-\$32,483
Aumento en inventarios	-\$330	-\$1,005
(Disminución) aumento en proveedores	-\$6,449	-\$6,377
(Disminución) aumento en cuentas por pagar y gastos acumulados	\$19,732	-\$1,055
Impuestos a la utilidad pagados		-\$29,650
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	\$27,817	-\$14,553
Actividades de inversión		
Adquisiciones de mobiliario y equipo	-\$31,102	-\$46,257
Préstamo cobrado a parte relacionada		\$40,000
Intereses cobrados	\$2,303	\$5,894
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión	-\$28,800	-\$363
Actividades de financiamiento		
Intereses pagados	-\$14,247	-\$59,452
Dividendos pagados de las acciones preferentes		-\$34,620
Obtención de préstamos bancarios	\$36,355	\$1,299,721
Pago de préstamos bancarios	-\$5,056	-\$1,279,527
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento	\$17,052	-\$73,878
Incremento (disminución) de actividades de financiamiento	\$16,069	-\$88,794
Efectivo y equivalente de efectivo al inicio del periodo	\$535,329	\$4,913,086
Utilidad cambiaria en efectivo y equivalentes de efectivo		-\$442,890
Efectivo y equivalente de efectivo al final del periodo	\$551,398	\$4,381,403

Durante el primer trimestre que terminó el 31 de marzo de 2017:

- El flujo por actividades de operación de RLH, fue de Ps. -\$14.5 millones, siendo los rubros más relevantes para dicho flujo: (i) pagos anticipados que se han efectuado derivado de la potencial oferta subsecuente de acciones que se realizará en los próximos meses, (ii) pago del impuesto anual de RLH derivado de la utilidad cambiaria obtenida durante el ejercicio anual de 2016, y (iii) pago de la comisión por el pago anticipado del préstamo de MetLife que se liquidó el 16 de febrero de 2017.
- El flujo neto de efectivo por actividades de inversión fue de Ps. \$0.3 millones. La variación fue mínima debido a que las inversiones realizadas en el Hotel One&Only Mandarin fueron similares al cobro de un préstamo otorgado a Actur (parte relacionada).
- El flujo neto de efectivo por actividades de financiamiento fue de -Ps. \$73.8 millones, principalmente por i) el pago de préstamo bancario de MetLife por Ps. \$1,279.5 millones, ii) obtención de un nuevo financiamiento con Caixabank por Ps. \$1,299.7 millones, iii) pago de intereses y comisiones por pago anticipado del crédito de MetLife por Ps. \$59.5 millones, y iv) pago de dividendos preferentes a Vertex por Ps. \$34.6 millones neto de gastos descontados.

Situación Financiera

A continuación, se muestran el balance general consolidado de RLH a 31 de marzo de 2017, comparado con el del 31 de diciembre de 2016.

Balance General Consolidado al 1er Trimestre, 2017		
<i>Cifras en miles de Ps. \$, excepto cuando se mencione lo contrario</i>		
Activos	31-Dec-16	31-Mar-17
Activos circulantes		
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$4,913,086	\$4,381,403
Cuentas por cobrar	\$115,406	\$132,673
Partes relacionadas	\$40,729	\$690
Inventarios, neto	\$3,201	\$4,206
Total activos circulantes	\$5,072,422	\$4,518,972
Activos no circulantes		
Inmuebles, mobiliario y equipo	\$2,379,722	\$2,414,481
Crédito mercantil	\$42,984	\$42,984
Activos intangibles	\$45,312	\$44,657
Impuestos diferidos	\$6,491	\$5,640
Total activos no circulantes	\$2,474,508	\$2,507,761
Total de activos	\$7,546,930	\$7,026,733
Pasivos y Capital Contable		
Pasivos a corto plazo		
Porción a corto plazo de los préstamos bancarios	\$1,279,527	\$34,774
Proveedores	\$8,100	\$1,723
Pasivo por acciones preferentes redimibles	\$225,284	\$198,960
Partes relacionadas	\$0	\$155
Participación de los trabajadores en las utilidades	\$1,044	\$1,044
Impuestos por pagar	\$6,069	\$7,964
Impuesto sobre la renta por pagar	\$25,988	\$1,033
Instrumentos financieros derivados	\$0	\$9,597
Cuentas por pagar y gastos acumulados	\$101,614	\$98,509
Total pasivos a corto plazo	\$1,647,625	\$353,759
Pasivos a largo plazo		
Préstamos bancarios a largo plazo	\$0	\$1,168,164
Impuestos diferidos	\$233,114	\$136,158
Instrumentos financieros derivados		\$2,250
Beneficios a los empleados	\$2,772	\$2,772
Total pasivos a largo plazo	\$235,886	\$1,309,343
Capital contable		
Capital social	\$3,617,302	\$3,617,302
Prima en suscripción de acciones	\$2,319,820	\$2,319,820
Otras cuentas de capital	-\$43,184	-\$43,184
Deficit	-\$230,519	-\$530,306
Total capital contable	\$5,663,419	\$5,363,632
Total de pasivos y capital contable	\$7,546,930	\$7,026,733

