RLH | PROPERTIES

RLH Properties ("RLH A"), primera empresa pública especializada en hoteles del segmento alto en México y España anuncia sus resultados financieros del primer trimestre de 2021.

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 primer trimestre de 2021. Excepto cuando se mencione lo contrario, todas las cifras en el reporte fueron preparadas de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera ("IFRS") y expresadas en pesos mexicanos nominales.

Comentario de Borja Escalada, Director General de RLH Properties:

A pesar del entorno complicado para el sector turístico debido a la crisis por COVID-19, en el primer trimestre de 2021, hemos tenido buenos resultados en el desempeño de nuestros activos hoteleros, que han superado nuestras estimaciones, e importantes logros que reflejan el enorme esfuerzo del equipo de gestión y de todo el equipo RLH.

En este sentido, continuamos con una tendencia gradual y positiva en la recuperación de la ocupación en nuestros hoteles, logrando una ocupación del portafolio de 32% en enero, 31% en febrero y 42% en marzo, resultando así en 35% durante el primer trimestre.

El entorno Mayakoba ha registrado una ocupación trimestral promedio de 45%, el hotel Villa Magna continúa cerrado (en remodelación) y el hotel Four Seasons muestra ya signos de recuperación, alcanzando una ocupación del 30% en el mes de marzo. Por su parte, el hotel One&Only Mandarina recién inaugurado a finales del año pasado, ha destacado alcanzando una ocupación promedio de 37% durante el trimestre.

Esto ha sido posible gracias al impecable trabajo en nuestros hoteles para mantener y mejorar continuamente los procesos de seguridad e higiene, asegurando espacios seguros para nuestros huéspedes y equipo, y a las distintas campañas y esfuerzos realizados para incentivar la demanda, entre otros.

Por otro lado, estamos muy orgullosos de que el pasado 26 de febrero del presente el Centro Mexicano de Filantropía (CEMEFI) y AliaRSE otorgaran a RLH Properties el Distintivo ESR® 2021, el cual reconoce y acredita ante sus grupos de interés a las empresas que asumen voluntaria y públicamente el compromiso de implantación y mejora continua de una gestión socialmente responsable como parte de su cultura y estrategia de negocio. Este hito nos compromete a redoblar esfuerzos para continuar garantizando a nuestros accionistas y a nuestros grupos de interés una operación sana, transparente y sostenible.

Los resultados obtenidos en el trimestre y el reconocimiento obtenido por nuestra empresa reflejan claramente la solidez y calidad de nuestro portafolio, así como la capacidad y liderazgo de nuestro equipo.

A pesar de que persiste la incertidumbre respecto a la recuperación económica y hotelera, tenemos el firme compromiso de continuar agregando valor a nuestros accionistas y cuidar de nuestro equipo. Estamos seguros de que muy pronto habremos librado favorablemente esta crisis y continuaremos contribuyendo a la reactivación del sector hotelero y turístico y de la economía en México y España.

Información Relevante del 1T del 2021

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

Los ingresos totales en el primer trimestre del 2021 sumaron MXN $968 millones, lo que representa una disminución del 21.5%, en comparación con el mismo periodo del año anterior, sin embargo, aumentaron con respecto al tercer y cuarto trimestre del 2020, mostrando una tendencia al alza.

Estado de resultados consolidado

Cifras en miles MXN $ excepto cuando se indique lo contrario

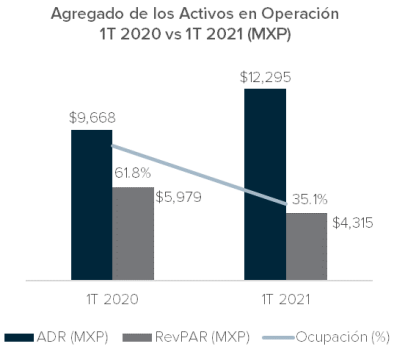
	1T 2020	1T 2021	Var. a/a Anual	
Ingresos Totales	1,233,512	968,010	(265,502)	(21.52%)
Utilidad Bruta Operativa (GOP)	432,174	278,582	(153,592)	(35.54%)
Margen (%)	35.0%	28.8%	6.3%	
EBITDA recurrente	330,145	189,807	(140,338)	(42.51%)
Margen (%)	26.8%	19.6%	7.2%	

La **utilidad bruta operativa** del primer trimestre fue de MXN $278.6 millones un 35.5% menor que el resultado del mismo periodo del año anterior.

