

RLH Properties (“RLH A”), primera empresa pública especializada en hoteles del segmento alto en México, anuncia sus resultados financieros del tercer trimestre de 2018.

Ciudad de México a 26 octubre de 2018.- RLH Properties (BMV: RLH A), la primera empresa pública especializada en hoteles del segmento alto en México anuncia sus resultados financieros del segundo trimestre del 2018. Excepto cuando se menciona lo contrario, todas las cifras en el reporte fueron preparadas de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (“IFRS”), expresadas en pesos mexicanos nominales.

Eventos relevantes del 3er trimestre de 2018

- Como consecuencia de la nueva estructura accionaria que resultó del aumento de capital realizado durante marzo y abril de este año, RLH Properties mediante una Asamblea General Ordinaria de Accionistas de fecha 15 de octubre de 2018, aceptó la renuncia de dos miembros propietarios del Consejo de Administración y sus respectivos suplentes. Lo anterior de conformidad con la Ley y los estatutos sociales de RLH Properties, que conceden a los accionistas derecho a voto si su participación es igual o mayor al 10% de la sociedad. Además, RLH Properties designó al Sr. Alejandro Hernández Delgado como miembro independiente del Consejo de Administración y Presidente del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias mediante dicha Asamblea, remplazando al Sr. Eugenio Garza y Garza como miembro independiente del Consejo de Administración y Presidente del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias.

Información relevante del desempeño del portafolio durante el 3er trimestre de 2018

Al 30 de septiembre de 2018, RLH cuenta con **10 activos o componentes de negocio** que totalizan **1,351 cuartos hoteleros** (1,116 en operación y 235 en desarrollo), **aprox. 148 residencias** con marca hotelera (aprox. 58 residencias de propiedad plena y 168 de propiedad compartida), y **1 campo de golf** con 18 hoyos en el segmento alto:

- **Activos en Operación** (5 hoteles con 1,116 cuartos y 1 campo de golf con 18 hoyos):
 - A. Activos Estabilizados (4 hoteles, 902 cuartos):** Four Seasons Ciudad de México (240 cuartos), Rosewood Mayakoba (129 cuartos), Banyan Tree Mayakoba (132 cuartos) y Fairmont Mayakoba (401 cuartos).
 - B. Activos en *Ramp Up* (1 hotel, 214 cuartos):** Hotel Andaz Mayakoba. Este hotel inició su operación en diciembre de 2016 por lo que se encuentra en fase de estabilización.
 - C. Otros Activos (1 campo de golf, 18 hoyos):** El campo de golf El Camaleón fue diseñado por el famoso golfista australiano Greg Norman y es el primero en recibir un torneo PGA fuera de los Estados Unidos y Canadá.
- **Activos en desarrollo** (2 hoteles con aprox. 235 cuartos y aprox. 148 residencias con marca hotelera):
 - **Hotel One&Only Mandarin** (108 cuartos): Este hotel se encuentra en la etapa de construcción con su apertura estimada para el cuarto trimestre del 2019.
 - **Hotel Rosewood Mandarin** (aprox. 127 cuartos): Este hotel se encuentra en etapa de diseño conceptual y estudios técnicos.
 - **Villas con marca Mandarin** (aprox. 148 residencias): Luego de la aportación del terreno “Mandarin” de Actur a RLH, el número de residencias con marca hotelera que se comercializarán y construirán pasaron de 20 a 148. Las residencias One&Only se encuentran en etapa de comercialización y construcción.
 - **Residencias branded en Mayakoba¹ (hasta aprox. 58 residencias full ownership y 168 unidades fraccionales):** El negocio Fairmont Heritage Place tiene un inventario de aprox. 38 residencias full ownership y 67 unidades fraccional que se encuentran en proceso de comercialización y construcción.

¹ No considera aprox. 33 residencias con marca Rosewood que se encuentran en proceso de ser adquiridas por La Emisora, ya que la transacción está sujeta al cumplimiento de condiciones precedentes usuales para este tipo de transacción. Se espera que esta transacción se cierre durante el cuarto trimestre de 2018.

Respecto al desempeño de nuestro portafolio:

