

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

Ciudad de México a 28 de julio de 2017.- RLH Properties (BMV: RLH A), la primera empresa pública especializada en hoteles del segmento alto en México, anuncia sus resultados financieros del segundo trimestre de 2017. Excepto cuando se menciona, todas las cifras en el reporte fueron preparadas de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIF”), expresadas en pesos mexicanos nominales.

Eventos relevantes del 2^{do} trimestre de 2017

- El 24 de abril de 2017, RLH consumó la **adquisición del 51% de participación accionaria** en los hoteles Rosewood Mayakoba, Fairmont Mayakoba, Banyan Tree Mayakoba y Andaz Mayakoba, así como del campo de golf El Camaleón, situados en el desarrollo Mayakoba, ubicado en la Riviera Maya, Playa del Carmen, Quintana Roo. La adquisición se realizó por un monto total de **Usd. \$142.5 millones** (~Ps. \$2,700.0 millones).
- El 28 de abril de 2017, RLH realizó exitosamente una **segunda oferta subsecuente de acciones por un monto total de Ps. \$2,414.0 millones** (~Usd. \$127.3 millones) a un **precio por acción de Ps. \$16.00**, alcanzando una **capitalización de mercado de Ps. \$8,850.0 millones** (~Usd. \$466.8 millones). Actualmente, la **acción cotiza a Ps. \$17.00 (+6.25%)**, lo que representa una **capitalización de Ps. \$9,397.8 millones** (~Usd. \$520.3 millones). Los recursos obtenidos fueron utilizados para incrementar la participación de RLH al 80% en los hoteles Fairmont Mayakoba y Rosewood Mayakoba y serán utilizados para la futura adquisición de la participación minoritaria (33.33%) de Vertex en el Four Seasons Ciudad de México y para continuar el desarrollo de los hoteles Rosewood Mandarin y One&Only Mandarin, así como otros usos corporativos.
- El 15 de mayo de 2017, RLH **notificó a Vertex su intención de ejecutar la opción de compra de la participación minoritaria** (33.33%) que tiene este último en el **hotel Four Seasons de la Ciudad de México**. El monto de la transacción ascenderá a **Usd. \$20.6 millones** y se estima cerrar la misma en el tercer trimestre de este año.
- El 19 de mayo de 2017, RLH consumó el **aumento de participación adicional de un 29%** (llegando a tener un total del 80%) **en los hoteles Rosewood Mayakoba y Fairmont Mayakoba**, conforme al contrato de compraventa firmado con el vendedor, pagando **Usd. \$54.6 millones** (~Ps. \$1,020 millones).

Información relevante del desempeño del portafolio durante el 2^{do} trimestre de 2017

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

- **Activos en Operación** (5 hoteles con 1,115 cuartos y 1 campo de golf con 18 hoyos):
 - A. **Activos Estabilizados (4 hoteles, 901 cuartos):** Four Seasons Ciudad de México (240 cuartos), Rosewood Mayakoba (128 cuartos), Banyan Tree Mayakoba (132 cuartos) y Fairmont Mayakoba (401 cuartos).
 - B. **Activos en *Ramp Up* (1 hotel, 214 cuartos):** Hotel Andaz Mayakoba. Este hotel inició su operación en diciembre de 2016 por lo que se encuentra en fase de estabilización.
 - C. **Otros Activos (1 campo de golf, 18 hoyos):** El campo de golf El Camaleón fue diseñado por el famoso golfista australiano Greg Norman y es el primero en recibir un torneo PGA fuera de los Estados Unidos y Canadá.
- **Activos en desarrollo** (2 hoteles, 235 cuartos):
 - **Hotel One&Only Mandarin** (108 cuartos): Este hotel se encuentra en la etapa de construcción con su apertura estimada para el segundo semestre del 2019.
 - **Hotel Rosewood Mandarin** (127 cuartos): Este hotel se encuentra en etapa de diseño conceptual y estudios técnicos.
- Respecto a los Activos Estabilizados, la **ocupación agregada** durante el segundo trimestre de 2017, fue de **65.3%**, representando un **aumento de 5.5 pp** comparado con el segundo trimestre del 2016. La **tarifa promedio agregada** se ubicó en **Ps. \$7,500.4** (Usd. \$402.9), un **2.7% por encima en moneda local** con respecto al mismo comportamiento agregado de todos los activos mencionados en el período anterior y en línea en dólares americanos. El **RevPAR** se ubicó en **Ps. \$4,899.3** (Usd. \$263.2), un **12.1% por encima en moneda local** y un **8.2% por encima en dólares americanos**, con respecto al mismo período en el año anterior.
- El **EBITDA de los Activos Estabilizados** se situó en Ps. \$218.9 millones, registrando un **aumento de 17.5%** por encima del registrado por todos los mismos activos en el segundo trimestre de 2016, derivado de mejoras en el RevPAR de los hoteles Banyan Tree y Rosewood. El **EBITDA Neto de Fondo de Reserva**, se situó en Ps. \$191.1 millones, representando un **incremento de 20.7% a/a**.

RLH | PROPERTIES

Portafolio de RLH al 2do trimestre de 2017



Portafolio en operación:

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

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

Indicadores Operativos al 2do Trimestre, 2017						
Activos Estabilizados y Otros Activos (A y C)						
Indicador	2T2016 ⁽¹⁾	2T2017 ⁽²⁾	% Var. a/a	1S2016 ⁽³⁾⁽⁴⁾	1S2017	% Var. a/a
ADR (Usd.)	\$406.6	\$402.9	(0.9%)	\$459.6	\$452.0	(1.7%)
ADR (Ps.)	\$7,304.0	\$7,500.4	2.7%	\$8,268.8	\$8,807.7	6.5%
Ocupación (%)	59.8%	65.3%	5.5 pp	65.8%	67.5%	1.7 pp
RevPAR (Usd.)	\$243.3	\$263.2	8.2%	\$302.7	\$305.2	0.8%
RevPAR (Ps.)	\$4,370.5	\$4,899.3	12.1%	\$5,444.7	\$5,947.6	9.2%
EBITDA (Usd. mm) ⁽⁵⁾	\$10,431	\$11,731	12.5%	\$27,836	\$29,060	4.4%
EBITDA (Ps. mm) ⁽⁵⁾	\$186,307	\$218,900	17.5%	\$499,660	\$565,715	13.2%
EBITDA Neto de Fondo de Reserva (Usd. mm) ⁽⁶⁾	\$8,873	\$10,235	15.3%	\$24,277	\$25,950	6.9%
EBITDA Neto de Fondo de Reserva (Ps. mm) ⁽⁶⁾	\$158,323	\$191,092	20.7%	\$435,637	\$505,675	16.1%
Activos en Operación (A, B y C)						
Indicador	2T2016 ⁽¹⁾	2T2017 ⁽²⁾	% Var. a/a	1S2016 ⁽³⁾⁽⁴⁾	1S2017	% Var. a/a
ADR (Usd.)	\$406.6	\$391.1	(3.8%)	\$459.6	\$433.7	(5.6%)
ADR (Ps.)	\$7,304.0	\$7,280.8	(0.3%)	\$8,268.8	\$8,452.5	2.2%
Ocupación (%)	59.8%	58.1%	(1.7 pp)	65.8%	60.6%	(5.2 pp)
RevPAR (Usd.)	\$243.3	\$227.2	(6.6%)	\$302.7	\$263.1	-13.1%
RevPAR (Ps.)	\$4,370.5	\$4,229.4	(3.2%)	\$5,444.7	\$5,126.4	-5.8%
EBITDA (Usd. mm) ⁽⁵⁾	\$10,431	\$10,445	0.1%	\$27,836	\$26,901	(3.4%)
EBITDA (Ps. mm) ⁽⁵⁾	\$186,307	\$195,096	4.7%	\$499,660	\$524,097	4.9%
EBITDA Neto de Fondo de Reserva (Usd. mm) ⁽⁶⁾	\$8,873	\$8,898	0.3%	\$24,277	\$23,680	(2.5%)
EBITDA Neto de Fondo de Reserva (Ps. mm) ⁽⁶⁾	\$158,323	\$166,343	5.1%	\$435,637	\$461,903	6.0%