El **EBITDA recurrente consolidado** de RLH del primer trimestre fue de MXN $189.8 millones, lo que representa una disminución del 42.5% en comparación con el mismo periodo del año anterior.

La **utilidad neta** del periodo registro una pérdida de MXN -$75.1 millones, lo que representa una disminución del 26.95%, en comparación con el mismo periodo del año anterior.

La **tasa de ocupación** fue del 35.1%, registrando un decremento de 26.7 p.p. en comparación al mismo período del año pasado.



La **tarifa promedio** fue de MXN $12,295 (USD $603) lo que representó un incremento del 27.2% en moneda local y del 21.2% en dólares americanos respecto al mismo periodo del año pasado.

El **RevPAR** fue de MXN $4,315 (USD $212) registrando un decremento del 27.8% en moneda nacional y del 31.2% en dólares americanos respecto al año pasado.

RLH Properties anuncia su Conferencia de Presentación de Resultados del primer trimestre de 2021.

Lo invitamos cordialmente a la presentación de los resultados financieros del primer trimestre de 2021, a través de una conferencia telefónica.

Fecha: 10 de mayo de 2021.
Hora: 10 a.m. Ciudad de México (11 a.m. Nueva York / 16 p.m. Londres / 17 p.m. Madrid).

Presentado por:

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

Para acceder a la llamada, por favor usar el siguiente dial-in:
Toll Free: 877-407-8031
International Dial in: +52 1 201-689-8031
RLH Conference Call 1Q2021

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

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

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

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

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

Estadísticas Operativas de Activos Hoteleros

A continuación, se muestran los principales indicadores operativos agregados[1] del portafolio de los **Activos Hoteleros** de RLH al primer trimestre de 2021:

Tasa de ocupación

La **tasa de ocupación** de los activos en operación fue del 35.1%, 26.7 p.p. por debajo del mismo periodo del año anterior. Destacan los activos de playa del portafolio que registraron una ocupación promedio del 43.8% durante el trimestre. Lo anterior se relaciona a que los destinos de playa en México presentaron una gran demanda tanto del mercado nacional como del proveniente de Estados Unidos, considerando las restricciones aún vigentes en muchos destinos en otros países. Por su parte, México se ha consolidado como un importante destino internacional, en línea con lo sucedido en 2020 cuando se posicionó como el tercer destino más visitado en el año, escalando desde el séptimo lugar obtenido en 2019. Por su parte, el hotel Four Seasons Ciudad de México continuó enfrentando la compleja reactivación turística que no mostró una recuperación significativa durante el trimestre ya que los principales corredores de negocios permanecieron cerrados, tal y como ha sucedido con la mayoría de los principales centros urbanos a nivel internacional.