- Los resultados de los **Activos Estabilizados** al cierre de septiembre de 2018, la **ocupación agregada** fue del **65.9%**, registrando un **incremento de 1.9 pp** comparado con el mismo periodo del año anterior. La **tarifa promedio agregada** fue de **Usd. \$433, 3.1% por encima** del mismo periodo en 2017. El **RevPAR se ubicó en Usd. \$285, con un aumento del 6.1%** en dólares americanos en comparación con el mismo periodo del año pasado. El incremento en RevPAR responde al efecto neto de los excelentes resultados de todo el portafolio durante el primer trimestre del año y a la contracción de los resultados del segundo y tercer trimestre por el impacto en la demanda de los hoteles de Mayakoba.
- El **EBITDA Antes de Reserva de los Activos Estabilizados en lo que va del año** se situó en **Ps. \$647 millones** (Usd. \$34.3 millones), registrando un **ligero decremento del 1.2%** en comparación con el mismo periodo del 2017, aunque en dólares americanos observa un **aumento del 0.9%**. La diferencia en moneda local atiende a la apreciación del peso durante el primer trimestre 2018, habiéndose registrado una apreciación del 8% pasando de 20.36 en septiembre de 2017 a 18.76 en septiembre de 2018. Por su parte, debido al impacto en gastos por alto aumento generalizado del costo de la electricidad.
- El **EBITDA Antes de Reserva de los Activos en Operación** se situó en **Ps. \$639 millones (Usd. \$34 millones)**, mostrando un aumento del **10.1%** respecto al mismo periodo del 2017 (**13.0% en dólares americanos**), impulsado por la mejora relevante en el desempeño del hotel Andaz, el cual se encuentra en su segundo año de operación.

Portafolio de RLH al 3er trimestre de 2018

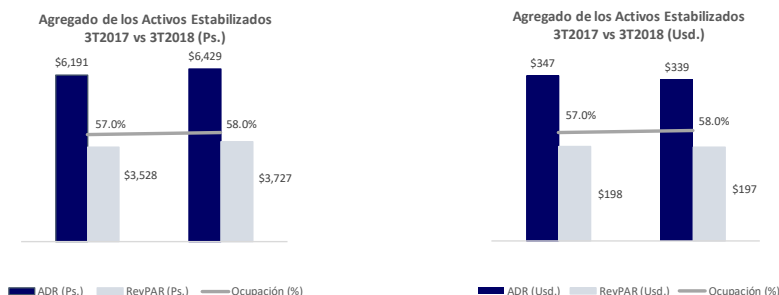


Portafolio en operación:

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

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 2018 contra el tercer trimestre de 2017.

Indicadores Operativos al 3er Trimestre, 2018						
Activos Estabilizados y Otros Activos						
Indicador	3T 2017	3T 2018	% Var. 3T 2018 vs. 3T 2017	Acc. 3T 2017	Acc. 3T 2018	% Var. Acc. 3T 2018 vs. 2017
ADR (Usd.)	\$347	\$339	(2.3%)	\$421	\$433	3.1%
ADR (Ps.)	\$6,191	\$6,429	3.8%	\$8,021	\$8,193	2.1%
Ocupación (%)	57.0%	58.0%	1.0 pp	64.0%	65.9%	1.9 pp
RevPAR (Usd.)	\$198	\$197	(0.7%)	\$269	\$285	6.1%
RevPAR (Ps.)	\$3,528	\$3,727	5.6%	\$5,131	\$5,397	5.2%
Ingresos Totales (Usd. '000)	\$31,172	\$30,289	(2.8%)	\$119,447	\$126,828	6.2%
Ingresos Totales (Ps. '000)	\$555,474	\$573,876	3.3%	\$2,269,868	\$2,400,916	5.8%
EBITDA (Usd. '000) ⁽¹⁾	\$5,046	\$3,020	(40.2%)	\$34,040	\$34,342	0.9%
EBITDA (Ps. '000) ⁽¹⁾	\$88,897	\$57,465	(35.4%)	\$654,612	\$646,662	(1.2%)
EBITDA Neto de Fondo de Reserva (Usd. '000)	\$4,138	\$1,995	(51.8%)	\$30,033	\$30,068	0.1%
EBITDA Neto de Fondo de Reserva (Ps. '000)	\$72,715	\$38,058	(47.7%)	\$578,391	\$566,175	(2.1%)
Margen EBITDA (%)	16.0%	10.0%	(6.0 pp)	28.8%	26.9%	(1.9 pp)
Margen EBITDA Neto de Fondo de Reserva (%)	13.1%	6.6%	(6.5 pp)	25.5%	23.6%	(1.9 pp)
Activos en Operación						
Indicador	3T 2017	3T 2018	% Var. 3T 2018 vs. 3T 2017	Acc. 3T 2017	Acc. 3T 2018	% Var. Acc. 3T 2018 vs. 2017
ADR (Usd.)	\$329	\$323	(1.7%)	\$402	\$417	3.7%
ADR (Ps.)	\$5,860	\$6,124	4.5%	\$7,661	\$7,876	2.8%
Ocupación (%)	52.3%	54.0%	1.7 pp	57.8%	60.7%	2.9 pp
RevPAR (Usd.)	\$172	\$175	1.4%	\$232	\$253	8.9%
RevPAR (Ps.)	\$3,066	\$3,307	7.9%	\$4,431	\$4,784	8.0%
Ingresos Totales (Usd. '000)	\$33,287	\$33,220	(0.2%)	\$127,102	\$138,509	9.0%
Ingresos Totales (Ps. '000)	\$593,161	\$629,388	6.1%	\$2,415,286	\$2,621,814	8.6%
EBITDA (Usd. '000) ⁽¹⁾	\$3,274	\$2,069	(36.8%)	\$30,078	\$33,989	13.0%
EBITDA (Ps. '000) ⁽¹⁾	\$57,019	\$39,449	(30.8%)	\$580,523	\$639,293	10.1%
EBITDA Neto de Fondo de Reserva (Usd. '000)	\$2,324	\$987	(57.6%)	\$25,918	\$29,482	13.7%
EBITDA Neto de Fondo de Reserva (Ps. '000)	\$40,084	\$18,932	(52.8%)	\$501,394	\$554,387	10.6%
Margen EBITDA (%)	9.6%	6.3%	(3.3 pp)	24.0%	24.4%	0.3 pp
Margen EBITDA Neto de Fondo de Reserva (%)	6.8%	3.0%	(3.7 pp)	20.8%	21.1%	0.4 pp