- (1) Cifras ajustadas al inventario disponible de habitaciones (123 de 128) en Rosewood por construcción de hotel Andaz y residencias Rosewood.
 (2) Cifras ajustadas al inventario disponible de habitaciones (124 de 128) en Rosewood por construcción de residencias Rosewood.
 (3) Cifras ajustadas al inventario disponible de habitaciones (120 de 128) en Rosewood por construcción de hotel Andaz y residencias Rosewood.
 (4) Cifras ajustadas al inventario disponible de habitaciones (194 de 240) en Four Seasons por remodelación.
 (5) EBITDA a nivel de activo.
 (6) EBITDA Neto Fondo de Reserva a nivel de activo.

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

- La **tasa de ocupación** fue del 65.3%, **5.5 pp por encima** del segundo trimestre de 2016, impulsada principalmente por: (i) una sólida base de grupos en el hotel Fairmont en mayo (+6.0 pp a/a) así como en el hotel Banyan Tree en junio (+12.9 pp a/a), y (ii) un buen desempeño en los meses de mayo (+11.4 pp a/a) y junio (+10.0 pp a/a) en el hotel Four Seasons Ciudad de México.
- La **tarifa promedio** de Ps. \$7,500.4 **registró un aumento de 2.7%** por encima del segundo trimestre de 2016, derivado principalmente de: (i) un incremento en tarifa de Rosewood y Banyan Tree en abril (+7.0% en Rosewood y +10.2% en Banyan Tree a/a), ayudado por el hecho de que este año Semana Santa tuvo lugar en abril mientras que en el 2016 fue en marzo, y (ii) un aumento en la tarifa de Rosewood en junio (+14.9% a/a) debido a la mayor proporción de clientes directos¹ con respecto a junio 2016.
- El **RevPAR** se situó en Ps. \$4,899.3 representando un **incremento de 12.1% a/a**, impulsado principalmente por el incremento en tarifa del Rosewood y mejoras en tarifa y ocupación de Banyan Tree.
- El **EBITDA** alcanzó la cifra de Ps. \$218.9 millones registrando un **aumento de 17.5%** por encima del segundo trimestre de 2016, derivado de mejoras en el RevPAR de Banyan Tree y Rosewood.
- El **EBITDA Neto de Fondo de Reserva**, se situó en Ps. \$191.1 millones, representando un **incremento de 20.7% a/a**.

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

Portafolio en desarrollo:

One&Only Mandarin

Plan maestro

Inicialmente se tenía prevista la construcción del hotel One&Only Mandarin en dos fases (75 habitaciones para la primera fase y 40 para la segunda) de las cuales gran parte de habitaciones se encontraban en *clusters* y no como unidades independientes o *standalone*. Sin embargo, debido a que ya se fondeó el capital necesario para ambas fases tras la oferta subsecuente de acciones de abril de este año, RLH pretende llevar a cabo la construcción completa del hotel, evitando inconvenientes en la operación del hotel, así como ineficiencias de un desarrollo en dos fases. También, tras un análisis de costos a mayor profundidad, se detectó que las habitaciones *clusters* no generan ahorros significativos comparadas con la construcción de unidades *standalone*, mientras que éstas generan mayores tarifas debido a que presentan una mayor exclusividad y refuerzan el segmento enfocado a familias. Con estos cambios, el plan maestro del hotel pasará de tener 115 llaves con un tercio de *clusters* a 108 llaves independientes en su totalidad, sin afectación al presupuesto total de desarrollo. Se estima finalizar la construcción en el segundo semestre del 2019.

Avance de obras

Como avance en el estatus de la construcción del hotel One&Only Mandarin, las obras para la primera fase ya se encuentran en marcha durante junio la región de Puerto Vallarta fue afectada por los huracanes Dora y Eugene impactando la construcción de las obras de infraestructura. El equipo de administración tomó medidas preventivas para minimizar las áreas afectadas tales como represas de contención, conductos adicionales, canales de drenaje y filtros de sedimentos. Como resultado de estas medidas, el avance real contra el presupuesto estimado al cierre de junio de 2017 está en línea con lo planificado.

Principales Resultados Financieros del segundo trimestre de 2017 (ex. Entorno Mayakoba)²

Principales Indicadores Financieros al 2do Trimestre de 2017

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

	RLH - ex. Entorno Mayakoba 2T2016	RLH - ex. Entorno Mayakoba 2T2017	% Var. a/a
Ingresos Totales	\$122,248,222	\$131,252,466	7.4%
Ingresos por Renta de Habitaciones	\$75,052,974	\$78,659,491	4.8%
<i>% de los ingresos totales</i>	<i>61.4%</i>	<i>59.9%</i>	<i>(1.5pp)</i>
Ingresos por Alimentos y Bebidas	\$39,525,553	\$42,427,694	7.3%
<i>% de los ingresos totales</i>	<i>32.3%</i>	<i>32.3%</i>	<i>(0.0pp)</i>
Otros ingresos	\$7,669,694	\$10,165,282	32.5%
<i>% de los ingresos totales</i>	<i>6.3%</i>	<i>7.7%</i>	<i>1.5pp</i>
Contribución hotelera⁽¹⁾	\$45,010,835	\$51,596,209	14.6%
<i>Margen (%)</i>	<i>36.8%</i>	<i>39.3%</i>	<i>2.5pp</i>
Net Operating Income - NOI⁽²⁾	\$42,073,404	\$48,384,367	15.0%
<i>Margen (%)</i>	<i>34.4%</i>	<i>36.9%</i>	<i>2.4pp</i>
EBITDA Recurrente⁽³⁾	\$38,408,543	\$34,024,632	(11.4%)
<i>Margen (%)</i>	<i>31.4%</i>	<i>25.9%</i>	<i>(5.5pp)</i>
EBITDA Recurrente Ajustado⁽⁴⁾	\$41,809,588	\$47,350,680	13.3%
<i>Margen (%)</i>	<i>34.2%</i>	<i>36.1%</i>	<i>1.9pp</i>
Utilidad de operación⁽⁵⁾	\$24,446,700	\$3,678,696	(85.0%)
<i>Margen (%)</i>	<i>20.0%</i>	<i>2.8%</i>	<i>(17.2pp)</i>
Utilidad (pérdida) integral	(\$47,556,859)	(\$43,793,658)	7.9%

(1) La contribución hotelera corresponde a la suma de los ingresos (renta de habitaciones, alimentos y bebidas, y otros ingresos) menos el total de los costos y gastos generales recurrentes directamente relacionados con la operación hotelera, sin considerar los gastos inmobiliarios (predial y seguros), gastos corporativos de RLH y otros gastos e ingresos no recurrentes.

