

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

Ciudad de México a 28 de octubre de 2016.- RLH Properties (BMV: RLH A), la primera empresa pública especializada en hoteles del segmento alto en México, anuncia sus resultados financieros del tercer trimestre de 2016. Excepto cuando se menciona, todas las cifras en el reporte fueron preparadas de acuerdo con las Normas de Información Financiera Internacionales (“IFRS”, según sus siglas en inglés), expresadas en pesos mexicanos nominales.

Información relevante del 3^{er} trimestre de 2016

- RLH realizó la colocación de una oferta subsecuente de acciones el 13 de julio de 2016 por **Ps. \$1,338.4 millones, a un precio por acción de Ps. \$15.45**, lo que representa un 2% por encima del de la oferta inicial de la compañía realizada en noviembre de 2015. Los recursos procedentes de esta colocación se podrán destinar, entre otras cosas, a la construcción del Hotel One&Only Mandarin en la Riviera Nayarit, la adquisición de la participación del socio minoritario en Inmobiliaria Mexicana, sociedad propietaria del Hotel Four Seasons de la Ciudad de México, así como a los planes de expansión de la Compañía y gastos corporativos. Esta oferta supuso adicionalmente la transformación de RLH en Sociedad Anónima Bursátil, tan sólo tras ocho meses de su oferta pública inicial como SAPIB.
- RLH cuenta a 30 de septiembre de 2016 con **2 hoteles y aproximadamente 355 cuartos**, incluyendo **1 hotel en operación – Four Seasons Ciudad de México – (240 cuartos)** y **1 hotel en desarrollo en dos fases – One&Only Mandarin – (115 llaves**, equivalente a 120 habitaciones considerando que cinco de sus suites tienen dos habitaciones).
- En lo que respecta al período de enero a septiembre de 2016 (“YTD”), la tarifa promedio fue de Usd. \$334.8 (Ps. \$6,097.4) **aumentando un 4.0%** en Usd. y un **22.2% en Ps.** La tarifa promedio (“ADR”) del hotel Four Seasons en el tercer trimestre se ubicó en **Usd. \$307.0 (Ps. \$5,763.0)**. Esta tarifa en dólares con respecto al año anterior se **ha mantenido estable** mientras que en moneda local registró un **incremento de 13.3%**.
- La ocupación durante el tercer trimestre de 2016 fue de **41.4%**. Esto se debió principalmente a tres factores: a) **verano suave para un hotel de ciudad**, impactado principalmente por la baja general en la demanda corporativa resultando en un menor nivel de grupos; b) **renovación del restaurante Zanaya** que tuvo un doble efecto al afectar a la operación del hotel y la pérdida de negocio grupal, que optó por la competencia por el hecho de no escoger un hotel en obras; y c) **una cancelación de grupo por temor a enfermedades tropicales (Zika)** que principalmente afectó al mes de agosto con una cancelación de 630 cuartos noche reservados lo que impactó la ocupación en ese mes en aproximadamente 8.5 pp (no se tuvo ninguna cancelación adicional debido al Zika).

Sin embargo, en el período de **enero a septiembre de 2016**, la ocupación se situó en el **49.2%, más en línea** con la del mismo período en el año anterior (52.9%).

