

RLH Properties ("RLH A"), primera empresa pública especializada en hoteles del segmento alto en México y España anuncia sus resultados financieros del tercer trimestre de 2020.

Ciudad de México. - **RLH Properties** (BMV: RLH A), la primera empresa pública especializada en hoteles del segmento de lujo y ultra lujo en México y España anuncia sus resultados financieros del tercer trimestre de 2020. Excepto cuando se mencione lo contrario, todas las cifras en el reporte fueron preparadas de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera ("IFRS") y expresadas en pesos mexicanos nominales.

Eventos relevantes del 3er trimestre de 2020

- **RLH Properties**, reportó al público inversionista sobre el paso de los huracanes Delta y Zeta sobre los 4 hoteles y el campo de golf El Camaleón dentro de Mayakoba, Playa del Carmen, Quintana Roo.

Aun cuando seguimos evaluando los daños, observamos que no existen daños de gravedad que impidan el reinicio de nuestros hoteles Rosewood Mayakoba, Banyan Tree Mayakoba, Fairmont Mayakoba y Andaz Mayakoba, y el campo de golf El Camaleon.

Tampoco hubo incidente alguno entre los colaboradores de nuestras propiedades. Por lo anterior, no se prevé que este suceso afecte de manera relevante los resultados financieros de la Sociedad.

Por otra parte, el pasado 27 de octubre se celebró un acto privado de entrega de llaves al operador de la marca One&Only con la presencia del Gobernador del Estado de Nayarit y otras autoridades como paso previo a la apertura del hotel a nuestros huéspedes el próximo 1 de noviembre del hotel One&Only Mandarin, el nuevo resort de playa y spa ubicado en Mandarin, Riviera Nayarit, contará con 105 llaves donde los huéspedes se podrán sumergir en la belleza y serenidad de este destino ubicado en las costas del océano Pacífico.

Principales Resultados Financieros de Activos Hoteleros Consolidados al 30 de septiembre del 2020

- **El EBITDA** recurrente consolidado de RLH del tercer trimestre fue de **MXP -\$86.1 millones**, lo que representa una disminución del 288.5% en comparación con el mismo periodo del año anterior. Lo anterior es resultado, fundamentalmente, del efecto del fuerte impacto por la propagación a nivel mundial de la pandemia del COVID-19 y su repercusión en la ocupación de la industria hotelera durante todo el tercer trimestre; sin embargo, El EBITDA recurrente muestra una recuperación con respecto al trimestre anterior del mismo año del 32% es decir se situó **MXP \$183.0 millones** por arriba que el trimestre anterior.
- **El EBITDA recurrente de RLH después de gastos corporativos** recurrentes del tercer trimestre fue de **MXP -\$138.2 millones** lo que representa una disminución de **MXP \$111.1 millones** en comparación con el mismo periodo del año anterior, causado totalmente por el efecto de la pandemia de COVID-19 mencionado anteriormente, mismo que ha repercutido fuertemente en la industria hotelera. A pesar de este fuerte impacto ha habido una recuperación de este trimestre con respecto al anterior del presente año del 44%.

Principales Resultados Financieros Consolidados del 3er trimestre de 2020

Cifras en miles MXP \$, excepto cuando se mencione lo contrario

	RLH 3T 2019	RLH 3T 2020	Var. a/a	
Ingresos Totales	\$827,418	\$471,051	(\$356,367)	(43.1%)
Ingresos por Renta de Habitaciones	\$440,877	\$184,873	(\$256,004)	(58.1%)
% de los ingresos totales	53.3%	39.2%	(14.0%)	
Ingresos por Alimentos y Bebidas	\$243,050	\$106,857	(\$136,193)	(56.0%)
% de los ingresos totales	29.4%	22.7%	(6.7%)	
Otros ingresos	\$143,491	\$179,321	\$35,830	25.0%
% de los ingresos totales	17.3%	38.1%	20.7%	
Utilidad Bruta Operativa (GOP)	\$423,522	\$179,469	(\$244,053)	(57.6%)
Margen (%)	51.2%	38.1%	(13.1%)	
EBITDA recurrente	\$45,707	(\$86,171)	(\$131,878)	(288.5%)
Margen (%)	5.5%	(18.3%)	(23.8%)	
Gastos corporativos recurrentes	\$72,835	\$52,037	(\$20,798)	(28.6%)
EBITDA recurrente después de gastos corporativos	(\$27,128)	(\$138,208)	(\$111,080)	409.5%
Margen (%)	(3.3%)	(29.3%)	(26.1%)	

Información relevante del desempeño del portafolio hotelero durante el tercer trimestre de 2020

Al 30 de septiembre de 2020, RLH cuenta con **11 componentes de negocio en el segmento de lujo y ultra lujo** que totalizan **aprox. 1,497 cuartos hoteleros** (1,266 en operación y aprox. 231 en desarrollo), **aprox. 239 residencias *full ownership*** y **168 unidades fraccionales** ambas con marcas hoteleras asociadas, y **1 campo de golf** con 18 hoyos:

- **Activos en Operación** (6 hoteles con 1,266 cuartos y 1 campo de golf con 18 hoyos):
 - **Activos Estabilizados** (5 hoteles, 1,052 cuartos): Four Seasons Ciudad de México (240 cuartos), Villa Magna Madrid (150 cuartos), Rosewood Mayakoba (129 cuartos), Banyan Tree Mayakoba (132 cuartos) y Fairmont Mayakoba (401 cuartos).
 - **Activos en *Ramp Up*** (1 hotel, 214 cuartos): Andaz Mayakoba. Este hotel inició operaciones en diciembre de 2016 por lo que se encuentra en fase de estabilización.
 - **Otros Activos** (1 campo de golf, 18 hoyos): El campo de golf El Camaleón fue diseñado por el famoso golfista australiano Greg Norman y es el primero en recibir un torneo PGA fuera de los Estados Unidos y Canadá.
- **Activos en Desarrollo** (2 hoteles con aprox. 231 cuartos, 239 residencias *full ownership* y 168 unidades fraccionales ambos con marca hotelera):
 - **Hotel One&Only Mandarin** (105 cuartos): Este hotel se encuentra en la etapa de construcción con su apertura estimada para el cuarto trimestre de 2020.
 - **Hotel Rosewood Mandarin** (aprox. 127 cuartos): Este hotel se encuentra en etapa de diseño conceptual y estudios técnicos.
 - **Residencias en la Mandarin con marcas One&Only y Rosewood** (hasta 148 residencias): Las residencias One&Only Mandarin se encuentran en etapa de comercialización y construcción. Las residencias Rosewood Mandarin se desarrollarán en un futuro conforme el avance del hotel Rosewood Mandarin.
 - **Residencias en Mayakoba con marcas Fairmont y Rosewood** (aprox. 89 residencias *full ownership* y 168 unidades fraccionales): Fairmont Heritage Place considera un inventario de aprox. 56 residencias *full ownership* y 168 unidades fraccionales. Rosewood Residences considera un inventario de 33 residencias *full ownership*.

Respecto al desempeño de nuestro portafolio:

- El **EBITDA de los Activos Estabilizados** en el tercer trimestre de 2020 se situó en **MXP -\$71.9 millones (USD -\$3.3 millones)**, registrando un **decremento** del **197.74%** en moneda local y del **184.9%** en dólares americanos respecto a lo registrado en el mismo periodo de 2019. Por su parte, el **EBITDA Neto de Fondo de Reserva**, se situó en **MXP -\$72.5 millones (USD -\$3.3 millones)**, representando un **decremento** del **230.6%** en moneda local y del **213.0%** en dólares americanos respecto al mismo periodo del año pasado. A pesar de que los resultados comparados con el mismo periodo del año anterior siguen reflejando el fuerte impacto de la pandemia mundial de COVID-19 en la industria turística, los resultados en el tercer trimestre mostraron una notoria mejoría respecto al trimestre anterior gracias a la reactivación parcial del turismo a nivel mundial. Los Activos ubicados en Mayakoba mostraron una sólida recuperación en el tercer trimestre, gracias a la demanda que experimentó el Caribe Mexicano por parte del mercado norteamericano, que tuvo en el tercer trimestre restricciones de viaje a los principales destinos europeos. En este sentido, los Activos ubicados en Mayakoba mantuvieron la cuota del mercado norteamericano por encima del 50% y lograron suplir la cuota del mercado europeo por mercado nacional. El hotel Four Seasons Ciudad de México reabrió en el mes de julio y en general, ha enfrentado una reactivación complicada considerando que la Ciudad de México ha permanecido en semáforo naranja durante el tercer trimestre, lo que ha restringido el aforo hotelero al 30% del total y, sobre todo, ha dificultado que el turista de negocios recobre la confianza en el destino. Finalmente, el hotel Villa Magna permaneció cerrado durante el tercer trimestre debido a la evolución de contagios en España y en específico en Madrid, durante el tercer trimestre se dio seguimiento a los trabajos de renovación del hotel relacionados con su próxima reapertura. Es importante mencionar que en junio 2020 se hizo oficial el anuncio que menciona que el hotel Villa Magna se convertirá en el primer hotel en España operado por la cadena Rosewood Hotels & Resorts en el 2021.
- El **EBITDA de los Activos en Operación** en el tercer trimestre de 2020 se situó en **MXP -\$94.8 millones (USD -\$4.3 millones)**, registrando un **decremento** del **288.6%** en moneda local y del **262.8%** en dólares americanos respecto a lo registrado en el mismo periodo de 2019. Por su parte, el **EBITDA Neto de Fondo de Reserva**, se situó en **MXP -\$96.3 millones (USD -\$4.4 millones)**, representando un **decremento** del **414.2%** en moneda local y del **368.2%** en dólares americanos respecto al mismo periodo del año pasado. Dichos resultados incorporan el desempeño del hotel Andaz Mayakoba que continua en periodo de *Ramp up*.

Portafolio de RLH al tercer trimestre de 2020



Portafolio Hotelero en operación:

Rosewood Mayakoba, Banyan Tree Mayakoba, Fairmont Mayakoba, Andaz Mayakoba, El Camaleón Mayakoba, Four Seasons Ciudad de México, Villa Magna Madrid y Mayakoba Experiences.

A continuación, se muestra la evolución de los principales indicadores operativos agregados del portafolio de los **Activos en Operación** de RLH al tercer trimestre de 2020 contra los mismos períodos del año anterior.

