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

Ciudad de México a 27 febrero de 2019.- RLH Properties (BMV: RLH A), la primera empresa pública especializada en hoteles del segmento alto en México anuncia sus resultados financieros del cuarto trimestre de 2018. Excepto cuando se mencione 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 4to trimestre de 2018

- El 13 de diciembre del 2018, RLH Properties adquirió el emblemático hotel de lujo Villa Magna, situado en el centro de Madrid, por €210 millones al grupo Doğuş. La adquisición del hotel se enmarca en la estrategia de expansión internacional del portafolio de hoteles de la empresa y su intención de consolidarse como empresa líder en la gestión de hoteles dentro del segmento alto en México y España. Adicionalmente, ratifica nuestro conocimiento y buen posicionamiento del mercado hotelero español, uno de los más dinámicos y atractivos.

- Como uno de los usos de los recursos obtenidos luego del aumento de capital que realizó RLH Properties en marzo de 2018, la compañía consumó la adquisición del componente residencial con marca Rosewood dentro del Entorno Mayakoba. El negocio Rosewood Residences considera un inventario de aprox. 33 residencias que se encuentran en proceso de construcción y comercialización.

Información relevante del desempeño del portafolio durante el 4to trimestre de 2018

Al 31 de diciembre de 2018, RLH cuenta con **11 componentes de negocio en el segmento de mercado alto** que totalizan **aprox. 1,501 cuartos hoteleros** (1,266 en operación y aprox. 235 en desarrollo), **aprox. 202 residencias *full ownership* y 64 unidades fraccionales** ambas con marca hotelera, 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 su operación 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. 235 cuartos, 202 residencias *full ownership* y 64 unidades fraccionales ambos con marca hotelera):
  - **Hotel One&Only Mandarina** (108 cuartos): Este hotel se encuentra en la etapa de construcción con su apertura estimada para el cuarto trimestre del 2019.
  - **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** (aprox. 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. 54 residencias *full ownership* y 64 unidades fraccionales): Fairmont Heritage Place considera un inventario de aprox. 35 residencias *full ownership* y 64 unidades fraccionales que se encuentran en pleno proceso de comercialización y construcción. Rosewood Residences considera el desarrollo y comercialización de 19 residencias.

Respecto al desempeño de nuestro portafolio:

- El **EBITDA de los Activos Estabilizados** en el cuarto trimestre de 2018 se situó **en Ps. $261.3 millones (Usd. $13.0 millones)**, registrando un **aumento** del **9.6%** en moneda local y del **4.2%** en dólares americanos por encima del registrado en el mismo periodo de 2017, debido principalmente al excelente desempeño del hotel Four Seasons Ciudad de México y Banyan Tree Mayakoba durante el trimestre. El **EBITDA Neto de Fondo de Reserva**, se situó en **Ps. $221.2 millones (Usd. $11.0 millones)**, representando un **incremento** del **10.4%** en moneda local y del **4.6%** en dólares americanos respecto al mismo periodo del año anterior.

- El **EBITDA de los Activos en Operación** en el cuarto trimestre de 2018 se situó en Ps. $267.1 millones (Usd. $13.3 millones), registrando un **aumento** del **19.5%** en moneda local y del **13.6%** en dólares americanos por encima del registrado en el mismo periodo de 2017, impulsado por un mejor desempeño del hotel Andaz respecto al año pasado, el cual finalizó su segundo año de operación. El **EBITDA Neto de Fondo de Reserva**, se situó en **Ps. $225.2 millones (Usd. $11.2 millones)**, representando un **incremento** del **22.3%** en moneda local y del **15.9%** en dólares americanos respecto al mismo periodo del año anterior.

Portafolio de RLH al 4to trimestre de 2018

Portafolio en operación

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

A continuación, se muestra la evolución de los principales indicadores operativos agregados del portafolio de los **Activos en Operación** de RLH al cuarto trimestre de 2018 contra el cuarto trimestre de 2017.