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

En lo que respecta al **3T de 2018**, el Hotel Four Seasons Ciudad de México mantuvo su excelente desempeño. Los Activos Estabilizados de Mayakoba iniciaron el trimestre con el reto de incentivar la demanda tras las alertas de viaje emitidas por el gobierno de EU, que ya han sido retiradas. Adicionalmente, durante el trimestre el destino experimentó un impacto en la demanda nacional debido a la presencia de sargazo en el Caribe Mexicano, que al día de hoy ya ha disminuido. Cabe mencionar que, debido a la estacionalidad de nuestros activos tipo *resort*, el tercer trimestre suele ser el más bajo y tiene el menor peso en nuestros resultados anuales.

Los **Activos Estabilizados** reportaron los siguientes indicadores de operación:

- **Ocupación** del 58%, lo que representó una disminución de 1.0 pp en comparación con el tercer trimestre de 2017, derivado de un efecto neto en la disminución de los cuartos ocupados en los hoteles Fairmont Mayakoba y Rosewood Mayakoba parcialmente compensado por el aumento de la ocupación en los hoteles Four Seasons Ciudad de México y Banyan Tree Mayakoba
- **ADR** de Ps. \$6,429 (Usd. \$339) y **RevPAR** de Ps. \$3,727 (Usd. \$197), lo que representa un incremento de 3.8% y 5.6% (2.3% de incremento y 0.7% de decremento en dólares americanos) respectivamente, en comparación con el mismo período del año anterior, como resultado principalmente de los ajustes en tarifas de los hoteles de Mayakoba para incentivar la demanda.
- El **EBITDA Antes de Reserva** alcanzó Ps. \$57.5 millones (Usd. \$3.0 millones), registrando una disminución del 35.4% (disminución de 40.2% en dólares americanos) en comparación con el mismo período del año pasado debido principalmente a diferencias de tipo de cambio, al impacto en ingresos de la caída de la demanda en los hoteles de Mayakoba y al impacto en gastos en gastos del aumento generalizado del costo unitario de la electricidad. Cabe mencionar que, debido a la estacionalidad de la demanda, el tercer trimestre es el de menor ponderación en el año, por lo que la caída del tercer trimestre tan solo representa un 4.9% (en pesos mexicanos) del EBITDA acumulado al cierre de septiembre 2018.
- El **EBITDA Neto de Fondo de Reserva** fue de Ps. \$38 millones (Usd. \$1.9 millones), lo que representa una disminución del 47.7% (51.8% en dólares Usd.) contra el mismo periodo en 2017.

En cuanto a los **Activos en Operación**, durante el 3T de 2018 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 **Ocupación** fue del 54%, registrando un incremento de 1.7 pp en comparación con lo alcanzado en el mismo período del año pasado.
- El **ADR** fue de Ps. \$6,124 (Usd. \$323) y RevPAR Ps. \$3,307 (Usd. \$175), 4.5% y 7.9% por encima (1.7% por debajo y 1.4% por encima en Usd.) del mismo periodo del 2017, respectivamente.
- El **EBITDA Antes de Reserva** alcanzó Ps. \$39.4 millones (Usd. \$2.0 millones), lo que representó una disminución del 30.8% (disminución del 36.8% en dólares americanos) comparado con el mismo periodo del año anterior, como resultado de la desviación de los resultados de los Activos Estabilizados, compensados por el rendimiento del Hotel Andaz, que contribuyó positivamente a la variación del EBITDA del año en curso de los Activos Operativos A/A.
- El **EBITDA Neto de Fondo de Reserva** fue de Ps. \$18.9 millones (Usd. \$987k), lo que representa una disminución del 52.8% (disminución del 57.6% en dólares americanos) en comparación con el mismo período del año anterior.