(2) El NOI corresponde a la diferencia entre la contribución hotelera menos los gastos inmobiliarios (predial y seguros), sin considerar gastos corporativos de RLH y otros gastos e ingresos no recurrentes.

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

(4) Corresponde al EBITDA recurrente ajustado por el prorrateo proporcional de gastos corporativos destinado a cada activo operativo de RLH.

(5) La Utilidad de Operación corresponde a la diferencia entre el EBITDA recurrente menos otros gastos e ingresos no recurrentes, sin considerar ingresos y costos financieros, impuestos ni coberturas de flujo de efectivo. La variación se debe a gastos no recurrentes (asesores, bancos y due diligence) que debieron incurrirse para alcanzar objetivos estratégicos, como son la adquisición de Mayakoba y la oferta subsecuente de acciones.

² Para revisar los estados consolidados intermedios de resultados integrales favor referirse al Anexo II.

Ingresos totales

Durante el segundo trimestre de 2017, los ingresos de RLH (ex. Entorno Mayakoba) fueron de Ps. \$131.3 millones, un 7.4% por encima del mismo periodo en el 2016.

- Ps. \$78.7 millones de ingresos por renta de habitaciones (59.9% de los ingresos totales), lo que representa un crecimiento de 4.8% a/a, principalmente derivado de un buen desempeño en los meses de mayo y junio del hotel Four Seasons Ciudad de México.
- Ps. \$42.4 millones de ingresos por alimentos y bebidas (32.3% de los ingresos totales) con un crecimiento de 7.3% a/a debido a que en el segundo trimestre del 2016 el restaurante Zanaya todavía no se encontraba en operación por su renovación (inició sus operaciones en julio de 2016).
- Ps. \$10.2 millones de otros ingresos (7.7% de los ingresos totales), con un crecimiento de 32.5% a/a. Del total de estos otros ingresos, Ps. \$8.7 millones corresponden a la operación de otros departamentos del hotel Four Seasons mientras el resto corresponde a otros ingresos corporativos de RLH (ex. Entorno Mayakoba).

Costos y gastos generales recurrentes

Durante este periodo, los costos y gastos generales recurrentes de RLH (ex. Entorno Mayakoba) fueron Ps. \$79.7 millones en comparación con los Ps. \$77.2 millones en el mismo periodo en 2016 (+3.1% a/a), frente al incremento de los ingresos de un 7.4% con la consecuente mejora en margen de 3.0pp en la contribución hotelera (39.8% en el 2T2017 vs. 36.8% en el 2T2016). Este crecimiento de los gastos generales se derivó principalmente al aumento en los costos de electricidad a nivel nacional y mayores gastos en reparaciones de la planta de tratamiento de aguas residuales.

A continuación, se describe la composición de los costos y gastos recurrentes:

- Ps. \$12.9 millones de costos y gastos de habitaciones (16.2% de los costos y gastos generales recurrentes).
- Ps. \$24.0 millones de costos y gastos de alimentos y bebidas (30.1% de los costos y gastos generales recurrentes).
- Ps. \$2.3 millones de costos y gastos de otros departamentos (2.9% de los costos y gastos generales recurrentes).
- Ps. \$32.1 millones de gastos administrativos y operativos recurrentes, incluyendo el pago a los operadores por la gestión hotelera (40.4% de los costos y gastos generales recurrentes).
- Ps. \$4.5 millones de gastos de mantenimiento (5.7% de los costos y gastos generales recurrentes).

- Ps. \$3.8 millones de gastos de electricidad, gas y agua (4.7% de los costos y gastos generales totales).

Contribución hotelera

La contribución hotelera de RLH (ex. Entorno Mayakoba) ascendió durante el segundo trimestre de 2017 a Ps. \$51.6 millones lo que representa un **incremento de 14.6% a/a** y un **margen de 39.3%** sobre los ingresos totales. El crecimiento y mejora en margen se debe principalmente a que los ingresos crecieron en mayor proporción que los costos y gastos recurrentes (7.4% vs. 3.1%), como se explicó anteriormente.

Net Operating Income - NOI

Durante el segundo trimestre, el impuesto predial se incrementó un +12.4% a/a debido a un incremento en el valor unitario por metro cuadrado en la zona donde se ubica el hotel Four Seasons. Adicionalmente, los seguros crecieron un 5.8% a/a en moneda local.

De cualquier manera, el NOI del segundo trimestre ascendió a Ps. \$48.3 millones, lo que supone un **incremento del 15.0% a/a**, con un **margen de 36.9% (+2.4 pp a/a)** sobre los ingresos totales ya que, como se explicó anteriormente, el incremento en ingresos totales está por encima del incremento en los costos y gastos recurrentes, incluyendo también los gastos inmobiliarios (seguros y predial).

Gastos Corporativos

Durante el segundo trimestre los gastos corporativos devengados ascendieron a Ps. \$14.4 millones, lo que representa un crecimiento de +291.8% a/a. Este incremento ya refleja los gastos administrativos para soportar la adquisición y gestión de los activos del Entorno Mayakoba.

Sin embargo y para efectos comparativos, los gastos corporativos tienen que distribuirse entre los diferentes activos del portafolio de RLH. Tomando como base el cálculo de la compensación anual de RLH, descrito en el prospecto de colocación de la oferta subsecuente de acciones de abril de 2017, el total atribuible para el hotel Four Seasons sería de Ps. \$1.03 millones.

EBITDA Recurrente Ajustado

Realizando el ajuste por gastos corporativos atribuibles al hotel Four Seasons, el EBITDA Recurrente Ajustado se eleva a Ps. \$47.4 millones (+13.3% a/a) con un **margen de 36.1% (+1.9 pp a/a)**, reflejando de manera precisa el EBITDA atribuible a este activo.

Utilidad de operación

La utilidad de operación durante el segundo trimestre de 2017 se ubicó en Ps. \$3.7 millones, lo que representó un 85% por debajo del mismo periodo en el 2016. Al respecto, es importante mencionar que la utilidad de operación se vio afectada principalmente por gastos no recurrentes que debieron incurrirse para alcanzar objetivos estratégicos, como son la adquisición de Mayakoba y la oferta subsecuente de acciones. Esto ocasionó que los gastos y costos no capitalizables de estas transacciones se registren en el rubro de gastos operativos no recurrentes por un monto de Ps. \$24.1 millones comparados con los Ps. \$2.2 millones en el mismo periodo del año anterior (+999.0% a/a). Por el otro lado, la utilidad de operación se vio afectada positivamente por otros ingresos no recurrentes por Ps. \$3.5 millones correspondientes principalmente a reembolso de gastos legales por parte del socio minoritario del Four Seasons y la cancelación de provisiones por un importe de Ps. \$1.04 millones.

Pérdida cambiaria

La pérdida cambiaria registrada durante el segundo trimestre de 2017 ascendió a Ps. \$96.0 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 va a ser utilizada, minimizando así el riesgo de sufrir pérdida cambiaria real (*cash basis*). 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 sólo a efectos contables.