Indicadores Operativos al 3er. Trimestre, 2020						
Activos Estabilizados y Otros Activos						
Indicador	3T 2019	3T 2020	% Var. 3T 2020 vs. 3T 2019	Acc. 3T 2019	Acc. 3T 2020	% Var. Acc. 3T 2020 vs. Acc. 3T 2019
ADR (USD)	\$354	\$381	7.5%	\$455	\$489	7.6%
ADR (MXP)	\$6,885	\$8,411	22.2%	\$8,746	\$9,776	11.8%
Ocupación (%)	60.5%	19.2%	(41.3 pp)	68.9%	28.0%	(40.9 pp)
RevPAR (USD)	\$214	\$73	(65.9%)	\$313	\$137	(56.2%)
RevPAR (MXP)	\$4,167	\$1,614	(61.3%)	\$6,023	\$2,738	(54.5%)
Ingresos Totales (USD '000)	\$36,645	\$14,508	(60.4%)	\$155,981	\$72,715	(53.4%)
Ingresos Totales (MXP '000)	\$711,980	\$320,499	(55.0%)	\$3,000,593	\$1,462,126	(51.3%)
EBITDA (USD '000) ⁽¹⁾	\$3,840	(\$3,258)	(184.9%)	\$43,508	\$4,056	(90.7%)
EBITDA (MXP '000) ⁽¹⁾	\$73,592	(\$71,906)	(197.7%)	\$834,715	\$24,880	(97.0%)
EBITDA Neto de Fondo de Reserva (USD '000) ⁽¹⁾	\$2,906	(\$3,285)	(213.0%)	\$39,270	\$2,268	(94.2%)
EBITDA Neto de Fondo de Reserva (MXP '000) ⁽¹⁾	\$55,487	(\$72,493)	(230.6%)	\$753,321	(\$10,144)	(101.3%)
Margen EBITDA (%)	10.3%	-22.4%	(32.8 pp)	27.8%	1.7%	(26.1 pp)
Margen EBITDA Neto de Fondo de Reserva (%)	7.8%	-22.6%	(30.4 pp)	25.1%	-0.7%	(25.8 pp)
Activos en Operación						
Indicador	3T 2019	3T 2020	% Var. 3T 2020 vs. 3T 2019	Acc. 3T 2019	Acc. 3T 2020	% Var. Acc. 3T 2020 vs. Acc. 3T 2019
ADR (USD)	\$341	\$357	4.7%	\$436	\$462	6.1%
ADR (MXP)	\$6,629	\$7,887	19.0%	\$8,382	\$9,230	10.1%
Ocupación (%)	55.9%	18.5%	(37.4 pp)	65.3%	27.3%	(38.0 pp)
RevPAR (USD)	\$191	\$66	(65.4%)	\$284	\$126	(55.6%)
RevPAR (MXP)	\$3,704	\$1,456	(60.7%)	\$5,471	\$2,522	(53.9%)
Ingresos Totales (USD '000)	\$39,215	\$15,912	(59.4%)	\$170,914	\$80,857	(52.7%)
Ingresos Totales (MXP '000)	\$761,891	\$351,468	(53.9%)	\$3,287,094	\$1,622,883	(50.6%)
EBITDA (USD '000) ⁽¹⁾	\$2,638	(\$4,295)	(262.8%)	\$44,552	\$3,618	(91.9%)
EBITDA (MXP '000) ⁽¹⁾	\$50,259	(\$94,804)	(288.6%)	\$854,253	\$7,620	(99.1%)
EBITDA Neto de Fondo de Reserva (USD '000) ⁽¹⁾	\$1,627	(\$4,365)	(368.2%)	\$39,866	\$1,539	(96.1%)
EBITDA Neto de Fondo de Reserva (MXP '000) ⁽¹⁾	\$30,657	(\$96,336)	(414.2%)	\$764,264	(\$33,129)	(104.3%)
Margen EBITDA (%)	6.6%	-27.0%	(33.6 pp)	26.0%	0.5%	(25.5 pp)
Margen EBITDA Neto de Fondo de Reserva (%)	4.0%	-27.4%	(31.4 pp)	23.3%	-2.0%	(25.3 pp)



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

Durante el tercer trimestre de 2020, el portafolio de **Activos Estabilizados** reportó los siguientes indicadores operativos:

- La **tasa de ocupación** fue del 19.2%, 37.4 p.p. por debajo del mismo periodo del 2019. En específico, los Activos Estabilizados ubicados en Mayakoba lograron una tasa de ocupación del 28.2% durante el trimestre, considerando que el aforo máximo permitido en el Estado de Quintana Roo durante julio y agosto fue del 30%, modificándose al 60% a mediados de septiembre. La ocupación promedio de los Activos Estabilizados ubicados en Mayakoba en septiembre fue del 24.2%, mientras que la ocupación promedio en la Riviera Maya fue del 15.9% en el mismo mes. Esto se debe a las características favorables al distanciamiento social (unidades independientes con albercas privadas) que ofrecen los Activos Estabilizados ubicados en Mayakoba.
- La **tarifa promedio** fue de MXP \$8,411 (USD \$381), registrando un incremento del 22.2% en moneda local y del 7.5% en dólares americanos respecto al mismo periodo del 2019. Considerando que las tarifas en los Activos del Portafolio son fijadas en dólares americanos, el aumento de la tarifa promedio en dólares americanos, responde principalmente a una mayor ponderación de los hoteles de mayor tarifa a la vez que todos los hoteles registraron una mayor participación del segmento de individuales, el cual tiene una tarifa superior al segmento de grupos. Por su parte, además de lo antes mencionado, el incremento de la tarifa en moneda local se acentuó debido a la depreciación del peso mexicano respecto al dólar americano en 13.9% durante el trimestre, pasando de un promedio de 19.42 MXP/USD en el tercer trimestre del 2019 a 22.12 MXP/USD en el 2020.
- El **RevPAR** se situó en MXP \$1,614 (USD \$73), lo que representó un decremento del 61.3% en moneda local y del 65.9% en dólares americanos. Es importante mencionar que este cálculo considera que el hotel Four Seasons Ciudad de México reabrió en un contexto de incertidumbre para el turismo de ciudad y que el hotel Villa Magna permaneció cerrado en el tercer trimestre.
- El **EBITDA** se situó en MXP -\$71.9 millones (USD -\$3.3 millones), lo que representó un decremento del 197.7% en moneda local y del 184.9% en dólares americanos respecto a lo registrado en el mismo periodo de 2019. Durante el trimestre se dio continuidad al plan estratégico para la optimización de los recursos. En todos los Activos del Portafolio que operaron en el tercer trimestre, se implementó una estrategia de nómina y un estricto control de gastos variables que permitió mitigar la crisis turística en los resultados del Portafolio. Gracias a esto, algunos de los Activos del Portafolio lograron mejores resultados a nivel EBITDA durante el trimestre en comparación con el año pasado.

- El **EBITDA Neto de Fondo de Reserva** se situó en MXP -\$72.5 millones (USD -\$3.3 millones), registrando un decremento del 230.6% en moneda local y del 213.0% en dólares americanos respecto al mismo periodo del año pasado.

En cuanto a los **Activos en Operación**, durante el tercer trimestre de 2020 se reportaron los siguientes indicadores operativos explicados principalmente por los comentarios en la sección anterior, a los que se le suman el impacto de nuestro Activo en *Ramp up*:

- La **tasa de ocupación** fue del 18.5%, registrando un decremento de 37.4 p.p. en comparación al mismo período del año pasado.
- La **tarifa promedio** fue de MXP \$7,887 (USD \$357) lo que representó un decremento del 19.0% en moneda local y del 4.7% en dólares americanos respecto al mismo periodo del año pasado. Por su parte, el **RevPAR** fue de MXP \$1,456 (USD \$66) registrando un decremento del 60.7% en moneda nacional y del 65.4% en dólares americanos respecto al año pasado.
- El **EBITDA Antes de Reserva** se ubicó en MXP -\$94.8 millones (USD -\$4.3 millones), lo que representó un decremento del 288.6% en moneda local y del 262.8% en dólares americanos respecto al mismo periodo del año pasado.
- El **EBITDA Neto de Fondo de Reserva** fue de MXP -\$96.3 millones (USD -\$4.4 millones), lo que representa un decremento del 414.2% en moneda local y del 368.2% en dólares americanos en comparación con el mismo periodo del año anterior.

Portafolio en desarrollo

Mandarina

Hotel One&Only Mandarin

La apertura del hotel One&Only Mandarin, el nuevo resort de playa y spa con marca One&Only ubicado en la Riviera Nayarit, está programada para el 1 de noviembre de 2020. Este nuevo resort cuenta con 105 llaves donde los huéspedes se podrán sumergir en la belleza y serenidad de este destino ubicado en las costas del océano Pacífico.

Residencias con marcas hoteleras One&Only Mandarin

Se ha formalizado la venta de 14 villas One&Only Mandarin dentro de los lotes R-11 y R-12, R-5 y “The Peak”. Estas unidades se encuentran en la fase de diseño y construcción y serán registrados como ingreso al momento de hacer el traspaso de la propiedad.

Mayakoba

Ampliación Banyan Tree

El proyecto de la Ampliación del hotel Banyan Tree Mayakoba constará de 41 suites adicionales al inventario actual del hotel. Todas se desarrollarán en la zona de playa, 34 con frente de playa y 7 de ellas sobre la laguna, con vistas al poniente. Además, se está llevando a cabo la ampliación y completa renovación del club de playa existente para duplicar su capacidad.

Residencias con marca hotelera Rosewood Mayakoba

Se ha formalizado la venta de 16 villas, de las cuales se han entregado 13, 2 se encuentran en construcción y una está próxima a entregarse.

Residencias con marca hotelera Fairmont Heritage Place

En cuanto a las residencias *full ownership*, se ha formalizado la venta de 26 villas FHP, de las cuales se han entregado 24.

En cuanto a las fracciones, se han vendido 110, de las cuales se han entregado 105.

Nuestro equipo de ventas continúa trabajando en la comercialización de las fracciones disponibles del edificio 3 y preventa del edificio 4, respecto a las Residencias *full ownership*; se encuentran comercializando en

preventa el edificio 11, para entrega inmediata la Residencia 1012 del edificio 10 y la Residencia 922 del Edificio 9.

Actualmente tenemos en proceso de venta la Residencia 1102 y la Residencia 1101, de llegar a concretarse estas 2 ventas completaríamos el 50% necesario del inventario total del Edificio 11 para poder iniciar la construcción del Edificio.