Portafolio en desarrollo:

Hotel One&Only Mandarin

La construcción basada en el Plan de Gestión en 3 frentes continúa con su ejecución. Respecto al embarcadero, se espera que la estructura esté terminada para diciembre de 2018. En cuanto a las habitaciones, actualmente se están construyendo 45 (en comparación con 37 en el último trimestre), de las cuales se destacan dos que han sido terminadas y experimentadas: una *Tree House* y una *Ocean Cliff*. Las obras de la parte posterior de la construcción de viviendas comenzaron durante este trimestre. Hubo algunos retrasos en la construcción debido a los hallazgos arqueológicos en el sitio que requirieron estudios complementarios geológicos e hidrológicos y un clima peor que el esperado.

Para mayor detalle favor visitar la siguiente liga: www.discovermandarina.com

Residencias con marcas hoteleras One&Only y Rosewood

A partir de hoy, la pre-venta de 8 casas privadas One & Only Mandarin se ha formalizado. Estas residencias se encuentran en la fase de diseño ejecutivo y construcción. La construcción de caminos interiores avanza según lo previsto.

La oficina de ventas en el sitio se ha completado y el equipo ha firmado una asociación de marca con Delos Living LLC y Aspen Valley Polo Club. Además, se celebraron eventos exclusivos en Aspen, Dallas y Houston.

Para mayor detalle favor visitar la siguiente liga: www.discovermandarina.com

Principales Resultados Financieros Consolidados y Proforma al 30 de septiembre del 2018

Factores que afectan significativamente la comparabilidad de los datos presentados

El 24 de abril de 2017, RLH adquirió una participación del 51% en los hoteles Rosewood Mayakoba, Fairmont Mayakoba, Banyan Tree Mayakoba y Andaz Mayakoba, así como en el campo de golf El Camaleón, a través de la firma de un *Sales and Purchase Agreement* ("SPA"). Además, el 19 de mayo de 2017 y el 24 de abril de 2018, RLH adquirió el resto de la participación de OHL y ahora posee una participación del 100% en el Hotel Rosewood Mayakoba, el 89.84% del Hotel Fairmont Mayakoba, el 94.40% del Hotel Banyan Tree Mayakoba, 60% del Hotel Andaz Mayakoba y 100% del campo de golf "El Camaleón". Como resultado, el estado consolidado de RLH desde el 1 de enero hasta el 31 de marzo de 2017 solo considera los ingresos del Hotel Four Seasons en la Ciudad de México.

Para fines informativos, se incluye un estado de resultados proforma que considera las operaciones de todos los hoteles (incluido el Perímetro de Mayakoba) durante 2017. Este formulario se compara con los resultados reales de 2018. Los principales indicadores financieros se muestran en esta sección².

Principales Resultados Financieros Consolidados y Proforma al 30 de Septiembre de 2018

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

	Proforma Agregado ¹ (Acc. al 3T de 2017)	Consolidado (Acc. al 3T de 2018)	Var. a/a
Ingresos Totales	\$2,415,286	\$2,625,899	8.7%
Ingresos por Renta de Habitaciones	\$1,357,741	\$1,476,875	8.8%
% de los ingresos totales	56.2%	56.2%	
Ingresos por Alimentos y Bebidas	\$777,791	\$861,885	10.8%
% de los ingresos totales	32.2%	32.8%	
Otros ingresos	\$279,754	\$287,139	2.6%
% de los ingresos totales	11.6%	10.9%	
EBITDA recurrente⁽²⁾	\$580,523	\$641,096	10.4%
Margen (%)	24.0%	24.4%	
EBITDA recurrente después de gastos corporativos⁽⁴⁾	\$450,786	\$526,745	16.9%
Margen (%)	18.7%	20.1%	

(1) Proforma agregado no auditado que corresponde a la suma de RLH y el Entorno Mayakoba sin ajustes de IFRS.

(2) El EBITDA recurrente corresponde al GOP menos los gastos inmobiliarios (predial y seguros).

(3) EBITDA recurrente después de gastos corporativos de RLH, sin considerar otros gastos ni ingresos no recurrentes.

EBITDA Recurrente

El **EBITDA recurrente** consolidado de RLH fue de **Ps. \$641.1 millones**, lo que representa un **margen de 24.4%**. Suponiendo que la transacción hubiera tenido lugar el 1 de enero de 2017, el EBITDA habría sido de Ps. \$ 580.5 millones, lo que representa un **incremento del 10.4% a/a**.

EBITDA recurrente después de gastos corporativos

El EBITDA recurrente de RLH después de gastos corporativos fue de Ps. \$ 526.7 millones, lo que representa un **margen de 20.1%**. Suponiendo que la transacción hubiera tenido lugar el 1 de enero de 2017, el EBITDA recurrente después de los gastos corporativos hubiera sido de Ps. \$ 450.7 millones, lo que representa un **incremento del 16.9%** sobre el mismo periodo de 2017.