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

Factores que afectan significativamente la comparabilidad de los datos presentados

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

No obstante, a efectos meramente informativos se incluye un estado de resultados proforma del 1 de enero al 30 de junio de 2017 considerando la totalidad de las operaciones del Entorno Mayakoba, dado que, según lo establecido en el contrato de compraventa, se ha utilizado como fecha de cálculo del precio el 31 de diciembre de 2016, quedando los resultados de todo el periodo 2017 en las sociedades adquiridas. A continuación, se muestran los principales indicadores financieros³:

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

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

	RLH - ex. Entorno Mayakoba del 1S2016	Entorno Mayakoba (may - jun 2017)	Consolidado 1S2017 ⁽⁴⁾	Proforma Agregado Total 1S2017 ⁽⁵⁾	Proforma Agregado (ex. Activos en Ramp Up) 1S2017 ⁽⁶⁾
Ingresos Totales	\$274,166,362	\$389,274,000	\$663,440,362	\$1,823,244,282	\$1,715,513,977
Ingresos por Renta de Habitaciones	\$173,596,804	\$186,834,000	\$360,430,804	\$1,022,726,889	\$956,180,708
% de los ingresos totales	63.3%	48.0%	54.3%	56.1%	55.7%
Ingresos por Alimentos y Bebidas	\$82,213,857	\$135,965,000	\$218,178,857	\$574,643,674	\$540,270,390
% de los ingresos totales	30.0%	34.9%	32.9%	31.5%	31.5%
Otros ingresos	\$18,355,701	\$66,475,000	\$84,830,701	\$225,873,719	\$219,062,879
% de los ingresos totales	6.7%	17.1%	12.8%	12.4%	12.8%
Contribución hotelera⁽¹⁾	\$111,956,148	\$56,559,130	\$192,887,771	\$582,068,533	\$612,511,167
Margen (%)	40.8%	14.5%	29.1%	31.9%	35.7%
Net Operating Income - NOI⁽²⁾	\$105,520,242	\$45,697,130	\$175,589,864	\$530,732,232	\$572,349,979
Margen (%)	38.5%	11.7%	26.5%	29.1%	33.4%
EBITDA Recurrente Ajustado⁽³⁾	\$102,258,535	\$38,517,353	\$165,148,380	\$505,444,429	\$547,062,176
Margen (%)	37.3%	9.9%	24.9%	27.7%	31.9%

(1) La contribución hotelera corresponde a la suma de los ingresos (renta de habitaciones, alimentos y bebidas, y otros ingresos) menos el total de los costos y gastos generales recurrentes directamente relacionados con la operación hotelera, sin considerar los gastos inmobiliarios (predial y seguros), gastos corporativos de RLH y otros gastos e ingresos no recurrentes.

(2) El NOI corresponde a la diferencia entre la contribución hotelera menos los gastos inmobiliarios (predial y seguros), sin considerar gastos corporativos de RLH y otros gastos e ingresos no recurrentes.

(3) Corresponde al EBITDA recurrente ajustado por el prorrateo proporcional de gastos corporativos destinado a cada activo operativo de RLH.

(4) Considera sólo los meses de mayo y junio de 2017 del Entorno Mayakoba, así como los ajustes de consolidación.

(5) Proforma agregado no auditado que corresponde a la suma de RLH (ex. Entorno Mayakoba) al 1S2017 + Entorno Mayakoba al 1S2017

(6) Proforma agregado no auditado que corresponde a la suma de RLH (ex. Entorno Mayakoba) al 1S2017 + Entorno Mayakoba (ex. Andaz) al 1S2017

³ La contribución hotelera, el Net Operating Income y el EBITDA no son mediciones NIIF.

Contribución hotelera

La contribución hotelera consolidada de RLH al 30 de junio de 2017 (incluyendo los meses de mayo y junio del Entorno Mayakoba) ascendió a Ps. \$192.9 millones lo que representa un margen de 29.1% sobre los ingresos totales. Cabe mencionar que este margen se ve distorsionado por considerar tan sólo 2 meses de operación del Entorno Mayakoba (mayo y junio de 2017), durante los cuales se realizó el proyecto de recuperación de playa teniendo un impacto en la ocupación.

Para efectos comparativos, si se asumiera que la adquisición de los hoteles y campo de golf del Entorno Mayakoba se hubiese consumado el 1 de enero de 2017, la contribución hotelera hubiese ascendido a Ps. \$582.1 millones, lo que representa un **margen de 31.9%**. Considerando las operaciones de los Activos Estabilizados, es decir excluyendo los Activos en *Ramp Up*, **el margen hubiese sido de 35.7%, 3.8 pp por encima** del Proforma Agregado Total.

Net Operating Income - NOI

El NOI consolidado de RLH al 30 de junio de 2017 (incluyendo los meses de mayo y junio del Entorno Mayakoba) ascendió a Ps. \$175.6 millones lo que representa un margen de 26.5% sobre los ingresos totales. Cabe mencionar que este margen se ve distorsionado por las razones anteriormente descritas.

Si se asumiera que la adquisición se hubiese consumado el 1 de enero de 2017, el NOI hubiese sido de Ps. \$530.7 millones, lo que representa un **margen de 29.1%** y excluyendo los Activos en *Ramp Up* hubiese sido de Ps. \$572.3 millones con un **margen de 33.4%**.

EBITDA Recurrente Ajustado

Como se mencionó en la sección de “Gastos Corporativos” dentro de los “Principales Resultados Financieros del segundo trimestre de 2017 (ex. Entorno Mayakoba)”, estos rubros tienen que distribuirse entre los activos del portafolio de RLH.

Tomando como base el cálculo de la compensación anual de RLH, el total atribuible para los hoteles y el campo de golf del Entorno Mayakoba sería de Ps. \$7.0 millones por los meses de mayo y junio de 2017. Con estas cifras, el EBITDA Recurrente Ajustado consolidado de ambos entornos sería de Ps. \$165.1 millones con un margen de 24.9%.

El EBITDA Recurrente Ajustado del Proforma Agregado Total al 30 de junio de 2017 (ex. Activos en *Ramp Up*) hubiese sido de Ps. \$505.4 millones (considerando Ps. \$3.3 millones de gastos corporativos atribuibles al Four Seasons y Ps. \$22.0 millones atribuibles al Entorno Mayakoba) con un margen de 27.7%. Excluyendo los Activos en *Ramp Up*, el EBITDA Recurrente Ajustado hubiese sido de Ps. \$547.0 millones con un **margen de 31.9%, con una mejora de 4.2 pp**.

Flujo de efectivo

A continuación, se muestra el flujo de efectivo de RLH derivado de su portafolio en operación:

Flujo de Efectivo Consolidado al 30 de junio de 2017					
Cifras en Ps. \$, excepto cuando se mencione lo contrario					
	RLH - ex. Entorno Mayakoba 31-dic-2016	RLH - ex. Entorno Mayakoba 30-jun-2017	Entorno Mayakoba (may - jun 2017) ⁽¹⁾	Ajustes de Consolidación	Consolidado 30-jun-2017
Actividades de operación					
Ganancia (pérdida) antes de impuestos a la utilidad	(\$6,405,625)	(\$384,827,821)	\$98,522,130	\$853,741,781	\$567,436,090
Ajustes por:					
Depreciación y amortización	\$40,791,233	\$21,863,173	\$35,873,000	-	\$57,736,173
Utilidad en venta de mobiliario y equipo	(\$1,486,552)	-	-	-	-
Intereses a favor	(\$9,063,264)	(\$12,778,256)	\$335,064	-	(\$12,443,192)
Intereses a cargo	\$69,859,063	\$95,982,017	\$26,438,936	-	\$122,420,953
Costo financiero de las acciones preferentes	\$35,148,207	\$13,626,926	-	-	\$13,626,926
Efecto por conversión	-	-	\$147,879,426	-	\$147,879,426
Ganancia ventajosa	-	-	-	(\$1,069,537,672)	(\$1,069,537,672)
Deterioro de crédito mercantil	-	-	-	\$215,795,891	\$215,795,891
Fluctuación cambiaria de efectivo y equivalentes de efectivo no realizada	(\$227,997,580)	\$124,645,187	-	-	\$124,645,187
Fluctuación cambiaria de los préstamos no realizada	\$206,982,425	(\$165,225,496)	-	-	(\$165,225,496)
Subtotal	\$107,827,907	(\$306,714,270)	\$309,048,556	\$0	\$2,334,286
Aumento en clientes y documentos por cobrar	(\$61,687,237)	(\$69,180,749)	\$221,885,467	-	\$152,704,718
Aumento (disminución) en inventarios	(\$344,514)	(\$91,259)	\$4,446,861	-	\$4,355,602
Aumento (disminución) en proveedores	(\$4,139,604)	(\$5,621,245)	(\$125,235,976)	-	(\$130,857,221)
Aumento (disminución) en cuentas por pagar y gastos acumulados	\$56,248,153	(\$6,982,393)	\$287,355,171)	-	(\$294,337,564)
Variación en cuentas por cobrar y por pagar a partes relacionadas	(\$142,387)	-	-	-	-
Aumento (disminución) en participación de los trabajadores en las utilidades	\$629,931	-	-	-	-
Aumento (disminución) en beneficios a los empleados	\$207,376	-	-	-	-
Impuestos a la utilidad pagados	(\$3,044,215)	(\$79,675,620)	(\$28,306,792)	-	(\$107,982,412)
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	\$95,555,410	(\$468,265,536)	\$94,482,945	\$0	(\$373,782,591)
Actividades de inversión					
Adquisiciones de mobiliario y equipo	(\$140,598,307)	(\$94,669,172)	(\$134,156,967)	-	(\$228,826,139)
Recursos obtenidos por venta de mobiliario y equipo	\$1,486,552	-	-	-	-
Préstamo otorgado a parte relacionadas	(\$40,000,000)	-	-	-	-
Adquisiciones de negocios	-	(\$3,722,927,498)	-	-	(\$3,722,927,498)
Préstamos cobrados a partes relacionadas	-	\$40,000,000	-	-	\$40,000,000
Intereses cobrados	\$8,895,593	\$12,817,778	(\$335,064)	-	\$12,482,714
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión	(\$170,216,162)	(\$3,764,778,892)	(\$134,492,031)	\$0	(\$3,899,270,923)
Actividades de financiamiento					
Intereses pagados	(\$69,859,063)	(\$68,606,344)	(\$9,546,882)	-	(\$78,153,226)
Dividendos pagados de las acciones preferentes	-	(\$34,620,066)	-	-	(\$34,620,066)
Aumentos de capital en ofertas públicas	\$1,301,394,927	\$2,314,483,769	-	-	\$2,314,483,769
Aumento de capital social	\$2,984,101,222	-	-	-	-
Obtención de préstamos bancarios	\$36,354,938	\$1,329,258,734	-	-	\$1,329,258,734
Prestamos pagados a partes relacionadas	-	-	(\$17,229,118)	-	(\$17,229,118)
Pago de préstamos bancarios	(\$27,571,527)	(\$1,279,526,710)	(\$47,987,528)	-	(\$1,327,514,238)
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento	\$4,224,420,497	\$2,260,989,383	(\$74,763,528)	\$0	\$2,186,225,855
Incremento (disminución) del flujo neto de efectivo	\$4,377,757,325	(\$2,096,700,232)	(\$114,772,614)	-	(\$2,211,472,846)
Efectivo y equivalente de efectivo al inicio del periodo	\$535,329,090	\$4,913,086,415	\$1,072,194,611	-	\$5,985,281,026
Utilidad (pérdida) cambiaria en efectivo y equivalentes de efectivo	-	-	-	-	-
Efectivo y equivalente de efectivo al final del periodo	\$4,913,086,415	\$2,816,386,183	\$957,421,997	\$0	\$3,773,808,180

(1) Cifras ajustadas no auditadas del flujo de efectivo considerando las operaciones del Entorno Mayakoba desde el 1 de mayo al 30 de junio de 2017.

- Los flujos netos de efectivo por actividades de operación (ex. Entorno Mayakoba) fueron de Ps. - \$468.3 millones, originado por el incremento en la pérdida antes de impuestos a la utilidad y la fluctuación cambiaria (ganancia) de los préstamos bancarios no realizados con Caixabank e Inbursa de Ps. \$165.2 millones, compensando por partidas *non-cash* siendo las más representativas los intereses, costo financiero de las acciones preferentes y la fluctuación cambiaria de efectivo no realizada por Ps. \$96.0 millones, Ps. \$13.6 millones y \$124.6 millones, respectivamente.

- Los flujos netos de efectivo por actividades de inversión (ex. Entorno Mayakoba) fueron de Ps. - \$3,764.7 millones. La variación fue principalmente atribuida a la adquisición de negocios, ya que RLH consumó la adquisición del 51% de la participación accionaria en los hoteles Rosewood Mayakoba, Banyan Tree Mayakoba, Fairmont Mayakoba, Andaz Mayakoba y el campo de golf El Camaleón, así como el aumento de participación adicional de un 29% (llegando a tener un total del 80%) en los hoteles Rosewood Mayakoba y Fairmont Mayakoba.
- Los flujos netos de efectivo por actividades de financiamiento (ex. Entorno Mayakoba) fueron de Ps. \$2,261.0 millones, principalmente atribuido por: (i) el aumento de capital en oferta pública neta gastos de colocación por Ps. \$2,314.5 millones, y (ii) un efecto positivo neto por Ps. \$49.7 millones como resultado del préstamo que se obtuvo con Caixabank-Inbursa que se utilizó para realizar el pago anticipado del préstamo contratado con Metlife. Parcialmente compensado por intereses y dividendos en acciones preferentes pagados por un importe de Ps. \$68.6 y Ps. \$34.6 millones, respectivamente.
- El flujo neto de efectivo del Entorno Mayakoba del periodo mayo-junio resultó en una disminución de Ps. \$262.3 millones principalmente atribuido a las inversiones en activos fijos por Ps. \$134.1 millones, así como flujos negativos de operación y de actividades de financiamiento por Ps. \$53.4 millones y Ps. \$74.8 millones, respectivamente. El importe de inversiones en activos fijos se integra principalmente por Ps. \$114.0 millones invertidos en la recuperación de la playa.