Indicadores Operativos al 1er. Trimestre, 2021

Activos Estabilizados y Otros Activos

Indicador	1T 2020	1T 2021	% Var. 1T 2021 vs. 1T 2020
ADR (USD)	$526	$560	6.6%
ADR (MXP)	$10,228	$11,437	11.8%
Ocupación (%)	63.2%	34.9%	(28.2 pp)
RevPAR (USD)	**$332**	**$196**	**(41.0%)**
RevPAR (MXP)	**$6,460**	**$3,997**	**(38.1%)**
Ingresos Totales (USD '000)	$56,327	$39,577	(29.7%)
Ingresos Totales (MXP '000)	$1,098,749	$807,380	(26.5%)
EBITDA (USD '000)(1)	$17,729	$5,036	(71.6%)
EBITDA (MXP '000)(1)	$337,916	$102,585	(69.6%)
EBITDA Neto de Fondo de Reserva (USD '000) (1)	$15,970	$4,578	(71.3%)
EBITDA Neto de Fondo de Reserva (MXP '000) (1)	$303,580	$93,267	(69.3%)
Margen EBITDA (%)	**30.8%**	**12.7%**	**(18.0 pp)**
Margen EBITDA Neto de Fondo de Reserva (%)	**27.6%**	**11.6%**	**(16.1 pp)**

Activos en Operación

Indicador	1T 2020	1T 2021	% Var. 1T 2021 vs. 1T 2020
ADR (USD)	$497	$603	21.2%
ADR (MXP)	$9,668	$12,295	27.2%
Ocupación (%)	61.8%	35.1%	(26.7 pp)
RevPAR (USD)	**$308**	**$212**	**(31.2%)**
RevPAR (MXP)	**$5,979**	**$4,315**	**(27.8%)**
Ingresos Totales (USD '000)	$63,171	$45,297	(28.3%)
Ingresos Totales (MXP '000)	$1,231,432	$923,820	(25.0%)
EBITDA (USD '000)(1)	$20,297	$6,107	(69.9%)
EBITDA (MXP '000)(1)	$389,263	$124,423	(68.0%)
EBITDA Neto de Fondo de Reserva (USD '000) (1)	$18,280	$5,597	(69.4%)
EBITDA Neto de Fondo de Reserva (MXP '000) (1)	$349,939	$114,046	(67.4%)
Margen EBITDA (%)	**31.6%**	**13.5%**	**(18.1 pp)**
Margen EBITDA Neto de Fondo de Reserva (%)	**28.4%**	**12.3%**	**(16.1 pp)**

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

[1] La información de operativos agregadas se basa en USALI (Sistema Uniforme de Cuentas para la Industria Hotelera por sus siglas en ingles), e incluye la suma de los activos hoteleros.

Tarifa promedio

La **tarifa promedio** se situó MXN $12,295 (USD $603), registrando un incremento del 27.2% en moneda local y del 21.2% en dólares americanos respecto al mismo periodo del 2020. Considerando que las tarifas en los activos del portafolio son fijadas en dólares americanos y la paridad cambiaria en el trimestre se mantuvo estable respecto al mismo periodo del año previo, el incremento en la tarifa promedio se relaciona principalmente al cambio en la ponderación que la tarifa promedio de cada hotel tiene dentro de la tarifa promedio del Portafolio, ya que los hoteles que tuvieron una recuperación más rápida fueron los de mayor tarifa, pasando a pesar más en la tarifa promedio del portafolio, además de la incorporación del hotel One&Only Mandarina.

REVPAR

El **RevPAR** fue de MXN $4,315 (USD $212) registrando un decremento del 27.8% en moneda nacional y del 31.2% en dólares americanos respecto al año pasado. Lo anterior como resultado principalmente de la caída en ocupación en el trimestre respecto al año anterior. Sin embargo, cabe mencionar que la mayoría de los activos del portafolio de ubicaron en los primeros tres lugares de RevPAR respecto a su set competitivo en el trimestre.