² Gross Operating Profit (GOP) and EBITDA no son medidas de IFRS.

Flujo de efectivo

A continuación, se muestra el flujo de efectivo consolidado de RLH al 30 de septiembre de 2018:

Estados consolidados de flujos de efectivo

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

	31-Dec-2017	30-Sep-2018
Actividades de operación		
Ganancia (pérdida) antes de impuestos a la utilidad	(7,106)	(890,578)
Ajustes por:		
Depreciación y amortización	312,001	285,173
Utilidad en venta de mobiliario y equipo	(1,544)	0
Efecto por conversión	0	0
Costo financiero de las acciones preferentes	19,888	0
Fluctuación cambiaria efectivo no realizada	364,454	138,213
Fluctuación cambiaria de los préstamos no realizada	(25,780)	(211,336)
Resultado por compras ventajosas	(750,977)	0
Deterioro de credito mercantil	226,527	0
Intereses a favor	(39,114)	(67,316)
Intereses a cargo	231,878	185,517
Participación en el resultado de negocio en conjunto	0	5,770
Costo del plan de compensación a largo plazo	0	928,764
Subtotal	330,227	374,207
Aumento en clientes y documentos por cobrar	(99,893)	(44,508)
Aumento en pagos anticipados	(21,803)	(97,872)
Variación en cuentas por cobrar y por pagar a partes relacionadas	42,626	(225,166)
Aumento en inventarios	(9,059)	(2,303)
Aumento en proveedores	39,491	29,290
Aumento (disminución) en cuentas por pagar y gastos acumulados	(253,438)	549,030
Aumento (disminución) de Anticipo de clientes	587,755	(136,718)
Impuestos a la utilidad pagados	(74,496)	(18,677)
Pagos del plan de Compensación	0	(190,657)
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	541,410	236,626
Actividades de inversión		
Adquisiciones de mobiliario y equipo, y construcción en proceso	(346,675)	(1,008,963)
Compra de participación no controladora	0	0
Préstmo otorgado a negocio conjunto	0	(242,520)
Recursos obtenidos por venta de mobiliario y equipo	1,544	0
Préstamo otorgado a parte relacionadas	0	0
Adquisiciones de negocios	(2,650,733)	0
Préstamos cobrados a partes relacionadas	40,000	0
Intereses cobrados	39,114	67,316
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión	(2,916,750)	(1,184,167)
Actividades de financiamiento		
Intereses pagados	(226,494)	(157,132)
Dividendos pagados de las acciones preferentes	(35,148)	0
Aumentos de capital en ofertas públicas	2,314,486	1,918,372
Aumento de capital social	66,438	24,970
Prima por subscripción de acciones	0	1,982,319
Compra de participación no controladora	0	(825,774)
Obtención de préstamos bancarios	1,283,008	457,452
Prestamos pagados a partes relacionadas	0	0
Pago de préstamos bancarios	(1,528,004)	(498,825)
Pago por acciones preferentes	(405,577)	0
Disminución de capital	(12,000)	0
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento	1,456,706	2,901,382
Incremento (disminución) de actividades de financiamiento	(918,635)	1,953,841
Efectivo y equivalente de efectivo al inicio del periodo	4,913,086	3,629,998
Utilidad (pérdida) cambiaria en efectivo y equivalentes de efectivo	(364,454)	(138,213)
Efectivo y equivalente de efectivo al final del periodo	3,629,998	5,445,626

Flujos netos de efectivo de actividades de operación

Los flujos netos de efectivo por actividades de operación muestran un resultado positivo de Ps. \$236.6 millones, originado por: (i) la eliminación de partidas non-cash, siendo las más representativas el reconocimiento del costo del Nuevo Plan de Compensaciones por un importe de Ps. \$928.8 millones y por el neto entre cuentas por pagar y cuentas por cobrar de Ps. \$53.1 millones, (ii) compensado principalmente por la fluctuación cambiaria de los préstamos no realizados por Ps. \$211.3 millones y el pago por el plan de compensación por Ps. \$190.6 millones.

Flujos netos de efectivo de actividades de inversión

El flujo neto de efectivo por actividades de inversión muestra un efecto negativo de Ps. \$1,184.2 millones principalmente por: (i) las adiciones de FF&E (*Fixtures, Furniture and Equipment*) y otras adquisiciones por Ps. \$1,008.9 millones (Ps. \$481.8 millones provenientes de inversiones en construcciones en proceso), (ii) la adquisición de las *Fairmont Heritage Place Residences* (FHP) por Ps. \$242.5 millones, parcialmente compensado por cargos por intereses de Ps. \$67.3 millones.

Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento

Los flujos netos de efectivo por actividades de financiamiento fueron positivos por Ps. \$2,901 millones parcialmente atribuido al aumento de capital social y prima en subscripción de acciones de Ps. \$1,918.3 millones y Ps. \$1,982.3 millones, respectivamente, así como el préstamo bancario recibido por Ps. \$457.4 millones, parcialmente compensado por el prepago de deuda por Ps. \$498.8 millones, pago de intereses por Ps. \$157 millones y la adquisición de la participación minoritaria a OHLD de los hoteles y el campo de golf en Mayakoba por Ps. \$825 millones.

Situación Financiera

A continuación, se muestran el balance general de RLH al 30 de septiembre de 2018:

Estado consolidado de situación financiera a Septiembre 30, 2018		
<i>Cifras en Ps \$ excepto cuando se indique lo contrario</i>		
	31-Dec-2017	30-Sep-2018
Activos circulantes		
Efectivo y equivalentes de efectivo	3,629,998	5,445,626
Cuentas por cobrar	561,897	606,405
Partes relacionadas	60,437	100,320
Inventarios, neto	52,317	54,620
Pagos anticipados	63,724	161,596
Total activos circulantes	4,368,373	6,368,567
Activos no circulantes		
Inmuebles, mobiliario y equipo	11,950,017	13,270,839
Crédito mercantil	154,576	145,744
Activos intangibles	592,413	539,740
Partes relacionadas	0	246,099
Impuestos diferidos	144,748	144,748
Instrumentos financieros derivados	33,155	67,786
Total activos no circulantes	12,874,909	14,414,956
Total de activos	17,243,282	20,783,523
Pasivos y Capital Contable		
Pasivos a corto plazo		
Porción a corto plazo de los préstamos bancarios	350,049	251,678
Proveedores	177,694	206,984
Anticipo a Clientes	594,585	457,867
Partes relacionadas	185,362	79
Impuestos por pagar	18,677	9,170
Cuentas por pagar y gastos acumulados	575,708	776,179
Total pasivos a corto plazo	1,902,075	1,701,957
Pasivos a largo plazo		
Préstamos bancarios a largo plazo	3,973,547	3,798,619
Pasivo por opción de compra de participación no controladora	1,048,153	0
Impuestos diferidos	1,106,905	995,910
Instrumentos financieros derivados	22,901	2,778
Otras cuentas por pagar a largo plazo	0	99,048
Beneficios a los empleados	5,627	5,605
Total pasivos a largo plazo	6,157,133	4,901,960
Capital contable		
Capital social	4,975,312	7,963,286
Prima en suscripción de acciones	3,376,050	6,463,623
Otras cuentas de capital	(142,941)	(142,941)
Resultados Acumulados	(141,860)	(660,064)
Otras reservas de capital	350,360	(211,153)
Participación no Controladora	767,153	766,855
Total capital contable	9,184,074	14,179,606
Total de pasivos y capital contable	17,243,282	20,783,523

Efectivo y equivalente de efectivo

Al 30 de septiembre de 2018 RLH cuenta con una posición de efectivo y equivalentes de efectivo de Ps. \$5,445.6 millones frente a Ps. \$3,629.9 millones al 31 de diciembre de 2017; el incremento se debe al aumento de capital social y a la prima por subscripción de acciones por un importe de Ps. \$3,900.6 millones, ambos aportados en marzo y abril del año en curso; compensado principalmente por la adquisición de la participación minoritaria de OHL en el Entorno Mayakoba y otros activos relacionados por Ps. \$825.7 millones, el desembolso por la construcción del Hotel One&Only Mandarin y otras inversiones en construcción en proceso por Ps. \$481.8 millones, el préstamo proporcionado a partes relacionadas por Ps. \$242.5 millones (Fairmont Heritage Place) y el pago del nuevo plan de compensaciones por Ps. \$ 190.6 millones. La caja de RLH incluye anticipos de residencias con marcas hoteleras.

Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar tienen un incremento de Ps. \$44.5 millones respecto al 31 de diciembre de 2017, originado principalmente por: (i) incremento en otras cuentas por cobrar de Ps. \$41.9 millones e (ii) impuestos por cobrar por Ps. \$24.9 millones (principalmente IVA de construcciones), compensado por una disminución en la cuenta por cobrar de clientes por Ps. \$23.9 millones.

Partes relacionadas

Las cuentas por cobrar a partes relacionadas al 30 de septiembre de 2018 mantienen un saldo de Ps. \$346.4 millones, integrados por Fairmont Heritage Place Residences y el Proyecto de expansión Banyan Tree, Ps. \$246 millones y Ps. \$99.7 millones, respectivamente.

Las cuentas por pagar con partes relacionadas al 30 de septiembre de 2018 muestran un saldo de Ps. \$79 mil, mostrando una disminución de Ps. \$185.2 millones comparado con el saldo al 31 de diciembre de 2017, originado principalmente por la reclasificación de los saldos intercompañía con OHL a otras cuentas por pagar, debido a que ya no se consideran partes relacionadas.