Situación Financiera

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

Balance General Consolidado al 30 de junio de 2017

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

Activos	RLH - ex. Entorno Mayakoba 31-dic-16	RLH - ex. Entorno Mayakoba 30-jun-17	Entorno Mayakoba 30-jun-17 ⁽¹⁾	Ajustes de Consolidación	Consolidado 30-jun-17
Principales Indicadores Financieros					
Activos circulantes					
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$4,913,086,415	\$2,816,386,180	\$957,422,000	-	\$3,773,808,180
Cuentas por cobrar	\$115,405,617	\$121,389,916	\$432,855,000	-	\$554,244,916
Partes relacionadas	\$40,729,096	\$57,170,878	\$14,974,000	(\$25,872,749)	\$46,272,129
Inventarios, neto	\$3,200,753	\$3,292,012	\$33,363,000	-	\$36,655,012
Total activos circulantes	\$5,072,421,881	\$2,998,238,986	\$1,438,614,000	(\$25,872,749)	\$4,410,980,237
Activos no circulantes					
Inmuebles, mobiliario y equipo	\$2,379,721,531	\$2,453,838,094	\$7,409,578,000	\$2,396,225,955	\$12,259,642,049
Inversión en acciones de Mayakoba	-	\$3,722,927,498	-	(\$3,722,927,498)	-
Crédito mercantil	\$42,983,793	\$42,983,793	-	\$102,740,989	\$145,724,782
Activos intangibles	\$45,312,124	\$44,001,560	-	\$545,215,465	\$589,217,025
Impuestos diferidos	\$6,490,543	\$159,775,229	\$125,504,000	-	\$285,279,229
Otros activos- neto	-	-	-	-	-
Total activos no circulantes	\$2,474,507,991	\$6,423,526,174	\$7,535,082,000	(\$678,745,090)	\$13,279,863,085
Total de activos	\$7,546,929,872	\$9,421,765,160	\$8,973,696,000	(\$704,617,839)	\$17,690,843,322
Pasivos y Capital Contable					
Pasivos a corto plazo					
Porción a corto plazo de los préstamos bancarios	\$1,279,526,710	\$41,332,887	\$276,480,000	-	\$317,812,887
Proveedores	\$8,099,841	\$2,478,596	\$205,157,000	-	\$207,635,596
Pasivo por acciones preferentes redimibles	\$225,283,673	\$204,290,533	-	-	\$204,290,533
Partes relacionadas	-	\$12,100,116	\$109,131,000	\$88,256,547	\$209,487,663
Impuestos por pagar	\$6,068,708	-	-	-	-
Impuesto sobre la renta por pagar	\$25,988,461	-	\$165,000	-	\$165,000
Instrumentos financieros derivados	-	\$8,796,515	\$9,261,000	-	\$18,057,515
Cuentas por pagar y gastos acumulados	\$102,657,930	\$93,097,919	\$616,076,000	\$391,251	\$709,565,170
Total pasivos a corto plazo	\$1,647,625,323	\$362,096,566	\$1,216,270,000	\$88,647,798	\$1,667,014,364
Pasivos a largo plazo					
Préstamos bancarios a largo plazo	-	\$1,119,093,239	\$2,663,812,000	-	\$3,782,905,239
Impuestos diferidos	\$233,113,979	\$295,745,942	\$124,635,000	\$848,081,950	\$1,268,462,892
Pasivo por acciones preferentes redimibles	-	-	-	-	-
Instrumentos financieros derivados	-	\$7,538,493	\$6,488,000	-	\$14,026,493
Beneficios a los empleados	\$2,771,628	\$2,969,210	\$3,587,000	-	\$6,556,210
Total pasivos a largo plazo	\$235,885,607	\$1,425,346,884	\$2,798,522,000	\$848,081,950	\$5,071,950,834
Capital contable					
Capital social	\$3,617,302,446	\$4,975,312,445	\$5,184,388,000	(\$5,184,388,000)	\$4,975,312,445
Prima en suscripción de acciones	\$2,319,819,840	\$3,376,049,840	-	-	\$3,376,049,840
Otras cuentas de capital	(\$43,184,365)	(\$142,940,595)	-	-	(\$142,940,595)
Efectos de conversión	-	-	\$914,741,000	(\$387,660,316)	\$527,080,684
Resultados Acumulados	(\$230,518,979)	(\$574,099,980)	(\$2,765,186,000)	\$3,812,620,890	\$473,334,910
Participación no Controladora	-	-	\$1,624,961,000	\$118,079,839	\$1,743,040,839
Total capital contable	\$5,663,418,942	\$7,634,321,710	\$4,958,904,000	(\$1,641,347,587)	\$10,951,878,123
Total de pasivos y capital contable	\$7,546,929,872	\$9,421,765,160	\$8,973,696,000	(\$704,617,839)	\$17,690,843,322

(1) Considera sólo los meses de mayo y junio de 2017 del Entorno Mayakoba.

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

Efectivo y equivalente de efectivo

- RLH (ex. Entorno Mayakoba) cerró el segundo trimestre de 2017 con una posición de efectivo y equivalentes de efectivo, incluyendo IVA por acreditar, de Ps. \$2,883.4 millones (el IVA acreditable asciende a Ps. \$67.0 millones). Excluyendo el IVA acreditable, la posición de efectivo y equivalentes de efectivo asciende a Ps. \$2,816.3 millones frente Ps. \$4,913.1 millones al 31 de diciembre de 2016, decremento derivado principalmente al pago de la adquisición de los hoteles Rosewood Mayakoba, Fairmont Mayakoba, Banyan Tree Mayakoba y Andaz Mayakoba, así como del campo de golf El Camaleón. Adicionalmente, se tuvo un ingreso de Ps. \$2,314.5 millones (neto de gastos y costos) correspondientes a la oferta subsecuente de acciones de abril de 2017.
- El Entorno Mayakoba cerró el segundo trimestre de 2017 con una posición de efectivo y equivalentes de efectivo incluyendo IVA por acreditar de Ps. \$1,121.7 millones (el IVA acreditable asciende a Ps. \$164.3 millones, derivado principalmente por la construcción del hotel Andaz). Excluyendo el IVA acreditable, la posición de efectivo y equivalentes de efectivo asciende a Ps. \$957.4 millones.

Cuentas por cobrar

- RLH (ex. Entorno Mayakoba) tuvo un incremento de Ps. \$5.9 millones en el rubro de clientes y cuentas por cobrar debido principalmente a: impuestos por cobrar del reconocimiento de IVA acreditable por la oferta subsecuente de acciones de abril de 2017 de Ps. \$31.7 millones; parcialmente compensado por la reducción en las cuentas por cobrar a clientes y los pagos anticipados a Caixabank-Inbursa.
- El Entorno Mayakoba cerró el rubro de clientes y cuentas por cobrar con Ps. \$432.8 millones integrado por: i) clientes y otras cuentas por cobrar de Ps. 164.6 millones, ii) impuestos por recuperar de IVA por Ps. \$ 164.3 millones, y iii) pagos anticipados por un monto por Ps. \$104.0 millones.

Partes Relacionadas

- Los activos con partes relacionadas consolidados de RLH al 30 de junio de 2017 muestra un saldo de Ps. \$46.2 millones, integrados principalmente a préstamos con una de las sociedades de OHL.
- El pasivo consolidado con partes relacionadas de RLH al 30 de junio de 2017 muestra un importe de Ps. \$209.5 millones principalmente integrado por el proyecto de recuperación de la playa por Ps. \$114.5 millones.

Activo fijo, Crédito Mercantil y Activos Intangibles

- El incremento neto de Ps. \$74.1 millones de RLH ex. Entorno Mayakoba en inmuebles, mobiliario y equipo al 30 de junio de 2017, respecto al 31 de diciembre de 2016, se debe principalmente a las inversiones realizadas en el hotel One&Only Mandarin e inversiones en diseño y construcción de las villas residenciales de marca One&Only.
- El saldo de inmuebles, mobiliario y equipo al 30 de junio de 2017 del Entorno Mayakoba es de Ps. \$7,409.5 millones más un ajuste de consolidación originado por la valuación a valor razonable de los hoteles Rosewood Mayakoba, Fairmont Mayakoba, Banyan Tree Mayakoba y Andaz Mayakoba, así como del campo de golf El Camaleón, por Ps. \$2,298.7 millones, resultando en un total de Ps. \$9,708.2 millones.
- Como parte del ejercicio de asignación del precio de adquisición del Entorno Mayakoba (PPA por sus siglas en inglés), de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF 3), la transacción dio origen al registro de un crédito mercantil neto por Ps. \$102.7 millones y Ps. \$545.2 millones de activos intangibles.