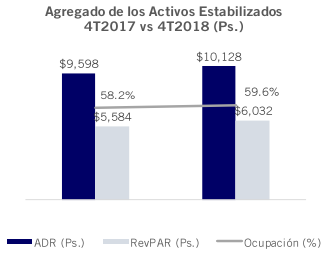
Indicadores Operativos al 4to. Trimestre, 2018 [2]

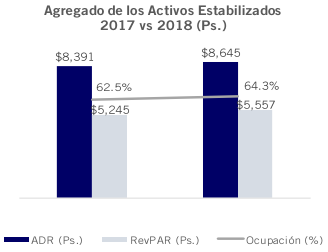
Activos Estabilizados y Otros Activos

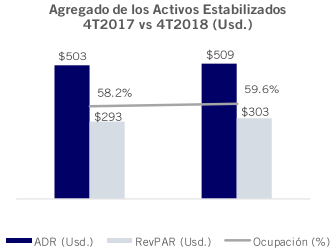
Indicador	1T2017	2T2017	3T2017	4T2017	2017	1T2018	2T2018	3T2018	4T2018	2018	% Var. 4T2018 vs. 4T2017	% Var. 2018 vs. 2017
ADR (Usd.)	$498	$403	$347	$503	$440	$545	$391	$339	$509	$451	1.2%	2.5%
ADR (Ps.)	$10,041	$7,500	$6,191	$9,598	$8,391	$10,180	$7,519	$6,429	$10,128	$8,645	5.5%	3.0%
Ocupación (%)	69.7%	65.3%	57.0%	58.2%	62.5%	74.9%	64.9%	58.0%	59.6%	64.3%	1.4 pp	1.8 pp
RevPAR (Usd.)	**$348**	**$263**	**$198**	**$293**	**$275**	**$408**	**$254**	**$197**	**$303**	**$290**	**3.6%**	**5.4%**
RevPAR (Ps.)	**$7,003**	**$4,899**	**$3,528**	**$5,584**	**$5,245**	**$7,623**	**$4,883**	**$3,727**	**$6,032**	**$5,557**	**8.0%**	**5.9%**
Ingresos Totales (Usd. '000)	$47,539	$40,736	$31,172	$50,817	$170,264	$56,322	$40,217	$30,289	$52,354	$179,182	3.0%	5.2%
Ingresos Totales (Ps. '000)	$955,937	$758,457	$555,474	$974,659	$3,244,527	$1,052,213	$774,828	$573,876	$1,041,707	$3,442,623	6.9%	6.1%
EBITDA (Usd. '000)[1]	$16,890	$11,727	$4,797	$12,490	$45,903	$21,325	$9,997	$3,019	$13,009	$47,351	4.2%	3.2%
EBITDA (Ps. '000)[1]	$338,943	$218,871	$84,936	$238,437	$881,187	$398,474	$190,842	$57,525	$261,291	$908,131	9.6%	3.1%
EBITDA Neto de Fondo de Reserva (Usd. '000)	$15,287	$10,231	$3,888	$10,508	$39,914	$19,367	$8,706	$1,995	$10,996	$41,064	4.6%	2.9%
EBITDA Neto de Fondo de Reserva (Ps. '000)	$306,711	$191,064	$68,755	$200,307	$766,836	$361,895	$166,340	$38,118	$221,222	$787,575	10.4%	2.7%
Margen EBITDA (%)	**35.5%**	**28.9%**	**15.3%**	**24.5%**	**27.2%**	**37.9%**	**24.6%**	**10.0%**	**25.1%**	**26.4%**	**0.6 pp**	**(0.8 pp)**
Margen EBITDA Neto de Fondo de Reserva (%)	**32.1%**	**25.2%**	**12.4%**	**20.6%**	**23.6%**	**34.4%**	**21.5%**	**6.6%**	**21.2%**	**22.9%**	**0.7 pp**	**(0.8 pp)**