Activo fijo, crédito mercantil y activos Intangibles

Al 30 de septiembre de 2018 el rubro de activos fijos tuvo un incremento neto de Ps. \$1,320.8 millones con respecto al 31 de diciembre de 2017, el incremento neto se compone de: (i) la adquisición del proyecto mandarina por Ps. \$982 millones y construcciones en proceso por Ps. \$481.8 millones, (ii) otras adiciones de activo fijo por Ps. \$527.2 millones; compensados principalmente por la depreciación del periodo por Ps. \$255.7 millones y por el efecto de conversión negativo obtenido por la valuación de los activos fijos (Entorno Mayakoba) en moneda extranjera por Ps. \$415 millones.

Respecto al rubro de crédito mercantil, la variación se debe al reconocimiento del efecto por conversión el cual fue negativo por Ps. \$8.8 millones.

Los activos intangibles presentan una disminución en el saldo al 30 de septiembre de 2018 por el reconocimiento de la amortización del periodo por Ps. \$29 millones y, también, por el efecto de conversión negativo de Ps. \$23 millones.

Deuda bancaria total y neta

Al 30 de septiembre de 2018 la deuda total del grupo asciende a Ps. \$4,050.2 millones mostrando un decremento de Ps. \$273.3 millones comparado con el saldo al 31 de diciembre de 2017, dicha disminución se debe a: (i) el efecto por conversión positivo por Ps. \$211.3 millones, (ii) el interés neto acumulado y pagado por Ps. \$28.4 millones y (iii) la variación en la deuda neta de Ps. \$41.4 millones por las amortizaciones y disposiciones. Al 30 de septiembre de 2018, RLH muestra una deuda negativa (eg. IVA por recuperar) de Ps. \$1,395 millones.

Impuestos diferidos

El pasivo por impuesto diferido muestra una disminución de Ps. \$111 millones debido principalmente al efecto por conversión negativo que generó una disminución del saldo de activos fijos.

Instrumentos financieros derivados

Al 30 de septiembre de 2018 los instrumentos financieros que mantiene el grupo para cubrir el riesgo de la tasa de interés de sus créditos bancarios se presentaron a su valor razonable, lo cual significó reconocer una disminución neta entre activos y pasivos por un importe de Ps. \$54.7 millones cuyo efecto se registró en otros resultados integrales.

Capital contable

El incremento en el capital contable se debe principalmente a: (i) el aumento de capital social y prima en suscripción de acciones por un importe de Ps. \$6,075 millones, compensado parcialmente por (ii) la pérdida acumulada al 30 de septiembre de 2018 por Ps. \$660.1 millones y (iii) Ps. \$211.1 millones como resultado neto del efecto de conversión y la parte no realizada del plan de compensación.

Gobierno Corporativo

El 25 de octubre de 2018, se tuvo una junta del Consejo de RLH para la aprobación de los Estados Financieros al cierre del ejercicio concluido al 30 de septiembre de 2018, mismos que fueron aprobados por unanimidad.