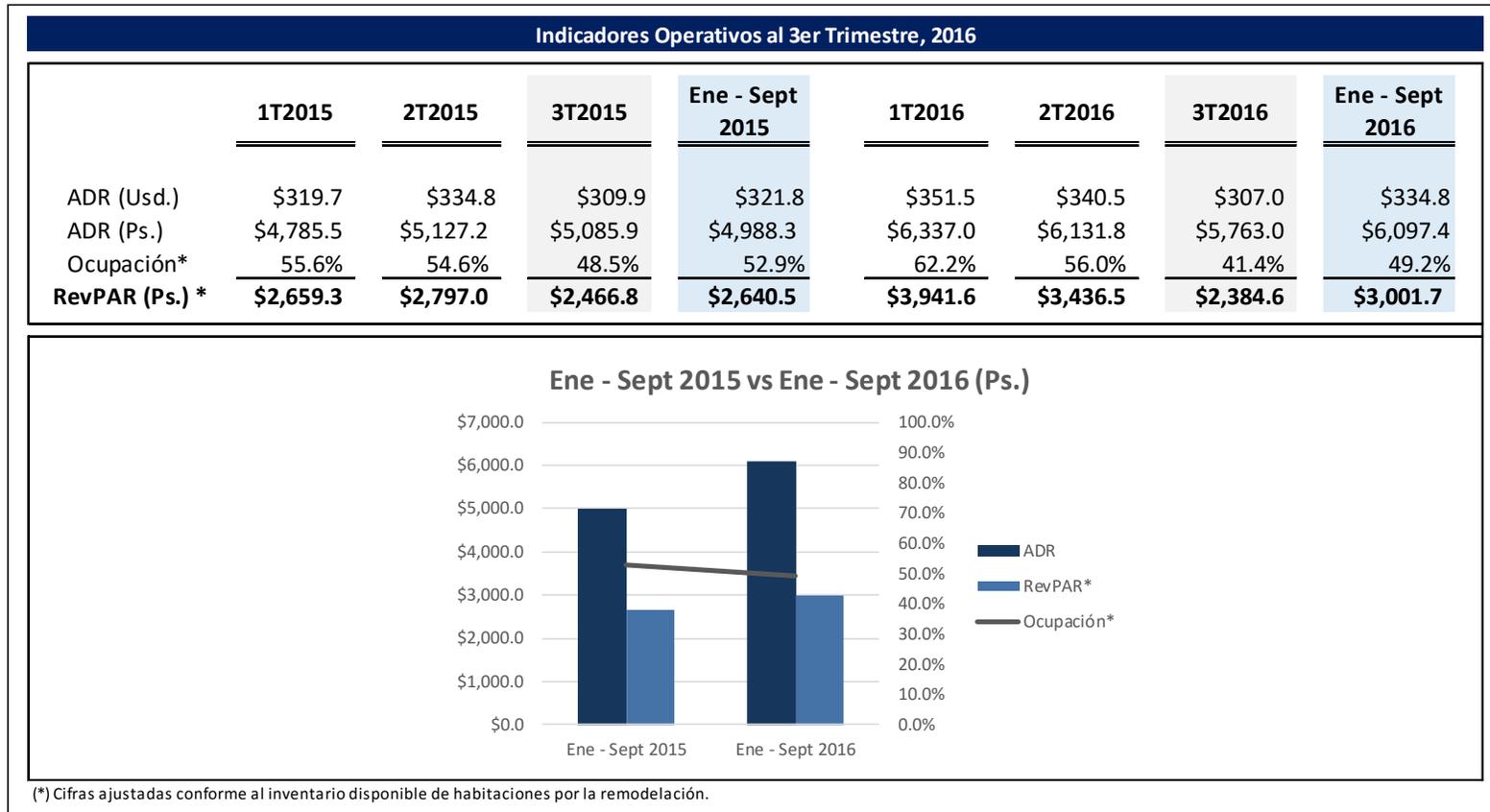
- La tarifa efectiva (“RevPAR”) se situó en Usd. \$164.8 (**Ps. \$2,384.6**) lo que supone una **disminución del 3.3% en Ps.** respecto al tercer trimestre del año 2015. El RevPAR en moneda local ha **aumentado un 13.7%** en los 9 meses a septiembre 2016 en comparación al mismo período en el año anterior.
- En julio, el restaurante **Zanaya dentro de Four Seasons inició sus operaciones**, y durante los dos primeros meses completos (agosto y septiembre) registró un **incremento de ingresos de 18.8% superior** en comparación con el antiguo restaurante en el mismo período.
- En cuanto al hotel One&Only Mandarina, Rick Joy (RJA) Architects junto con el resto de asesores de la compañía y nuestro equipo de desarrollo, continúa avanzando en los documentos de construcción de habitaciones y se ha obtenido la licencia de construcción para poder dar inicio al desarrollo de **habitaciones muestra**, y se están preparando las **labores de mercadeo para la pre-venta de algunas villas residenciales**. Las obras de infraestructura iniciaron en el segundo trimestre y continúan durante el tercero, logrando como **principal avance la construcción de la vialidad principal**, recibiendo en tiempo y de acuerdo al presupuesto.