Información relativa al Negocio Residencial

A continuación, se muestran los principales indicadores comerciales del Negocio residencial[2] de RLH al primer trimestre de 2021:

Componente	Inventario Total	Ventas celebradas Acumuladas al 31 de marzo de 2021	Inventario Disponible	Contratos de Compraventa Firmados en 2021	Ventas 2021
Residencias	**315**	**171**	**144**	**1**	**5**
Mayakoba	**279**	**157**	**122**	**1**	**5**
Residencias Rosewood	33	17	16	0	1
Fairmont Heritage place FO (a)	54	26	28	1	1
Fairmont Heritage place FC (b)	192	114	78	0	3
Mandarina	**36**	**14**	**22**	**0**	**0**
Mandarina Private Homes O&O (c)	36	14	22	0	0

(a) Se entiende por FO Full Ownersip

(b) Se entiende por FC Fracciones

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

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

Resultados del primer trimestre de 2021

Ingresos Totales

Durante este periodo, los ingresos totales de RLH Properties fueron MXN $968.0 millones:

- MXN $569.0 millones de ingresos por renta de habitaciones y residencias (59% de los ingresos).
- MXN $230.7 millones de ingresos por alimentos y bebidas (24% de los ingresos).
- (MXN $168.3 millones de otros ingresos hoteleros (17% de los ingresos).

Contra el mismo periodo del año pasado, los ingresos totales decrecieron un (22%)**.**

Costos y gastos

Durante este periodo, los costos y gastos generales de RLH Properties fueron MXN $1,000.1 millones:

- MXN $112.0 millones de gastos administrativos y operativos (11% de los costos y gastos),
- MXN $171.9 millones de gastos de habitaciones (17% de los costos y gastos generales),
- MXN $143.6 millones de costos y gastos de alimentos y bebidas (14% de los costos y gastos generales),
- MXN $170.0 millones de gastos de depreciación y amortización (17% de los costos y gastos generales),
- MXN $89.6 millones de gastos de venta y mercadotecnia (9% de los costos y gastos generales).

Contra el mismo periodo del año pasado los costos y gastos generales decrecieron un (8%).

EBITDA

El EBITDA de los Activos en Operación en el tercer trimestre de 2020 se situó en MXN -$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 MXN -$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.

Resultado integral de financiamiento

RLH Properties cerró el periodo con una posición de deuda neta de MXN $6,578.8 millones y una deuda total de MXN $8,555.2 millones.

Durante el trimestre, la apreciación del tipo de cambio generó una pérdida cambiaria neta de MXN $45.1 millones vs. la pérdida de MXN $157 millones del año pasado, y un costo financiero neto de MXN $77.1

millones vs. MXN $35.9 millones del mismo periodo del año por un ajuste en al costo amortizado producto de una refinanciación.

A continuación, se presenta el resultado integral de financiamiento ascendió a MXN $122.3 millones:

Resultado integral de financiamiento

Cifras en miles MXN $ excepto cuando se indique lo contrario

	1T 2020	1T 2021	Var. a/a
EBIT / Utilidad (pérdida) de operación	**112,501**	**(30,520)**	**(143,021)**
Costos de Financiamiento			
Intereses y costos financieros	(44,442)	(77,670)	(33,228)
Pérdida cambiaria	(1,368,664)	(86,410)	1,282,254
Costo financiero	(1,413,106)	(164,080)	1,249,026
Intereses ganados	8,542	532	(8,010)
Utilidad cambiaria	1,211,611	41,264	(1,170,347)
Costos de financiamiento	**(192,953)**	**(122,284)**	**70,669**

Pérdida neta del periodo

Durante el periodo de tres meses que terminó el 31 de marzo de 2021, la pérdida neta consolidada fue de MXN $75.1 millones.

Otros resultados integrales

Durante el periodo de tres meses que terminó el 31 de marzo de 2021, los otros resultados integrales ascendieron a MXN $194.0 millones de resultado positivo.

Flujo de efectivo

Durante el primer trimestre del 2021, el flujo neto de efectivo de actividades de operación fue de MXN $201.1 millones, compensado por el flujo neto de efectivo por actividades de inversión por MXN $-237.8 millones, principalmente debido a (i) gastos de CAPEX por MXN $-232.0 millones, (ii) gastos por adquisición de otros activos e intangibles por MXN $-8.4 millones, (iii) MXN $0.5 millones de ingresos por intereses y (iv) baja de activo fijo por MXN $2.0, y el flujo neto de efectivo por actividades de

financiamiento, el cual fue también negativo por MXN $-55.7 millones, debido al pago de intereses por MXN $-53.4 millones.