Anexo I

Estado de Resultados Consolidado

Cifras en miles Ps. excepto cuando se denote lo contrario

	Periodo de seis meses del 1 de enero al 30 de septiembre			Periodo de seis meses del 1 de enero al 30 de septiembre		
	2017	2018	Var. a/a	2017	2018	Var. a/a
Ingresos por renta de habitaciones y residencias	311,613	343,798	32,185	668,274	1,476,875	808,601
Ingresos por alimentos y bebidas	214,340	215,374	1,034	432,519	861,885	429,366
Ingresos por servicios de campo de golf	6,801	7,753	952	43,098	45,593	2,495
Ingresos por Spa y gimnasio	21,528	20,998	(530)	40,895	83,932	43,037
Otros ingresos hoteleros	67,883	45,253	(22,630)	100,820	157,614	56,794
Total Ingresos	622,165	633,176	11,011	1,285,606	2,625,899	1,340,293
Costos y gastos de habitaciones y residencias	(67,363)	(109,016)	(41,653)	(156,090)	(392,710)	(236,620)
Costos y gastos de alimentos y bebidas	(127,870)	(139,008)	(11,138)	(263,865)	(475,417)	(211,552)
Costos golf	(3,472)	(8,430)	(4,958)	(18,165)	(23,513)	(5,348)
Costos y gastos spa y gimnasio	(11,657)	(10,844)	813	(19,133)	(36,460)	(17,327)
Otros costos departamentales	5,284	(15,506)	(20,790)	(41,191)	(54,740)	(13,549)
Departamental Profit	417,087	350,372	(66,715)	787,162	1,643,059	855,897
Gastos administrativos y operativos recurrentes	(136,939)	(87,643)	49,296	(139,286)	(284,593)	(145,307)
Gastos informáticos y de telecomunicaciones	(11,564)	(10,621)	943	(23,206)	(33,110)	(9,904)
Gastos de venta y mercadotecnia	(55,440)	(67,296)	(11,856)	(112,433)	(215,575)	(103,142)
Gastos de mantenimiento	(36,088)	(39,750)	(3,662)	(71,640)	(114,806)	(43,166)
Electricidad, gas y agua	(32,380)	(46,411)	(14,031)	(55,404)	(115,797)	(60,393)
Honorarios de la operación	(11,433)	(25,178)	(13,745)	(57,958)	(145,307)	(87,349)
Seguros	(22,044)	(23,854)	(1,810)	(32,343)	(61,921)	(29,578)
Predial	(1,209)	(10,300)	(9,091)	(13,092)	(30,854)	(17,762)
EBITDA recurrente	109,990	39,319	(70,671)	281,800 ¹	641,096	359,296
Gastos corporativos	(68,734)	(160,852)	(92,118)	(168,657)	(1,125,384) ²	(956,727)
EBITDA después de gastos corporativos recurrentes	41,256	(121,533)	(162,789)	113,143	(484,288)	(597,431)
Otros ingresos / (gastos) no recurrentes	2,381	2,271	(110)	877,927	85	(877,842)
EBITDA	43,637	(119,262)	(162,899)	991,070	(484,203)	(1,475,273)
Depreciación y amortización	(127,273)	(88,666)	38,607	(185,009)	(285,173)	(100,164)
EBIT / Utilidad (pérdida) de operación	(83,636)	(207,928)	(124,292)	806,061	(769,376)	(1,575,437)
Costos de Financiamiento						
Intereses y costos financieros	(54,138)	(55,644)	(1,506)	(176,559)	(185,517)	(8,958)
Costo financiero de las acciones preferentes	(2,514)		2,514	(16,141)		16,141
Pérdida cambiaria	(136,521)	(190,784)	(54,263)	(701,322)	(521,183)	180,139
Costo financiero	(193,173)	(246,428)	(53,255)	(894,022)	(706,700)	187,322
Intereses ganados	12,665	16,336	3,671	25,108	67,316	42,208
Utilidad cambiaria	112,195	92,597	(19,598)	478,340	518,182	39,842
Costos de financiamiento	(68,313)	(137,495)	(69,182)	(390,574)	(121,202)	269,372
Utilidad (pérdida) antes de impuestos a la utilidad	(151,949)	(345,423)	(193,474)	415,487	(890,578)	(1,306,065)
Participación de negocio conjunto	153,359	(230,331)	(383,690)	680,439	60,918	(619,521)
Provisión para impuestos a la utilidad	(10,215)	(51,060)	(40,845)	(15,029)	(26,825)	(11,796)
	(54,316)	198,257	252,573	110,928	117,293	6,365
Utilidad (pérdida) neta del periodo	(63,121)	(428,557)	(365,436)	1,191,825	(739,192)	(1,931,017)

(1) En 2017, RLH solo considera 5 meses de los resultados de Mayakoba, debido a que la adquisición ocurrió el 24 de abril 2017.

(2) Los gastos corporativos se componen de gastos recurrentes y no recurrentes tales como, el plan de compensación a largo plazo, costos de asesores financieros y legales referentes a adquisiciones y aumentos de capital.

RLH Properties anuncia su Conferencia de Presentación de Resultados del Tercer Trimestre de 2018.

Lo invitamos cordialmente a la presentación de los resultados financieros del Tercer Trimestre de 2018, a través de una conferencia telefónica.

Fecha: Miércoles, 31 de octubre de 2018.

Hora: 10:30 p.m. Ciudad de México (12:30 p.m. Nueva York / 16:30 p.m. Londres / 17:30 p.m. Madrid).

Presentado por RLH Properties:

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

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

Toll free: 1-877-407-8031

International Dial in: 1-201-689-8031

RLH Llamada de Conferencia 3Q18

Los materiales de los resultados trimestrales estarán disponibles en el siguiente enlace:

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

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 en operación. Actualmente la Emisora es propietaria del 100% del hotel Four Seasons en la Ciudad de México, del 100% del hotel Rosewood Mayakoba y del campo de golf El Camaleón, del 95% del hotel Banyan Tree Mayakoba, del 90% del hotel Fairmont Mayakoba y 60% del hotel Andaz Mayakoba, localizados en la Riviera Maya, del 100% de los terrenos en los cuales se desarrollarán los hoteles One&Only Mandarin y Rosewood Mandarin, así como aproximadamente 148 residencias con dichas marcas en la Riviera Nayarit, 50% de los flujos de aprox. 58 residencias full ownership y 168 unidades fraccionales de marca hotelera Fairmont Heritage Place, así como otros activos relacionados con Mayakoba (El Pueblito, Marina Mayakoba and 27.2% of the lot 5').

Dirección General

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

Dirección Financiera

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

Relación con Inversionistas

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