Portafolio de RLH al 3^{er} trimestre de 2016



Portafolio en operación: Four Seasons Ciudad de México

La siguiente gráfica muestra la evolución trimestral de los principales indicadores operativos del Hotel (ADR, tasa de ocupación y RevPAR) durante el tercer trimestre de 2016 contra el mismo período en 2015.



El hotel en operación del portafolio de RLH, el cual tuvo el 100% de su inventario disponible durante este tercer trimestre, reportó los siguientes indicadores operativos:

- Tasa de ocupación de 41.4%, afectada principalmente por: a) la plaza que tuvo un verano suave, impactada principalmente por la baja general en la demanda corporativa lo que resultó en un menor nivel de grupos; b) la renovación del restaurante Zanaya afectó la operación ya que está ubicado en el hotel ocasionando que ciertos grupos no escojan a la plaza por estar en obras; y, c) la cobertura de los medios previo a los juegos olímpicos exageró la percepción del Zika generando que un grupo grande cancele prácticamente todas sus estancias, afectando la ocupación en aproximadamente 8.5 pp durante el mes de agosto (esta fue la única cancelación producida a raíz del Zika).
- En moneda local, la tarifa promedio de Ps. \$5,763.0 registró un aumento de 13.3% por encima comparada con el tercer trimestre de 2015 de Ps. \$5,085.9, como resultado de la apreciación del dólar. También, durante el período de enero a septiembre, la tarifa en pesos aumentó un 22.2% en comparación al año anterior.
- El RevPAR de Ps. \$2,384.6 representó una disminución del 3.3% con respecto al mismo periodo del año anterior de Ps. \$2,466.8, por las razones anteriormente comentadas en cuanto a ocupación. No obstante, en moneda local se ha registrado un incremento de 13.7% en los 9 meses a septiembre de 2016.

Portafolio en desarrollo: One&Only Mandarin

Plan maestro

El hotel One&Only Mandarin se desarrollará en el terreno de 34 hectáreas adquirido por parte de RLH a Actur. El plan maestro del hotel elaborado por Rick Joy Architects (“RJA”) contempla el desarrollo de un total de 115 llaves (120 habitaciones considerando que cinco de sus suites tendrán dos habitaciones) 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.

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

Diseño

Al tener ya avanzado el diseño conceptual, así como el diseño esquemático conforme al plan maestro, Rick Joy Architects (RJA) continúa avanzando en los documentos de construcción de habitaciones con el objetivo de comenzar la construcción de las habitaciones muestra, para lo cual ya se han obtenido las licencias de construcción durante este tercer trimestre. Adicionalmente, se ha avanzado en la elaboración de material (página web, libro de mesa y video) con el objetivo de comenzar con las labores de pre-venta de algunas de las villas residenciales.

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, este último se comprometió a ejecutar las obras de infraestructura a pie de lote. Dichas obras se iniciaron en el segundo trimestre y han continuado durante el tercero de acuerdo al calendario y presupuesto. Como principales avances de este trimestre destaca la construcción de la vialidad principal que va desde el principio de la propiedad Mandarin hasta el hotel One&Only Mandarin y su infraestructura correspondiente (estrecho de 100 metros de calle para dar acceso al club de playa público).

A continuación, se muestran los principales avances en infraestructura:

Vialidades dentro de la Mandarina



Instalaciones de agua potable



Trabajos de Terracerías



Muros de contención y coronas de muro



Drenajes pluviales y alcantarillados y contracunetas



Resultados del tercer trimestre de 2016

A continuación, se muestran los resultados consolidados de RLH.