Las amortizaciones de capital muestran una disminución de MXN $127.1 millones situándose en MXN $29.3 millones gracias al diferimiento de pago de capital acordado con los bancos.

Situación Financiera

Efectivo y Liquidez

Al 31 de marzo de 2021 la posición de RLH de efectivo y equivalentes de efectivo es de MXN $1,976.5 millones, de los cuales MXN $22.3 millones constituyen efectivo restringido presentado a largo plazo, mostrando una disminución de MXN $103.3 millones con respecto al cierre del 2020 principalmente originado por (i) la inversión en construcciones en proceso y adquisiciones de mobiliario y equipo por MXN $232.0 millones, (ii) el pago de préstamos bancarios por MXN $29.3 millones y (iii) el pago de intereses por MXN $53.4 millones compensado principalmente por el flujo neto de efectivo positivo de actividades de operación por MXN $201.1 millones.

Inventarios inmobiliarios

Al 31 de marzo de 2021 los inventarios inmobiliarios muestran un saldo de MXN $1,633.2 millones y están integrados por terrenos en desarrollo por MXN $495.4 millones, obras en proceso por MXN $1,000.6 millones y residencias disponibles para la venta por MXN $137.2 millones, presentan un aumento de MXN $153.3 millones con respecto al 31 de diciembre de 2020 por el avance en las construcciones.

Activo fijo, crédito mercantil y activos intangibles

Al 31 de marzo de 2021 el rubro de activos fijos tuvo un aumento neto de MXN $203.0 millones con respecto al 31 de diciembre de 2020, principalmente por las adiciones de activo fijo y las inversiones en construcciones en proceso por MXN $232.0 millones y el efecto positivo de conversión como resultado de la valuación de los activos fijos en moneda extranjera por MXN $288.3 millones; compensados parcialmente por la depreciación del periodo por MXN $149.2 millones y traspasos de activos fijos a inventarios inmobiliarios por MXN $166.0 millones de pesos.

El rubro de intangibles y otros activos muestra una disminución de MXN $0.7 millones, originados principalmente por la amortización del periodo por MXN $20.8 millones, compensado por; el efecto de

conversión positivo de MXN $11.7 millones y adquisiciones intangibles y de otros activos por MXN $8.4 millones.

El rubro de crédito mercantil muestra un decremento de MXN $3.9 millones debido al efecto neto negativo por conversión derivado de la depreciación del peso frente al euro ya que el 86% del rubro esa en dicha moneda.

Anticipos de clientes

Al 31 de marzo de 2021 el total de anticipos de clientes asciende a MXN $1,415.5 millones, se integra por MXN $932.2 millones de depósitos recibidos de los contratos de promesa de compraventa de villas y MXN $483.2 millones de anticipos de clientes hoteleros.

El aumento de MXN $90.3 millones respecto del 31 de diciembre de 2020, se debe principalmente al incremento en depósitos de promesa de compraventa de villas por MXN $70.9 millones y el aumento de los anticipos hoteleros por MXN $19.4 millones mostrando una recuperación de la operación frente a la pandemia por Covid-19.

Deuda bancaria total y neta

Al 31 de marzo de 2021 la deuda total del grupo asciende a MXN $8,555.2 millones mostrando un aumento de MXN $213.0 millones comparado con el saldo al 31 de diciembre de 2020, dicho aumento se debe principalmente a: la depreciación del peso frente al dólar (3.29%); compensado parcialmente por; (i) el pago de capital de los préstamos bancarios por MXN $29.3 millones, y (ii) la amortización de los costos de apertura por MXN $4.8 millones. El 77% de la deuda total de la Compañía está denominada en dólares americanos, con un costo financiero promedio ponderado de 4.3%. Adicionalmente, el vencimiento las deudas es a largo plazo.