El condominio FHP continúa operando bajo las medidas necesarias de higiene y salud para al staff y a los propietarios que actualmente se encuentran en las residencias.

Madrid

Renovación y Reposicionamiento del hotel Villa Magna como Rosewood Villamagna

La renovación del hotel Villa Magna y su adaptación a los estándares de la marca Rosewood es un proyecto que incluye el diseño y construcción integral de sus áreas públicas y sus habitaciones. Se renovarán completamente todas las llaves del hotel, adaptándolas a los altos estándares de la marca Rosewood, incluyendo las suites Royal y Real situadas en la novena planta del hotel, desde donde se podrá disfrutar del cielo de Madrid en salones de doble altura.

Esperamos que los trabajos de construcción comiencen a mediados de marzo, para cuando se estima obtener la licencia urbanística de construcción, mientras tanto el restaurante del antiguo hotel, la zona de lounge y Magnum Bar han sido demolidos.

Flujo de efectivo

El estado de flujo de efectivo consolidado de RLH al 30 de septiembre de 2020 se muestra a continuación.

Estados consolidados de flujos de efectivo		
<i>Cifras en miles MXP \$ excepto cuando se mencione lo contrario</i>		
	30 -sept-2019	30 -Sept-2020
Actividades de operación		
Ganancia (pérdida) antes de impuestos a la utilidad	(223,676)	(862,953)
Ajustes por:		
Depreciación y amortización	351,953	364,442
Fluctuación cambiaria efectivo no realizada	12,093	7,817
Fluctuación cambiaria de los préstamos no realizada	(42,144)	417,891
Intereses a favor	(59,238)	(9,208)
Intereses a cargo	309,976	245,213
Participación en el resultado de negocio en conjunto	(3,124)	0
Costo del plan de compensación a largo plazo	225,905	10,899
Subtotal	571,745	174,101
Aumento en clientes y documentos por cobrar	(129,558)	29,223
Disminución (aumento) en pagos anticipados	23,715	(6,544)
Variación en cuentas por cobrar y por pagar a partes relacionadas	7,065	(216,107)
Aumento en inventarios	(157,811)	(120,584)
Aumento (disminución) en proveedores	(15,728)	(64,469)
Aumento (disminución) en cuentas por pagar y gastos acumulados	(202,556)	(82,078)
Aumento (disminución) de Anticipo de clientes	289,080	9,059
Impuestos a la utilidad pagados	(99,412)	(102,169)
Pagos del plan de Compensación	0	(10,264)
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	286,540	(389,832)
Actividades de inversión		
Adquisiciones de mobiliario y equipo, y construcción en proceso	(1,246,273)	(1,409,795)
Préstamos otorgados a partes relacionadas	(319,869)	0
Cobro de préstamos otorgados a partes relacionadas	87,066	0
Intereses cobrados	17,993	9,208
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión	(1,461,083)	(1,430,673)
Actividades de financiamiento		
Intereses pagados	(241,430)	(170,643)
Aumento de capital social	67,499	0
Aumento de capital social de la participación no controladora	493,725	725,464
Disminución de capital social de la participación no controladora	(32,170)	0
Efectivo restringido	0	23,033
Prima por subscripción de acciones	74,998	0
Obtención de préstamos bancarios	44,785	1,204,611
Pago de préstamos bancarios	(274,968)	(140,143)
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento	132,439	1,642,322
Incremento (disminución) en efectivo y equivalentes de efectivo	(1,042,104)	(178,183)
Efectivo y equivalente de efectivo al inicio del periodo	3,303,781	2,455,856
Utilidad (pérdida) cambiaria en efectivo y equivalentes de efectivo no realizada	(12,093)	(7,817)
Efectivo y equivalente de efectivo al final del periodo	2,249,584	2,269,856

Flujos netos de efectivo de actividades de operación

Los flujos netos de efectivo por actividades de operación muestran un resultado negativo de MXP \$389.8 millones después de la eliminación de partidas que no generan flujo (*non-cash*) por MXP \$1,037.1 millones, causado por la crisis sanitaria que provocó el cierre temporal de operaciones hoteleras en los meses de abril a junio de 2020, la cual generó un efecto neto negativo entre la disminución de cuentas por cobrar, cuentas por pagar, proveedores, y aumento en pagos anticipados, inventarios y anticipos de clientes por MXP \$563.9 millones.

Flujos netos de efectivo de actividades de inversión

El efecto negativo de MXP \$1,430.7 millones reportado en actividades de inversión se produce por la inversión en construcciones en proceso por MXP \$1,389.9 millones, las adquisiciones de mobiliario y equipo por MXP \$20.0 millones más adquisiciones de otros activos y derechos de uso por MXP \$30.0 millones; compensado parcialmente por intereses cobrados de MXP \$9.2 millones.

Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento

Los flujos netos de efectivo por actividades de financiamiento muestran un resultado positivo de MXP \$1,642.3 millones atribuido principalmente a las disposiciones de deuda por MXP \$1,204.6 millones para la construcción del Hotel One&Only Mandarin por MXP \$659.2 millones, ampliación del Hotel Banyan Tree por MXP \$367.6 millones y finalmente por la reestructura de deuda del Hotel Villa Magna por MXP \$177.8 millones y, así como, por la venta del 25.4% de acciones de la participación controladora a la no controladora de una de las subsidiarias por MXP \$725.4 millones, compensado, parcialmente por el pago de principal e intereses de préstamos bancarios por MXP \$310.8 millones.