Resultados al 3er Trimestre, 2016									
<i>Cifras en miles de Ps. \$, excepto cuando se mencione lo contrario</i>									
	1T2015	2T2015	3T2015	Ene -Sept. 2015	1T2016	2T2016	3T2016	Ene -Sept. 2016	Últimos 12 meses
Renta de habitaciones	\$54,091	\$51,672	\$46,485	\$152,248	\$69,687	\$75,053	\$52,651	\$197,391	\$280,965
Alimentos y bebidas	\$20,627	\$30,723	\$26,166	\$77,516	\$29,024	\$39,526	\$31,048	\$99,598	\$142,056
Otros ingresos hoteleros	\$5,922	\$5,627	\$6,423	\$17,973	\$7,093	\$7,670	\$7,114	\$21,877	\$30,883
Total de ingresos	\$80,640	\$88,023	\$79,074	\$247,737	\$105,805	\$122,248	\$90,814	\$318,867	\$453,904
Costos y gastos de habitaciones	-\$10,033	-\$9,414	-\$8,915	-\$28,362	-\$11,552	-\$11,507	-\$10,542	-\$33,601	-\$44,601
Costos y gastos de alimentos y bebidas	-\$15,093	-\$17,882	-\$16,377	-\$49,351	-\$18,394	-\$23,582	-\$20,328	-\$62,304	-\$84,918
Gastos administrativos y operativos recurrentes	-\$35,940	-\$35,586	-\$36,402	-\$107,928	-\$39,934	-\$42,148	-\$36,361	-\$118,443	-\$158,035
Total de costos y gastos generales	-\$61,066	-\$62,881	-\$61,694	-\$185,641	-\$69,880	-\$77,237	-\$67,231	-\$214,348	-\$287,555
Contribución hotelera¹	\$19,573	\$25,141	\$17,381	\$62,096	\$35,924	\$45,011	\$23,583	\$104,518	\$166,349
Margen (%)	24.3%	28.6%	22.0%	25.1%	34.0%	36.8%	26.0%	32.8%	36.6%
Predial	-\$1,546	-\$1,546	-\$1,546	-\$4,637	-\$1,576	-\$1,576	-\$1,576	-\$4,728	-\$6,273
Seguros	-\$1,162	-\$1,253	-\$1,252	-\$3,667	-\$1,282	-\$1,362	-\$1,353	-\$3,996	-\$5,268
Net operating income¹	\$16,866	\$22,343	\$14,583	\$53,792	\$33,067	\$42,073	\$20,654	\$95,794	\$154,808
Margen (%)	20.9%	25.4%	18.4%	21.7%	31.3%	34.4%	22.7%	30.0%	34.1%
Gastos corporativos	-\$960	\$0	\$0	-\$960	-\$6,041	-\$3,665	-\$8,871	-\$18,577	-\$21,637
UAFIDA recurrente¹	\$15,906	\$22,343	\$14,583	\$52,832	\$27,025	\$38,409	\$11,783	\$77,217	\$133,171
Margen (%)	19.7%	25.4%	18.4%	21.3%	25.5%	31.4%	13.0%	24.2%	29.3%
Depreciación y Amortización	-\$6,041	-\$11,254	-\$2,400	-\$19,695	-\$11,968	-\$13,254	-\$13,601	-\$38,823	-\$54,214
Utilidad de operación recurrente¹	\$9,865	\$11,088	\$12,183	\$33,137	\$15,058	\$25,155	-\$1,818	\$38,394	\$78,958
Margen (%)	12.2%	12.6%	15.4%	13.4%	14.2%	20.6%	(2.0%)	12.0%	17.4%
Gastos operativos no recurrentes	-\$3,480	-\$5,434	-\$731	-\$9,645	-\$824	-\$2,194	-\$9,565	-\$12,583	-\$15,562
Otros ingresos	\$4,491	\$245	\$161	\$4,898	\$414	\$1,487	\$0	\$1,901	\$3,642
Utilidad de operación	\$10,877	\$5,899	\$11,613	\$28,389	\$14,648	\$24,447	-\$11,383	\$27,712	\$67,038
Margen (%)	13.5%	6.7%	14.7%	11.5%	13.8%	20.0%	(12.5%)	8.7%	14.8%
Ingresos financieros	\$1,609	\$1,901	\$4,160	\$7,670	\$23,407	\$12,097	\$32,658	\$68,162	\$80,190
Costos financieros	-\$48,532	-\$44,293	-\$104,432	-\$197,258	-\$31,297	-\$98,197	-\$84,382	-\$213,876	-\$254,614
Intereses pagados	-\$20,139	-\$18,910	-\$16,992	-\$56,041	-\$14,247	-\$27,373	-\$22,246	-\$63,866	-\$88,708
Pérdida cambiaria	-\$28,393	-\$25,383	-\$87,441	-\$141,216	-\$17,050	-\$70,823	-\$62,136	-\$150,010	-\$165,906
Utilidad (pérdida) antes de impuestos a la utilidad	-\$36,047	-\$36,493	-\$88,659	-\$161,199	\$6,758	-\$61,652	-\$63,107	-\$118,002	-\$107,386
Margen (%)	(44.7%)	(41.5%)	(112.1%)	(65.1%)	6.4%	(50.4%)	(69.5%)	(37.0%)	(23.7%)
Provisión para impuestos a la utilidad	\$12,743	\$4,067	\$23,114	\$39,924	-\$1,706	\$14,096	\$15,742	\$28,132	\$41,440
Utilidad (pérdida) integral neta	-\$23,303	-\$32,426	-\$65,545	-\$121,274	\$5,051	-\$47,556	-\$47,365	-\$89,870	-\$65,945
Margen (%)	(28.9%)	(36.8%)	(82.9%)	(49.0%)	4.8%	(38.9%)	(52.2%)	(28.2%)	(14.5%)