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

Componente	1T2021	Moneda	Tasa de interés	Vencimiento
Cifras en miles USD$ excepto cuando se denote lo contrario				
Villa Magna Madrid	82,556	EUR	2.00%+ Euribor 6M	2033
Four Seasons Ciudad de México	59,672	USD	2.50%+ Libor 3M	2025
Fairmont Mayakoba	61,457	USD	2.50%+ Libor 3M	2032
Rosewood Mayakoba	52,580	USD	2.40%+ Libor 3M	2028
Banyan Tree Mayakoba	47,428	USD	2.45%+ Libor 3M	2030
Andaz Mayakoba	52,763	USD	4.50%+ Libor 3M	2032
One&Only Mandarina	50,000	USD	3.75%+ Libor 3M	2034
Posición de deuda total (1)	**424,898**			

(1) T.C aplicado de EUR/USD de Banxico al cierre del 1T2021

Instrumentos financieros derivados

Al 31 de marzo de 2021 los instrumentos financieros que mantiene el grupo para cubrir el riesgo de la tasa de interés de sus créditos bancarios, y los cuales son presentados a su valor razonable,

presentaron una disminución neta entre activos y pasivos debido a la baja de tasas de interés por un importe de MXN $162.2 millones y cuyo efecto se registró en otros resultados integrales. Estos productos, con vencimientos hasta 2033, fueron pagados al momento de cerrar las operaciones, y tienen las siguientes características:

Compañía	Nocional Pesos	Fecha de Contratación	Vencimiento	Tasa fija	Tasa 31 de marzo 2021	Valor razonable al 31 de marzo 2021	Valor razonable al 31 diciembre de 2020
Four Seasons derivado 1	$ 2,851,526	26-jun-18	24-nov-25	3.03%	0.18%	$ (38,533,859)	$ (36,331.24)
Four Seasons derivado 2	$ 6,415,933	01-mar-17	24-nov-23	2.32%	0.18%	$ (31,677,673)	$ (52,411.48)
Rosewood	$ 8,125,463	14-dic-18	15-jun-27	2.99%	0.19%	$ (77,988,356)	$ (112,484.25)
Bananyan Tree derivado 1	$ 1,765,411	24-jul-18	09-may-27	1.95%	0.19%	$ (11,186,835)	$ (13,422.31)
Bananyan Tree derivado 2	$ 1,176,940	24-jul-18	09-may-27	1.95%	0.19%	$ (7,220,594)	$ (20,028.28)
Fairmont derivado 1	$ 8,560,944	20-sep-16	20-mar-22	1.32%	0.19%	$ (9,123,332)	$ (11,278.05)
Fairmont derivado 2	$ 1,703,751	20-dic-18	20-jun-31	1.61%	0.19%	$ 118,947	$ (55,823.07)
Villa Magna derivado 1	$ 5,741,410	01-mar-18	01-mar-25	0.89%	0.00%	$ (16,418,811)	$ (20,357.94)
Villa Magna derivado 2	$ 1,549,752	01-mar-19	01-mar-33	1.41%	-0.52%	$ (35,373,288)	$ (48,573.31)
Villa Magna derivado 3	$ 7,291,162	01-mar-19	01-mar-33	0.91%	-0.52%	$ (47,722,393)	$ (66,569.94)
Instrumentos financieros (pasivos) activos-Neto						$ (275,126,192)	$ (437,279.87)

Capital contable

El aumento del capital contable por MXN $118.9 millones de pesos, se debe a MXN $194.0 millones como resultado positivo neto de los efectos de conversión y coberturas de flujo de efectivo, compensado por la pérdida neta del periodo por MXN $75.1 millones.

Gobierno Corporativo

El 27 de abril de 2021, se tuvo la sesión del Consejo de RLH para la aprobación de los Estados Financieros al 31 de marzo de 2021, mismos que fueron aprobados por unanimidad.