Situación Financiera

El balance de RLH al 30 de septiembre del 2020 se muestra a continuación:

Estado consolidado de situación financiera al 30 de Septiembre del 2020		
<i>Cifras en miles MXP \$ excepto cuando se indique lo contrario</i>		
Activos	RLH Consolidado (31 dic 2019)	RLH Consolidado (30 Sept 2020)
Activos circulantes		
Efectivo y equivalentes de efectivo	2,455,856	2,269,856
Cuentas por cobrar	1,051,649	1,022,426
Partes relacionadas	46,348	24,034
Inventarios, neto	81,999	82,913
Inventarios inmobiliarios	1,383,111	1,502,781
Pagos anticipados	97,462	104,006
Total activos circulantes	5,116,425	5,006,016
Activos no circulantes		
Inmuebles, mobiliario y equipo	17,446,388	21,090,571
Inventarios	769,059	769,059
Crédito mercantil	996,335	1,222,745
Activos intangibles	824,165	940,805
Partes relacionadas	226,386	243,128
Impuestos diferidos	246,302	256,592
Instrumentos financieros derivados	6,341	0
Efectivo restringido	76,315	53,282
Total activos no circulantes	20,591,291	24,576,182
Total de activos	25,707,716	29,582,198
Pasivos y Capital Contable		
Pasivos a corto plazo		
Porción a corto plazo de los préstamos bancarios	355,689	132,683
Proveedores	242,391	177,922
Anticipo a Clientes	1,146,741	1,155,800
Partes relacionadas	221,679	893,683
Impuestos por pagar	116,128	24,279
Cuentas por pagar y gastos acumulados	928,538	0
Total pasivos a corto plazo	3,011,166	2,384,367
Pasivos a largo plazo		
Préstamos bancarios a largo plazo	6,424,837	8,969,118
Impuestos diferidos	1,563,216	1,614,493
Instrumentos financieros derivados	219,263	522,230
Otras cuentas por pagar a largo plazo	99,308	109,834
Total pasivos a largo plazo	8,306,624	11,215,675
Capital contable		
Capital social	8,030,785	8,030,785
Prima en suscripción de acciones	6,538,621	6,538,621
Otras cuentas de capital	(142,941)	(142,941)
Déficit	(1,180,122)	(1,982,526)
Otras reservas de capital	46,822	1,499,629
Participación no Controladora	1,096,761	2,038,588
Total capital contable	14,389,926	15,982,156
Total de pasivos y capital contable	25,707,716	29,582,198

Efectivo y equivalente de efectivo

Al 30 de septiembre de 2020 la posición de RLH de efectivo y equivalentes de efectivo es de MXP \$2,323.1 millones, de los cuales MXP \$53.0 millones constituyen efectivo restringido presentado a largo plazo, mostrando una disminución MXP \$209.1 millones con respecto al cierre del 2019 principalmente originado por (i) la inversión en construcciones en proceso y adquisiciones de mobiliario y equipo por MXP \$1,430.7 millones, (ii) el flujo negativo en actividades de operación por MXP 389.8 millones, y (iii) el pago de principal e intereses de préstamos bancarios por MXP \$310.8 millones, compensado parcialmente por las disposiciones de deuda por MXP \$1,204.6 millones y la venta del 25.4% de acciones de la participación controladora a la participación no controladora de una de las subsidiarias por MXP \$725.4 millones.

Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar tienen una disminución de MXP \$29.2 millones con respecto al 31 de diciembre de 2019 causado principalmente por la baja en las ocupaciones en el trimestre como consecuencia de la pandemia por MXP \$109.3 millones, compensado parcialmente por el incremento en impuesto al valor agregado por recuperar generado por las obras en proceso por MXP \$79.1 millones.

Partes relacionadas

Las cuentas por cobrar a partes relacionadas (corto y largo plazo), integradas exclusivamente por el negocio de Fairmont Heritage Place Residences, al 30 de septiembre de 2020 muestran una disminución de MXP \$5.5 millones, con respecto al cierre del 31 de diciembre de 2019, generado por los cobros realizados con el avance del negocio compensado parcialmente por la apreciación del 19.17% del dólar frente al peso.

Las cuentas por pagar con partes relacionadas no muestran saldo al 30 de septiembre de 2020 debido a que Nayarasa, S. de R.L. de C.V. dejó de ser parte relacionada y dicho saldo ahora se encuentra clasificado dentro del rubro de cuentas por pagar y gastos acumulados.

Inventarios inmobiliarios

Al 30 de septiembre de 2020 los inventarios inmobiliarios muestran un saldo de MXP \$1,502.7 millones y están integrados por terrenos en desarrollo por MXP \$514.8 millones, obras en proceso por MXP \$834.5 millones y residencias disponibles para la venta por MXP \$153.4 millones, presentan un aumento de MXP \$119.6 millones con respecto al 31 de diciembre de 2019 por el avance en las construcciones por MXP 192.5 millones, compensado por la venta de una residencia disponible por MXP \$72.9 millones.