⁽¹⁾ No son mediciones IFRS.

Ingresos totales

Durante el tercer trimestre de 2016, los ingresos totales de RLH fueron Ps. \$90.8 millones, alcanzando la cifra de Ps \$318.9 millones de pesos a 30 de septiembre de 2016:

- Ps. \$52.7 millones de ingresos por renta de habitaciones (58.0% de los ingresos totales).
- Ps. \$31.0 millones de ingresos por alimentos y bebidas (34.2% de los ingresos totales).
- Ps. \$7.1 millones de otros ingresos hoteleros (7.8% de los ingresos totales).

Respecto del tercer trimestre del año 2015, **los ingresos totales se incrementaron un 38.9%**.

Costos y gastos generales

Durante este periodo, los costos y gastos generales totales de RLH fueron Ps. \$67.2 millones, alcanzando a 30 de septiembre un importe acumulado de Ps. \$214.3 millones:

- Ps. \$10.5 millones de costos y gastos de habitaciones (15.7% de los costos y gastos generales totales).
- Ps. \$20.3 millones de costos y gastos de alimentos y bebidas (30.2% de los costos y gastos generales totales).
- Ps. \$36.4 millones de gastos administrativos y operativos recurrentes incluyendo el pago por la gestión hotelera (54.1% de los costos y gastos generales totales).

Contra el tercer trimestre del año 2015, los costos y gastos generales incrementaron un 9.0%, es decir 590 pbs por debajo del incremento en ingresos totales, contribuyendo así a la mejora del margen de operación.

Contribución hotelera

La contribución hotelera ascendió a Ps. \$23.5 millones, representando un **margen de 26.0% sobre los ingresos totales**, frente al 22.0% del tercer trimestre del 2015, **340 pbs por encima**.

Contra el tercer trimestre del año 2015, **la contribución hotelera incrementó un 35.7%**.

El aumento en la contribución hotelera se debió, fundamentalmente, al incremento sustancial de los ingresos totales hoteleros en un 14.8% respecto del tercer trimestre de 2015, derivado en gran parte por la disponibilidad del 100% del inventario de habitaciones, en tanto que para el mismo periodo en 2015 se contaba con 29 habitaciones de media fuera del inventario por estar en proceso de renovación.