Efectivo y equivalente de efectivo

RLH cerró el primer trimestre de 2017 con una posición de **efectivo y equivalentes de efectivo, incluyendo IVA por acreditar de Ps. \$4,422.7 millones** (el IVA acreditable asciende a Ps. \$41.3 millones). Excluyendo el IVA acreditable, la posición de efectivo y equivalentes de efectivo asciende a Ps. \$4,381.4 millones frente Ps. \$4,913.1 millones al 31 de diciembre de 2016, decremento derivado principalmente por i) fluctuación cambiaria negativa por Ps. \$442.9 millones, ii) pago de la comisión por pago anticipado del préstamo con MetLife por Ps. \$51.7 millones, iii) impuestos a la utilidad pagados por Ps. \$29.6 millones y iv) pago de los dividendos preferentes a Vertex por el ejercicio de 2016 que ascendieron a Ps. \$34.6 millones.

Cuentas por cobrar

El rubro de clientes y cuentas por cobrar tuvo un incremento de Ps. \$17.3 millones debido principalmente a i) reconocimiento de un pago anticipado de Ps. \$21.0 millones por la potencial oferta subsecuente de acciones a realizarse en los próximos meses, ii) pago de seguros y fianzas por Ps. \$4.5 millones que se devengarán a resultados de manera mensual, iii) aplicación de la comisión por apertura de crédito con Caixabank contra el préstamo bancario cuyo monto era de Ps. \$19.4 millones y iv) reconocimiento de IVA acreditable por las inversiones realizadas en los hoteles por Ps. \$10 millones.

Partes relacionadas

El rubro de partes relacionadas disminuyó en Ps. \$40.3 millones derivado del cobro del préstamo otorgado a Actur (parte relacionada) con fecha el 11 de enero de 2017.

Activo Fijo

El incremento de Ps. \$34.8 millones en inmuebles, mobiliario y equipo al 31 de marzo de 2017, respecto al 31 de diciembre de 2016 se debe a las inversiones realizadas en el hotel One&Only Mandarin e inversiones en diseño y construcción de las villas residenciales de marca One&Only.

Deuda bancaria total y neta

Con fecha 16 de febrero de 2017 la Emisora llevó a cabo el pago anticipado del préstamo que tenía con MetLife con un saldo vivo de Ps. \$1,279.5 millones. Para ello, la compañía celebró un crédito sindicado con Caixabank por Usd. \$65 millones, equivalentes al 31 de marzo de 2017 a Ps. \$1,222.3 millones menos la amortización de la comisión por apertura de Ps. \$19.4 millones. Por consiguiente, al 31 de marzo de 2017 la posición de deuda bancaria neta (sin incluir IVA por acreditar) es positiva y se sitúa en Ps. \$3,178.5 millones.

Instrumentos financieros derivados

Al 31 de marzo de 2017, RLH contaba con dos instrumentos financieros derivados (Swaps de tasa de interés) para cubrir el riesgo de la tasa de interés del crédito sindicado contratado con Caixabank e

Inbursa. El valor razonable de dichos instrumentos financieros a 31 de marzo de 2017 es de Ps. \$11.8 millones, de los cuales Ps. \$2.2 millones se presentan a corto plazo y Ps \$9.6 millones.

Nivel de apalancamiento

Al 31 de marzo de 2017, 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. \$3,178.5 millones.

Pasivo por acciones preferentes redimibles

El decremento en el pasivo por acciones preferentes redimibles contra el 31 de diciembre de 2016 corresponde al pago efectuado a Vertex por Ps. \$34.6 millones menos la provisión del dividendo del primer trimestre de 2017 por Ps \$ 8.3 millones.

El pasivo total registrado en el balance de situación a 31 de marzo de 2017 asciende a Ps. \$198.9 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.

Capital contable

Respecto del capital contable, al 31 de marzo de 2017 comparado al 31 de diciembre de 2016, la variación se dio en el renglón de déficit acumulado derivado de la pérdida neta del periodo donde el resultado fue de -Ps \$299.8 millones.

Gobierno Corporativo

El 18 de abril de 2017, se tuvo una junta del Consejo de RLH para la aprobación de los Estados Financieros del primer trimestre de 2017, 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 33 y 21.5 hectáreas ubicados en la Riviera Nayarit en los cuales se desarrollarán los hoteles One&Only Mandarin y Rosewood Mandarin, 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