Activo fijo, crédito mercantil y activos intangibles

Al 30 de septiembre de 2020 el rubro de activos fijos tuvo un aumento neto de MXP \$3,644.2 millones con respecto al 31 de diciembre de 2019, por las adiciones de activo fijo y las inversiones en construcciones en proceso por MXP \$1,409.8 millones y el efecto positivo de conversión como resultado de la valuación de los

activos fijos en moneda extranjera por MXP \$2,537.0 millones; compensados parcialmente por la depreciación del periodo por MXP \$302.6 millones.

El rubro de intangibles y otros activos muestra también un aumento de MXP \$116.6 millones, originados principalmente por el efecto de conversión positivo de MXP \$148.4 millones, adquisiciones de otros activos por MXP \$1.7 millones, y el incremento en activos por derecho de uso por MXP \$28.4 millones; compensado por la amortización del periodo por MXP \$61.9 millones.

El rubro de crédito mercantil muestra un incremento de MXP \$226.4 millones debido al efecto positivo por conversión derivado de la depreciación del peso.

Anticipos de clientes

Al 30 de septiembre de 2020 el total de anticipos de clientes asciende a MXP \$1,155.8 millones, se integra por MXP \$710.4 millones de depósitos recibidos de los contratos de promesa de compraventa de villas y MXP \$445.4 millones de anticipos de clientes hoteleros.

El aumento de MXP \$9.1 millones respecto del 31 de diciembre de 2019, se debe principalmente al incremento en depósitos de promesa de compraventa de villas por MXP \$85.6 millones; compensando principalmente con la disminución de los anticipos hoteleros por MXP 82.2 millones como consecuencia de la pandemia de COVID-19.

Deuda bancaria total y neta

Al 30 de septiembre de 2020 la deuda total del grupo asciende a MXP \$9,101.8 millones mostrando un aumento de MXP \$2,321.3 millones comparado con el saldo al 31 de diciembre de 2019, dicho aumento se debe principalmente a: (i) la disposición de los créditos la construcción del Hotel One&Only Mandarin, ampliación del Banyan Tree y reestructura de deuda del Hotel Villa Magna por MXP \$1,204.6 millones, (ii) la depreciación del peso frente al dólar y euro al cierre del periodo (19.17% y 24.50% respectivamente);

compensado parcialmente por (i) el pago de capital de los préstamos bancarios por MXP \$140.1 millones y (ii) la amortización de los costos de apertura por MXP \$13.2 millones.

La deuda neta al 30 de septiembre de 2020 asciende a MXP \$6,778.7 millones.

Impuestos diferidos

El pasivo por impuesto diferido neto muestra un aumento de MXP \$41.0 millones, derivado principalmente por los cambios del valor razonable de los instrumentos financieros de cobertura reconocidos en el estado de resultado integral.

Instrumentos financieros derivados

Al 30 de septiembre de 2020 los instrumentos financieros que mantiene el grupo para cubrir el riesgo de la tasa de interés de sus créditos bancarios, y los cuales son presentados a su valor razonable, presentaron una disminución neta entre activos y pasivos debido a la baja de tasas de interés por un importe de MXP \$309.3 millones y cuyo efecto se registró en otros resultados integrales.

Capital contable

El aumento en el capital contable se debe principalmente a: (i) MXP \$1,738.9 millones como resultado neto del efecto de conversión y coberturas de flujo de efectivo, (ii) La venta del 25.4% de acciones de la participación controladora a la participación no controladora de una de sus subsidiarias por MXP \$725.4 millones, compensado parcialmente por la pérdida neta del periodo por MXP \$872.1 millones.

Gobierno Corporativo

El 28 de octubre de 2020, se tuvo la sesión del Consejo de RLH para la aprobación de los Estados Financieros al cierre del trimestre concluido al 30 de septiembre de 2020, mismos que fueron aprobados por unanimidad.