Anexos

Portafolio:

Al 31 de marzo de 2021, RLH cuenta con **11 componentes de negocio en el segmento de lujo y ultra lujo** que totalizan **aprox. 1,498 cuartos hoteleros** (1,371 en operación y aprox. 127 en desarrollo), **aprox. 235 residencias *full ownership* y 192 unidades fraccionales** ambas con marcas hoteleras asociadas, y **1 campo de golf** con 18 hoyos:

- **Activos en Operación** (6 hoteles con 1,371 cuartos y 1 campo de golf con 18 hoyos)**:**
    - **Activos Estabilizados** (6 hoteles, 1,266 cuartos): Four Seasons Ciudad de México (240 cuartos), Villa Magna Madrid (150 cuartos), Rosewood Mayakoba (129 cuartos), Banyan Tree Mayakoba (132 cuartos), Fairmont Mayakoba (401 cuartos) y Andaz Mayakoba (214 cuartos).
    - **Activos en *Ramp Up*** (1 hotel, 105 cuartos): One&Only Mandarina. Este hotel inició operaciones en noviembre de 2020 por lo que se encuentra en fase de estabilización.
    - **Otros Activos** (1 campo de golf, 18 hoyos): El campo de golf El Camaleón fue diseñado por el famoso golfista australiano Greg Norman y es el primero en recibir un torneo PGA fuera de los Estados Unidos y Canadá.
- **Activos en Desarrollo** (1 hotel con aprox. 127 cuartos, 235 residencias *full ownership* y 192 unidades fraccionales ambos con marca hotelera):
    - **Hotel Rosewood Mandarina** (aprox. 127 cuartos): Este hotel se encuentra en etapa de diseño conceptual y estudios técnicos.
    - **Residencias en la Mandarina con marcas One&Only y Rosewood** (hasta 148 residencias): Las residencias One&Only Mandarina se encuentran en etapa de comercialización y construcción. Las residencias Rosewood Mandarina se desarrollarán en un futuro conforme el avance del hotel Rosewood Mandarina.
    - **Residencias en Mayakoba con marcas Fairmont y Rosewood** (aprox. 87 residencias *full ownership* y 192 unidades fraccionales): Fairmont Heritage Place considera un inventario de aprox. 54 residencias *full ownership* y 192 unidades fraccionales. Rosewood Residences considera un inventario de 33 residencias *full ownership*.

Estado de Resultados

Los principales resultados financieros consolidados de RLH al 31 de marzo de 2021 se muestra a continuación.

Estado de resultados consolidado

Cifras en miles MXN $ excepto cuando se indique lo contrario

	1T 2020	1T 2021	Var. a/a Anual	
Ingresos Totales	**1,233,512**	**968,010**	**(265,502)**	**(21.52%)**
Costos y gastos directos	(437,859)	(371,500)	**66,359**	**(15.16%)**
Gastos indirectos y otros gastos	(363,479)	(317,928)	**45,551**	**(12.53%)**
Utilidad Bruta Operativa (GOP)	**432,174**	**278,582**	**(153,592)**	**(35.54%)**
Margen (%)	**35.0%**	**28.8%**	6.3%	
EBITDA recurrente	**330,145**	**189,807**	**(140,338)**	**(42.51%)**
Margen (%)	**26.8%**	**19.6%**	7.2%	
Gastos corporativos recurrentes	(872,459)	(198,357)	674,102	(77.26%)
EBITDA recurrente después de gastos corporativos	**270,649**	**137,993**	**(132,656)**	**(49.01%)**
Otros ingresos / (gastos) no recurrentes y otros	(34,295)	1,530	35,825	(104.46%)
EBITDA	**236,354**	**139,523**	**(96,831)**	**(40.97%)**
Depreciación y amortización	(123,853)	(170,043)	(46,190)	37.29%
EBIT / Utilidad (pérdida) de operación	**112,501**	**(30,520)**	**(143,021)**	**(127.13%)**
Costos de financiamiento	(192,953)	(122,284)	70,669	(36.62%)
Utilidad (pérdida) antes de impuestos a la utilidad	**(80,452)**	**(152,804)**	**(72,352)**	**89.93%**
Provisión para impuestos a la utilidad	(22,289)	77,753	100,042	(448.84%)
Utilidad (pérdida) neta del periodo	**(102,741)**	**(75,051)**	**27,690**	**(26.95%)**
Otros efectos integrales	2,027,843	194,017	(1,833,826)	(90.43%)
Utilidad (pérdida) integral del periodo	**1,925,102**	**118,966**	**(1,806,136)**	**(93.82%)**