Deuda bancaria total y neta

- Con fecha 16 de febrero de 2017 la Emisora llevó a cabo el pago anticipado del préstamo que tenía con MetLife con un saldo vivo de Ps. \$1,279.5 millones para refinanciar el hotel Four Seasons. Para ello, la compañía celebró un crédito sindicado con Caixabank-Inbursa por Usd. \$65 millones, equivalentes al 30 de junio de 2017 a Ps. \$1,160.4 millones, Ps. \$41.3 millones corresponden a corto plazo y Ps. \$1,119.1 millones a largo plazo. Por consiguiente, al 30 de junio de 2017 la posición de deuda bancaria neta de RLH (sin incluir IVA por acreditar), ex. Entorno Mayakoba, se sitúa en Ps. -\$1,655.9 millones (deuda neta menos efectivo y equivalentes de efectivo).
- El Entorno Mayakoba cuenta con cuatro préstamos bancarios, sumando un total de Ps. \$2,940.2 millones, Ps. \$276.5 millones corresponden a corto plazo y Ps. \$2,663.8 millones a largo plazo. Por consiguiente, al 30 de junio de 2017 la posición de deuda bancaria neta total de la Compañía (sin incluir IVA por acreditar) RLH se sitúa en Ps. \$1,928.8 millones.
- Al 30 de junio de 2017, la Compañía tiene una deuda bancaria total de Ps. \$4,100.7 millones y una deuda neta total de Ps. \$326.9 millones.

Impuestos diferidos

- El impuesto diferido activo y el impuesto diferido pasivo al 30 de junio de 2017 por Ps. \$264.7 millones y Ps. \$1,268.5 millones, respectivamente, incluyen Ps. \$104.9 millones y Ps. \$972.7 millones, proveniente de la compra del Entorno Mayakoba. El impuesto diferido pasivo proveniente de la compra del Entorno Mayakoba se integra principalmente por Ps. \$848.0 millones correspondiente al efecto de la valuación a valor razonable de los inmuebles, mobiliario y equipo y de los activos intangibles.

Instrumentos financieros derivados

- Al 30 de junio de 2017, RLH (ex. Entorno Mayakoba) cuenta con dos instrumentos financieros derivados (Swaps de tasa de interés) para cubrir el riesgo de la tasa de interés del crédito sindicado del hotel Four Seasons. El valor razonable de dichos instrumentos financieros a 30 de junio de 2017 es de Ps. \$16.3 millones, de los cuales Ps. \$8.8 millones se presentan a corto plazo y Ps \$7.5 millones a largo plazo.
- Al 30 de junio de 2017, el Entorno Mayakoba cuenta con cuatro instrumentos financieros derivados (Swaps de tasa de interés) para cubrir el riesgo de la tasa de interés de los créditos sindicados que financian los hoteles Fairmont, Banyan Tree y Rosewood. El valor razonable de dichos instrumentos financieros a 30 de junio de 2017 es de Ps. \$15.7 millones, de los cuales Ps. \$9.3 millones se presentan a corto plazo y Ps \$6.4 millones a largo plazo. Por tanto, a efectos agregados, los valores razonables de los instrumentos derivados suscritos al 30 de junio de 2017 por la Compañía se sitúan en Ps. \$32.1 millones, de los cuales Ps. \$18.1 millones figuran reportados a corto plazo y Ps. \$14.0 millones a largo plazo.

Pasivo por acciones preferentes redimibles

- El decremento en el pasivo por acciones preferentes redimibles contra el 31 de diciembre de 2016 corresponde al pago efectuado a Vertex por Ps. \$34.6 millones menos la provisión del dividendo por Ps \$ 13.6 millones al 30 de junio de 2017.
- El pasivo total registrado en el balance de situación a 30 de junio de 2017 asciende a Ps. \$204.3 millones y se presenta a corto plazo al ser intención de la Sociedad proceder a la ejecución de la opción de compra que tiene sobre dichas acciones preferentes.

Capital contable

- La variación respecto del capital contable de RLH (ex. Entorno Mayakoba), se debe a: (i) el aumento de capital en oferta pública de Ps. \$2,414.2 millones (Ps. \$1,358 millones en Capital Social y Ps. \$1,056 millones como parte de Prima en Suscripción de Acciones) junto con el registro de los gastos ocasionados por dicha oferta en Otras Cuentas de Capital por Ps. \$99.8 millones, y (ii) por la pérdida neta del periodo donde el resultado fue de -Ps \$343.6 millones.
- Como parte del proceso de consolidación del Entorno Mayakoba, se registró un ajuste neto por Ps. \$3,044.2 millones provenientes de los activos netos adquiridos con su consecuente efecto en el capital contable por el reconocimiento del crédito mercantil, de los activos intangibles y de la valuación a valor razonable de los activos fijos, neto del efecto de impuestos diferidos.
- Dentro del resultado del periodo terminado al 30 de junio de 2017, se incluye en el rubro de otros ingresos un resultado positivo por compras ventajosas del Entorno Mayakoba por un monto neto de Ps. \$853.7 millones.
- Al 30 de junio de 2017, la participación de la parte no Controlada en el Capital Contable por RLH ascendió a Ps. 1,743.0 millones.

Gobierno Corporativo

El 20 de julio de 2017, se tuvo una junta del Consejo de RLH para la aprobación de los Estados Financieros del segundo trimestre de 2017, mismos que fueron aprobados por unanimidad.

Anexo I

Descripción de nuevas adquisiciones

El complejo denominado Mayakoba está ubicado en la Riviera Maya, en el Estado de Quintana Roo, a 8 kilómetros de Playa del Carmen. Mayakoba cuenta con cuatro hoteles de lujo, así como con campo de golf y desarrollos residenciales con marca hotelera. El complejo se caracteriza por apoyarse en las comunidades locales, así como en la protección al medio ambiente. Su calidad ha sido reconocida internacionalmente gracias a la conservación del medio ambiente con la recuperación del manglar, para el que se ha construido un sistema lagunar de canales artificiales navegables de 25 hectáreas de superficie y 13 kilómetros de longitud, lo que le convierte en una de las mejores estructuras forestales y de calidad ambiental de esta naturaleza en la Riviera Maya mexicana. La recuperación de éste y otros ecosistemas ha convertido a Mayakoba en un exponente de sostenibilidad a nivel mundial, al convertirse en hábitat natural de cerca de 200 especies entre aves, peces, reptiles, crustáceos y moluscos frente a las 70 que existían antes de las adecuaciones. Su primera fase fue iniciada en 1998 con una extensión de 250 hectáreas y es la que se encuentra entre la costa y la carretera federal. El campo de golf El Camaleón Mayakoba fue anfitrión del primer evento PGA Tour celebrado fuera de Estados Unidos y Canadá.

Hotel Rosewood Mayakoba



El Hotel Rosewood Mayakoba, recientemente nombrado como el mejor Hotel de México en Travel & Leisure magazine en el 2017, abrió en 2007 y está siendo operado por Rosewood Hotel Group. Se encuentra ubicado en un terreno de 139,182 metros cuadrados (59,019 metros cuadrados construidos). La propiedad tiene 128 habitaciones, 82 (64%) en la zona de laguna y 46 (36%) en la zona de playa. Cuenta con 3 establecimientos de alimentos y bebidas con diversas especialidades y 3 salones de reuniones. El hotel cuenta con capacidad para 180 personas en espacios interiores y 532 en espacios exteriores. Asimismo, el hotel cuenta con un spa de 1,579 metros cuadrados llamado Sense.