Anexo I

Estado de Resultados Consolidado

Cifras en miles MXP \$ excepto cuando se denote lo contrario

	Periodo de tres meses del 1 de julio al 30 de septiembre			Periodo de nueve meses del 1 de enero al 30 de septiembre		
	2019	2020	Var. año	2019	2020	Var. año
Ingresos por renta de habitaciones y residencias	440,877	184,873	(256,004)	1,924,894	924,105	(1,000,789)
Ingresos por alimentos y bebidas	243,050	106,857	(136,193)	1,022,272	494,252	(528,020)
Otros ingresos hoteleros	143,491	179,321	35,830	423,248	347,669	(75,579)
Total Ingresos	827,418	471,051	(356,367)	3,370,414	1,766,026	(1,604,388)
Costos y gastos de habitaciones y residencias	(133,980)	(77,134)	56,846	(484,056)	(294,581)	189,475
Costos y gastos de alimentos y bebidas	(166,902)	(89,315)	77,587	(595,531)	(343,691)	251,840
Otros costos departamentales	(103,014)	(125,133)	(22,119)	(215,389)	(197,775)	17,614
Utilidad Departamental	423,522	179,469	(244,053)	2,075,438	929,979	(1,145,459)
Gastos administrativos y operativos recurrentes	(125,680)	(98,608)	27,072	(381,359)	(360,993)	20,366
Gastos informáticos y de telecomunicaciones	(13,966)	(12,625)	1,341	(43,809)	(41,612)	2,197
Gastos de venta y mercadotecnia	(82,835)	(53,087)	29,748	(262,294)	(187,002)	75,292
Gastos de mantenimiento	(50,866)	(36,401)	14,465	(149,253)	(112,947)	36,306
Electricidad, gas y agua	(46,905)	(29,561)	17,344	(152,344)	(96,425)	55,919
GOP						
Honorarios de la operación	(23,303)	(8,247)	15,056	(146,135)	(46,692)	99,443
Seguros	(25,080)	(26,213)	(1,133)	(79,272)	(77,863)	1,409
Predial	(9,180)	(898)	8,282	(27,428)	(31,380)	(3,952)
EBITDA recurrente	45,707	(86,171)	(131,878)	833,544	(24,935)	(858,479)
Gastos corporativos recurrentes	(72,835)	(52,037)	20,798	(397,882)	(156,929)	240,953
EBITDA después de gastos corporativos	(27,128)	(138,208)	(111,080)	435,662	(181,864)	(617,526)
Otros ingresos / (gastos) no recurrentes y otros	3,748	8,628	4,880	10,241	(16,558)	(26,799)
EBITDA	(23,380)	(129,580)	(106,200)	445,903	(198,422)	(644,325)
Depreciación y amortización	(115,787)	(113,398)	2,389	(351,953)	(364,442)	(12,489)
EBIT / Utilidad (pérdida) de operación	(139,167)	(242,978)	(103,811)	93,950	(562,864)	(656,814)
Costos de Financiamiento						
Intereses y costos financieros	(108,063)	(64,594)	43,469	(309,976)	(245,213)	64,763
Pérdida cambiaria	(26,572)	46,894	73,466	(179,330)	(1,644,405)	(1,465,075)
Costo financiero	(134,635)	(17,700)	116,935	(489,306)	(1,889,618)	(1,400,312)
Intereses ganados	9,439	826	(8,613)	59,238	9,208	(50,030)
Utilidad cambiaria	15,901	(58,534)	(74,435)	112,442	1,580,321	1,467,879
Costos de financiamiento	(109,295)	(75,408)	33,887	(317,626)	(300,089)	17,537
Utilidad (pérdida) antes de impuestos a la utilidad	(248,462)	(318,386)	(69,924)	(223,676)	(862,953)	(639,277)
Provisión para impuestos a la utilidad	44,313	(7,908)	(52,221)	(106,342)	(9,231)	97,111
Utilidad (pérdida) neta del periodo	(204,149)	(326,294)	(122,145)	(330,018)	(872,184)	(542,166)

RLH Properties anuncia su Conferencia de Presentación de Resultados del tercer Trimestre de 2020.

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

Fecha: 3 de noviembre de 2020.

Hora: 10:00 a.m. Ciudad de México (11:00 a.m. Nueva York / 16:00 p.m. Londres / 17:00 p.m. Madrid).

Presentado por:

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

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

Toll Free: 877-407-8031

International Dial in: 201-689-8031

RLH Conference Call 3Q2020

Los materiales de los resultados trimestrales estarán disponibles en la siguiente liga:

<http://rlhproperties.com.mx/informacionfinanciera/>

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

RLH Properties es una empresa pública con base en la Ciudad de México, líder en adquisición, desarrollo y gestión de hoteles y resorts de lujo y ultra lujo y productos residenciales asociados. RLH Properties, sociedad capitalizada principalmente por fondos de pensión e inversionistas institucionales, se estableció en la Ciudad de México el 28 de febrero de 2013. RLH dirige su estrategia de inversión en la adquisición y desarrollo de activos hoteleros de lujo en ubicaciones estratégicas que son difíciles de replicar, con varias barreras de entrada y que escasean en relación con la demanda actual y potencial, en sociedad con operadoras hoteleras de prestigio internacional. Actualmente la cartera de RLH Properties consiste cuatro hoteles en Mayakoba operados por Rosewood, Fairmont, Banyan Tree y Andaz, los hoteles Four Seasons Ciudad de México, Villa Magna en Madrid y los dos hoteles en Mandarina, a ser operados por One&Only y Rosewood, próximos a inaugurarse en el tercer trimestre de 2020 y 2023, respectivamente.

<i>Dirección General</i>	<i>Dirección Financiera</i>	<i>Dirección Capital Markets y Relación con Inversionistas</i>
<i>Borja Escalada</i>	<i>Juan Novoa</i>	<i>Diego Laresgoiti</i>
<i>RLH Properties</i>	<i>RLH Properties</i>	<i>RLH Properties</i>
<i>Tel. + 52 (55) 14 500 800</i>	<i>Tel. + 52 (55) 14 500 800</i>	<i>Tel. + 52 (55) 14 500 800</i>
<i>bescalada@rlhproperties.com.mx</i>	<i>jnovoa@rlhproperties.com.mx</i>	<i>dlaresgoiti@rlhproperties.com.mx</i>
<i>www.rlhproperties.com.mx</i>	<i>www.rlhproperties.com.mx</i>	<i>www.rlhproperties.com.mx</i>

Av. Paseo de la Reforma #412, Piso 21
 Col. Juárez, Del. Cuauhtémoc, Ciudad de México, C.P. 06600
 +(52) 6393 3000
www.rlhproperties.com.mx