Ingreso Neto de Operación (Net Operating Income - NOI)

Durante el tercer trimestre el ingreso neto de operación ascendió a Ps. \$20.7 millones, un 41.6% por encima del mismo período en el 2015 principalmente derivado de una mayor contribución hotelera como se mencionó anteriormente.

Considerando el período de enero a septiembre de 2016, el ingreso neto de operación ascendió a Ps. \$95.8 millones, un 78.1% por encima que el mismo período del año anterior y representando un margen de 30.0%, 833 pbs por encima que el mismo período del año anterior.

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

Durante este periodo, la UAFIDA Recurrente ascendió a Ps. \$11.8 millones, representando un margen del 13.0% sobre los ingresos totales lo que se sitúa 547 pbs por debajo del dato registrado en el mismo periodo de 2015, 18.4%. Esto se debe principalmente a la incorporación de los gastos corporativos en la sociedad desde febrero 2016 en adelante. Durante el tercer trimestre, aumentaron los gastos debido a pagos pendientes a terceros y nóminas.

Contra el tercer trimestre del año 2015, la UAFIDA Recurrente incrementó un 19.2%.

Utilidad de operación

Durante este periodo, la utilidad de operación disminuyó a negativo Ps. \$11.4 millones, principalmente dado los gastos de depreciación y amortización de Ps. \$13.6 millones atribuidos a los costos de renovación que se capitalizan. Adicionalmente, los gastos operativos no recurrentes ascendieron a Ps. \$9.6 millones debido a gastos derivados de la oferta de acciones subsecuentes cerrada con fecha 13 de julio de 2016.

Flujo de efectivo

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

Flujo de Efectivo al 3er Trimestre, 2016		
<i>Cifras en miles de Ps. \$, excepto cuando se mencione lo contrario</i>		
	3T2015	3T2016
Actividades de operación		
Utilidad (pérdida) antes de impuestos a la utilidad	-\$161,199	-\$118,002
Ajustes por:		
Depreciación y amortización	\$19,695	\$38,823
Utilidad en venta de mobiliario y equipo	\$0	-\$1,901
Intereses a favor	-\$446	-\$5,922
Intereses a cargo	\$37,833	\$47,115
Costo financiero de las acciones preferentes	\$18,209	\$16,750
Fluctuación cambiaria	\$140,468	\$128,334
Subtotal	\$54,560	\$105,197
Aumento en clientes y documentos por cobrar	-\$16,878	-\$7,766
Disminución en inventarios	\$734	-\$247
(Disminución) aumentos en proveedores	-\$5,809	-\$2,686
Aumentos en cuentas por pagar y gastos acumulados	\$23,509	\$38,650
Impuestos a la utilidad pagados	-\$2,433	\$0
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	\$53,683	\$133,148
Actividades de inversión		
Adquisiciones de mobiliario y equipo	-\$111,847	-\$79,793
Recursos obtenidos por venta de mobiliario y equipo	\$0	\$1,901
Intereses cobrados	\$446	\$5,922
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión	-\$111,401	-\$71,970
Actividades de financiamiento		
Intereses pagados	-\$37,833	-\$47,115
Dividendos pagados de las acciones preferentes	-\$18,209	\$0
Obtención de préstamos bancarios	\$108,455	\$36,355
Pago de préstamos bancarios	-\$6,941	-\$19,957
Costos por modificación al contrato de préstamos bancarios	\$0	-\$6,640
Emisión de acciones preferentes redimibles	\$2,304	\$0
Aumento de capital social	\$0	\$1,301,394
Disminución de capital social	-\$34,848	\$0
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento	\$12,928	\$1,264,037
Incremento (disminución) de actividades de financiamiento	-\$44,790	\$1,325,215
Efectivo y equivalente de efectivo al inicio del periodo	\$132,264	\$535,329
Efectivo y equivalente de efectivo al final del periodo	\$87,474	\$1,860,544

Durante el tercer trimestre que terminó el 30 de septiembre de 2016:

- El flujo por actividades de operación de RLH, fue de Ps. \$133.1 millones, siendo los principales cambios una disminución en el saldo de clientes y documentos por cobrar, lo que significa una recuperación de cartera más eficiente, un financiamiento recibido por terceros para la renovación del hotel y un incremento en el IVA acreditable por las por las inversiones realizadas en el lote del Hotel One&Only Mandarin.
- El flujo neto de efectivo por actividades de inversión fue de (Ps. \$72.0 millones). La reducción respecto del mismo periodo en 2015, se debió a que el rubro de adquisiciones de mobiliario y equipo disminuyó al estar ya en la fase final de la renovación del Hotel Four Seasons, que culminó durante el tercer trimestre de 2016.
- El flujo neto de efectivo por actividades de financiamiento fue de Ps. \$1,264 millones, principalmente por la colocación de acciones llevada a cabo en julio de 2016 donde se recaudaron \$1,338.4 millones de pesos.

Situación Financiera

A continuación, se muestran el balance general consolidado de RLH a 30 de septiembre de 2016, comparado con el cerrado al 31 de diciembre de 2015.

Balance General Consolidado al 3er Trimestre, 2016		
<i>Cifras en miles de Ps. \$, excepto cuando se mencione lo contrario</i>		
Activos	31-dic-15	30-sep-16
Activos circulantes		
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$535,329	\$1,860,544
Cuentas por cobrar	\$42,495	\$61,904
Partes relacionadas	\$419	\$0
Inventarios, neto	\$2,856	\$3,103
Total activos circulantes	\$581,099	\$1,925,551
Activos no circulantes		
Inmuebles, mobiliario y equipo	\$1,492,809	\$1,854,905
Crédito mercantil	\$42,984	\$42,984
Otros activos- neto	\$47,934	\$45,968
Total activos no circulantes	\$1,583,727	\$1,943,857
Total de activos	\$2,164,826	\$3,869,408
Pasivos y Capital Contable	31-dic-15	30-sep-16
Pasivos a corto plazo		
Porción a corto plazo de los préstamos bancarios	\$22,866	\$26,243
Proveedores	\$12,239	\$9,553
Partes relacionadas	\$0	\$0
Participación de los trabajadores en las utilidades	\$414	\$29
Impuestos por pagar	\$4,695	\$3,604
Cuentas por pagar y gastos acumulados	\$46,901	\$86,781
Total pasivos a corto plazo	\$87,115	\$126,210
Pasivos a largo plazo		
Préstamos bancarios a largo plazo	\$1,040,895	\$1,175,610
Impuestos diferidos	\$247,733	\$219,601
Pasivo por acciones preferentes redimibles	\$190,135	\$206,886
Beneficios a los empleados	\$2,564	\$2,810
Total pasivos a largo plazo	\$1,481,327	\$1,604,907
Capital contable		
Capital social	\$818,883	\$1,607,928
Prima en suscripción de acciones	\$0	\$879,768
Otras cuentas de capital	-\$17,259	-\$54,295
Deficit	-\$205,240	-\$295,110
Total capital contable	\$596,384	\$2,138,291
Total de pasivos y capital contable	\$2,164,826	\$3,869,408

Efectivo y equivalente de efectivo

RLH cerró el tercer trimestre de 2016 con una posición de efectivo y equivalentes de efectivo incluyendo IVA por acreditar de Ps. \$1,880.3 millones (el IVA acreditable asciende a Ps. \$19.8 millones). Excluyendo el IVA acreditable, la posición de efectivo y equivalentes de efectivo asciende a Ps. \$1,860.5 millones frente Ps. \$535.3 millones al 31 de diciembre de 2015, incremento derivado fundamentalmente por la captación de recursos líquidos a través de la emisión de acciones cerrada el 13 de julio de 2016.