Situación Financiera

El balance consolidado de RLH al 31 de marzo de 2021 se muestra a continuación.

Estado de situacion financiera consolidado

Cifras en miles MXN $ excepto cuando se indique lo contrario

Activos	**2020**	**2021**
Efectivo y equivalentes de efectivo	2,030,372	1,954,159
Cuentas por cobrar y partes relacionadas	1,065,348	1,145,100
Inventarios inmmobiliarios	1,479,890	1,633,228
Otras partidas de activo circulante	167,817	213,770
Activos circulantes	**4,743,427**	**4,946,257**
Activo fijo, intangible y crédito mercantil	21,893,415	22,091,854
Inmuebles, mobiliario y equipo	769,059	853,263
Impuestos diferidos	224,470	213,973
Otras partidas de activo no circulante	248,491	218,245
Activos no circulantes	**23,135,435**	**23,377,335**
Total de activos	**27,878,862**	**28,323,592**
Pasivos y Capital Contable		
Porción a corto plazo de los préstamos bancarios	145,260	191,853
Anticipo a Clientes	1,325,168	1,415,451
Otras partidas de pasivo circulante	1,371,456	1,343,813
Pasivos a corto plazo	**2,841,884**	**2,951,117**
Préstamos bancarios a largo plazo	8,196,936	8,363,363
Impuestos diferidos	1,485,439	1,538,619
Instrumentos financieros derivados	437,280	266,122
Otras cuentas por pagar a largo plazo	241,779	418,984
Pasivos a largo plazo	**10,361,434**	**10,587,088**
Total capital contable	**14,675,544**	**14,794,510**
Total de pasivos y capital contable	**27,878,862**	**28,332,715**

Estado de Flujos de Efectivo

El estado de flujo de efectivo consolidado de RLH al 31 de marzo de 2021 se muestra a continuación.

Estado de flujos de efectivo consolidado

Cifras en miles MXN $ excepto cuando se indique lo contrario

	31-mar-20	31-mar-21
Actividades de operación		
Ganancia (pérdida) antes de impuestos a la utilidad	(80,452)	(152,804)
Ajustes por:		
Depreciación y amortización	123,853	170,043
Fluctuación cambiaria efectivo no realizada	(143,508)	(16,097)
Fluctuación cambiaria de los préstamos no realizada	753,831	115,908
Intereses a favor	(8,542)	(532)
Intereses a cargo	44,442	77,670
Costo del plan de compensación a largo plazo	9,711	0
Subtotal	**699,335**	**194,188**
Capital de trabajo	(59,472)	7,662
Impuestos a la utilidad pagados	(102,169)	(716)
Pagos del plan de Compensación	(146,220)	
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	**391,474**	**201,134**
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión	**(469,056)**	**(237,787)**
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento	**449,901**	**(55,657)**
Incremento (disminución) en efectivo y equivalentes de efectivo	372,319	(92,310)
Efectivo y equivalente de efectivo al incio del perido	2,455,856	2,030,372
Utilidad (pérdida) cambiaria en efectivo y equivalentes de efectivo no realizada	143,508	16,097
Efectivo y equivalente de efectivo al final del perido	**2,971,683**	**1,954,159**