Hotel Fairmont Mayakoba



El Hotel Fairmont Mayakoba abrió en 2006 y está siendo operado por el grupo Accor. Se encuentra ubicado en un terreno de 135,819 metros cuadrados (68,200 metros cuadrados construidos). El Hotel tiene 401 habitaciones, 367 (92%) en el lote interior y 34 en el lote playa (8%). Cuenta con 7 restaurantes, 9 salones (capacidad para eventos desde 12 personas hasta 1,200 personas), 5 albercas y un spa de 3,437 metros cuadrados.

Hotel Banyan Tree Mayakoba



El Hotel Banyan Tree Mayakoba abrió en 2009 y está siendo operado por el grupo Banyan Tree. Se encuentra ubicado en un terreno de 137,251 metros cuadrados (32,851 metros cuadrados construidos). La propiedad tiene 132 habitaciones, de las cuales 119 (90%) están en la zona de laguna y 13 (10%) en la zona de playa. En el 2017 fue reconocido como el mejor spa de México por Travel & Leisure magazine. Cuenta con 7 establecimientos de alimentos y bebidas con diversas especialidades, 4 salones de reuniones (capacidad para 200 personas), 3 albercas y un spa de 1,375 metros cuadrados reconocido internacionalmente.

Hotel Andaz Mayakoba



El Hotel Andaz Mayakoba abrió en diciembre de 2016 y está siendo operado por Hyatt. Se encuentra ubicado en un terreno de 108,880 metros cuadrados (22,500 metros cuadrados construidos). Cuenta con 214 habitaciones (incluyendo 41 suites), 4 restaurantes, 9 salones (con capacidad para eventos desde 12 personas hasta 1.200 personas), 3 albercas exteriores y un spa de 900 metros cuadrados (6 salas de tratamiento y 2 áreas de hidroterapia).

Campo de Golf El Camaleón Mayakoba



El Campo de Golf El Camaleón Mayakoba cuenta con 18 hoyos par 72. Este campo fue inaugurado en 2005, fue diseñado por Greg Norman y ocupa 52 hectáreas alrededor del complejo Mayakoba, pasando por zonas de manglar, selva tropical y costa, lo que lo convierte en uno de los pocos campos en el mundo con esas características. Desde el año 2013, en el campo se disputa el torneo de la PGA, dándole al complejo Mayakoba una cobertura mediática particular en el mercado americano al ser el primer torneo en la historia de la PGA que se haya disputado fuera de Estados Unidos y Canadá.

Anexo II

Estados consolidados intermedios de resultados (no auditados)

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

	Periodo de tres meses del 1 de abril al 30 de junio de		Periodo de seis meses del 1 de enero al 30 de junio de	
	2016	2017	2016	2017
Renta de habitaciones	\$75,052,974	\$265,493,491	\$144,740,450	\$360,430,804
Alimentos y bebidas	\$39,525,553	\$178,392,694	\$68,549,893	\$218,178,857
Otros ingresos	\$7,669,694	\$76,640,282	\$14,762,597	\$84,830,701
Total de ingresos	\$122,248,222	\$520,526,466	\$228,052,940	\$663,440,362
Costos y gastos de habitaciones	(\$11,506,796)	(\$76,782,226)	(\$23,059,234)	(\$90,091,187)
Costos y gastos de alimentos y bebidas	(\$23,582,400)	(\$112,993,473)	(\$41,976,501)	(\$135,994,900)
Costos y gastos de otros departamentos	(\$2,488,565)	(\$50,319,010)	(\$4,791,143)	(\$52,585,894)
Gastos administrativos y operativos recurrentes	(\$33,001,501)	(\$120,916,553)	(\$64,327,607)	(\$157,677,883)
Gastos de mantenimiento	(\$3,747,839)	(\$31,625,156)	(\$7,158,383)	(\$35,551,708)
Electricidad, gas y agua	(\$2,910,285)	(\$19,734,710)	(\$5,804,831)	(\$23,023,512)
Predial	(\$1,575,854)	(\$2,956,174)	(\$3,151,707)	(\$4,727,002)
Seguros	(\$1,361,577)	(\$11,117,668)	(\$2,643,430)	(\$12,570,904)
Gastos corporativos	(\$3,664,861)	(\$14,359,735)	(\$9,706,199)	(\$45,310,845)
Depreciación & Amortización	(\$13,253,669)	(\$45,583,052)	(\$25,221,470)	(\$57,736,173)
Gastos operativos no recurrentes	(\$2,194,187)	(\$24,113,916)	(\$3,018,062)	(\$34,024,954)
Otros ingresos no recurrentes	\$1,486,012	\$875,187,813	\$1,901,012	\$875,551,025
Utilidad operación	24,446,700	885,212,607	39,095,384	889,696,425
Ingresos financieros	\$12,096,996	\$228,955,920	\$35,503,962	\$378,588,118
Intereses ganados	\$2,312,409	\$6,588,552	\$4,614,996	\$12,443,192
Utilidad cambiaria	\$9,784,587	\$222,367,368	\$30,888,966	\$366,144,927
Costos financieros	(\$98,196,711)	(\$153,003,623)	(\$129,493,901)	(\$700,848,456)
Intereses pagados	(\$27,373,327)	(\$51,782,448)	(\$41,620,209)	(\$136,047,880)
Intereses y costos financieros	(\$16,237,308)	(\$46,452,301)	(\$30,484,190)	(\$122,420,954)
Costo financiero de las acciones preferentes	(\$11,136,019)	(\$5,330,147)	(\$11,136,019)	(\$13,626,927)
Pérdida cambiaria	(\$70,823,384)	(\$101,221,176)	(\$87,873,693)	(\$564,800,576)
Costo integral de financiamiento	(\$86,099,715)	\$75,952,296	(\$93,989,940)	(\$322,260,338)
Utilidad (pérdida) antes de impuestos a la utilidad	(\$61,653,015)	\$961,164,903	(\$54,894,555)	\$567,436,087
Provisión para impuestos a la utilidad	\$14,096,157	\$69,585,836	\$12,389,763	\$165,243,759
Utilidad (pérdida) integral neta	(\$47,556,859)	\$1,030,750,739	(\$42,504,792)	\$732,679,846
Otros resultados integrales	\$0	\$0	\$0	\$0
Coberturas de flujos de efectivo	\$0	(\$3,097,486)	\$0	(\$4,813,936)
Utilidad (pérdida) integral	(\$47,556,859)	\$1,027,653,253	(\$42,504,792)	\$727,865,910

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

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

Fecha: **Viernes, 28 de julio de 2017**

Hora: **12:00 p.m Ciudad de México (1:00 p.m. Nueva York / 18:00 p.m. Londres / 19:00 p.m. Madrid)**

Presentado por RLH Properties:

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

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

Toll free: 1-844-890-1788

International Dial in: 1-412-717-9597

Mexico Toll Free: 001-866-675-4923

Spain Toll Free: 800300687

UK Toll Free: 08082389064

Conference ID: RLH Properties

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

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

Dirección General

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

Relación con Inversionistas

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

Dirección Financiera

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