Activo Fijo

El incremento en inmuebles, mobiliario y equipo respecto al 31 de diciembre de 2015 se debe a: i) la adquisición del terreno donde se está construyendo el Hotel One&Only Mandarina por un importe de \$249.0 millones, inversiones realizadas en el mismo por \$85.4 millones y adiciones en las obras de renovación del Hotel Four Seasons por \$64.4 millones. Conjuntamente estos tres rubros suman un total de Ps. \$398.8 millones menos una depreciación del periodo de Ps. \$36.8 millones.

Cuentas por pagar

Las cuentas por pagar tuvieron un incremento de Ps. \$39.9 millones respecto del 31 de diciembre de 2015 derivado, principalmente, a anticipos de clientes por Ps \$13.2 millones por eventos que se celebrarán durante el cuarto trimestre, provisiones de conceptos de nómina que se pagarán al cierre del año, pagos de publicidad y cuentas por pagar a proveedores que se pagarán en el cuarto trimestre.

Deuda bancaria total y neta

En el tercer trimestre de 2016, RLH tuvo una posición de deuda bancaria total de Ps. \$1,201.9 millones. Al 31 de diciembre de 2015, RLH tenía una posición de deuda bancaria total de Ps. \$1,063.8 millones. La posición de deuda bancaria neta (sin incluir IVA por acreditar) es positiva y se sitúa en Ps. \$658.7 millones.

RLH ya ejerció el 100% de las disposiciones del crédito con Metlife para la renovación del Hotel Four Seasons, por lo que actualmente se está pagando el principal más los intereses correspondientes.

Nivel de apalancamiento

Al tercer trimestre de 2016, el plazo promedio del vencimiento de nuestra deuda es de 2 años. La razón de deuda bancaria neta a UAFIDA Recurrente de los últimos doce meses al 30 de septiembre de 2016 fue negativa, es decir, no hubo apalancamiento ya que la posición de deuda bancaria neta es positiva al tener una deuda bancaria bruta total de Ps. \$1,201.9 millones y efectivo y equivalentes de efectivo por Ps. \$1,860.6.

Pasivo por acciones preferentes redimibles

El incremento en el pasivo por acciones preferentes redimibles contra el 31 de diciembre de 2015 se debe al reconocimiento del dividendo preferente devengado que se debe pagar al titular de dichas acciones preferentes. Este importe abarca el periodo de enero a septiembre de 2016 y corresponde a de Ps. \$17.6 millones.

Capital contable

El capital social al 30 de septiembre de 2016 se incrementó debido a: i) la aportación de capital de Activos Turísticos de México, S.A.P.I. de C.V. vía capitalización de pasivos con RLH por la adquisición del lote e inversiones realizadas donde se construirá el Hotel One&Only Mandarin por Ps. \$192.5 millones, acompañado de una prima en suscripción de acciones de Ps. \$137.9 millones; II) incremento de capital por la emisión de acciones efectuada el 13 de julio de 2016 donde se recaudaron 1,338.4 millones de los cuales \$779.7 millones se reconocieron como capital social y \$558.7 como prima en suscripción de acciones.

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

Gobierno Corporativo

El 21 de octubre de 2016, se tuvo una junta del Consejo de RLH para la aprobación de los Estados Financieros del tercer trimestre de 2016, mismos que fueron aprobados por unanimidad.

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

RLH Properties es una sociedad controladora cuyas subsidiarias se dedican a la adquisición, desarrollo y gestión de activos hoteleros de ciudad y resorts de playa dentro del segmento alto en México. Uno de sus principales objetivos es crear la principal plataforma de hoteles de lujo en México y el Caribe, basando el crecimiento en el desarrollo de nuevos hoteles y adquisición selectiva de hoteles. Actualmente la Emisora es propietaria del 66.7% del Hotel Four Seasons Ciudad de México y de un terreno de 34 hectáreas ubicado en la Riviera Nayarit en el cual se desarrollará el hotel One&Only Mandarin.

Dirección Financiera

Francis Muûls

RLH Properties

Tel. + 52 (55) 14 500 800

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

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

Relación con Inversionistas

Diego Laresgoiti

RLH Properties

Tel. + 52 (55) 14 500 800

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

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