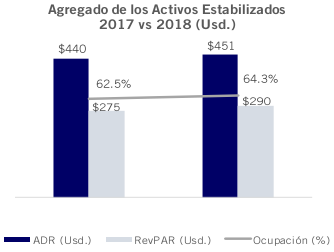
Activos en Operación

Indicador	1T2017	2T2017	3T2017	4T2017	2017	1T2018	2T2018	3T2018	4T2018	2018	% Var. 4T2018 vs. 4T2017	% Var. 2018 vs. 2017
ADR (Usd.)	$473	$391	$329	$484	$421	$523	$379	$323	$482	$432	(0.5%)	2.6%
ADR (Ps.)	$9,538	$7,281	$5,860	$9,243	$8,035	$9,778	$7,279	$6,124	$9,599	$8,287	3.8%	3.1%
Ocupación (%)	63.2%	58.1%	52.3%	53.0%	56.6%	69.5%	58.9%	54.0%	56.4%	59.7%	3.5 pp	3.0 pp
RevPAR (Usd.)	**$299**	**$227**	**$172**	**$256**	**$238**	**$364**	**$223**	**$175**	**$272**	**$258**	**6.1%**	**8.1%**
RevPAR (Ps.)	**$6,030**	**$4,229**	**$3,066**	**$4,895**	**$4,548**	**$6,799**	**$4,283**	**$3,307**	**$5,418**	**$4,944**	**10.7%**	**8.7%**
Ingresos Totales (Usd. '000)	$50,540	$43,275	$33,287	$53,867	$180,969	$61,948	$43,341	$33,220	$56,907	$195,416	5.6%	8.0%
Ingresos Totales (Ps. '000)	$1,016,384	$805,741	$593,161	$1,032,893	$3,448,179	$1,157,564	$834,863	$629,388	$1,132,588	$3,754,402	9.7%	8.9%
EBITDA (Usd. '000)[1]	$16,187	$10,449	$3,027	$11,685	$41,349	$22,312	$9,607	$2,069	$13,281	$47,269	13.6%	14.3%
EBITDA (Ps. '000)[1]	$324,523	$195,239	$53,379	$223,396	$796,536	$417,001	$182,961	$39,509	$267,068	$906,539	19.5%	13.8%
EBITDA Neto de Fondo de Reserva (Usd. '000)	$14,524	$8,903	$2,077	$9,643	$35,146	$20,242	$8,253	$986	$11,176	$40,657	15.9%	15.7%
EBITDA Neto de Fondo de Reserva (Ps. '000)	$291,082	$166,486	$36,443	$184,101	$678,113	$378,315	$157,259	$18,992	$225,182	$779,747	22.3%	15.0%
Margen EBITDA (%)	**31.9%**	**24.2%**	**9.0%**	**21.6%**	**23.1%**	**36.0%**	**21.9%**	**6.3%**	**23.6%**	**24.1%**	**2.0 pp**	**1.0 pp**
Margen EBITDA Neto de Fondo de Reserva (%)	**28.6%**	**20.7%**	**6.1%**	**17.8%**	**19.7%**	**32.7%**	**18.8%**	**3.0%**	**19.9%**	**20.8%**	**2.1 pp**	**1.1 pp**









(1) EBITDA proforma agregado (SoTP) de la totalidad de los activos, no auditados y sin ajustes de consolidación.
(2) El Hotel Villa Magna Madrid fue adquirido el 13 de diciembre de 2018 por RLH Properties y su desempeño no está incluido en los indicadores presentados.

* Considerando los resultados del Hotel Villa Magna durante el 2018, los Activos en Operación hubieran registrado los siguientes indicadores:
Tasa de ocupación del 61.5%, lo que representa un aumento de 1.85 pp.
Tarifa promedio de Ps. $8,851 (Us. $461), lo que representa un aumento del 6.8%.
RevPAR de Ps. $5,444 (Us. $284), lo que representa un aumento del 10.0%.

Durante el cuarto trimestre de 2018, el portafolio de **Activos Estabilizados** reportó los siguientes indicadores operativos:

- La **tasa de ocupación** fue del 59.6%, 1.4 p.p. por encima del cuarto trimestre de 2017, como resultado neto del crecimiento de la ocupación del hotel Four Seasons Ciudad de México compensando con una ligera caída en ocupación de los Activos Estabilizados de Mayakoba.

- La **tarifa promedio** fue de Ps. $10,128 (Usd. $509), logrando un aumento del 5.5% en moneda local y del 1.2% en dólares americanos respecto al mismo periodo del 2017. El hotel Rosewood Mayakoba destacó al presentar el mayor incremento en tarifa promedio en el trimestre respecto al año pasado, en tanto los otros Activos Estabilizados se mantuvieron relativamente en línea respecto a la tarifa promedio del año pasado.

- El **RevPAR** se situó en Ps. $6,032 (Usd. $303), lo que representó un aumento del 8.0% en moneda local y del 3.6% en dólares americanos. Lo anterior en relación al incremento en los ingresos alcanzados en el Hotel Four Seasons Ciudad de México.

- El **EBITDA Antes de Reserva** alcanzó la cifra del Ps. $261.3 millones (Usd. $13.0 millones) registrando un aumento del 9.6% en moneda local y del 4.2% en dólares americanos respecto al cuarto trimestre de 2017. Durante el trimestre, el hotel Four Seasons Ciudad de México presentó mejores resultados respecto al año pasado dando continuidad a su desempeño durante todo el año.

- El **EBITDA Neto de Fondo de Reserva**, se situó en Ps. $221.2 millones (Usd. $10.9 millones), representando un incremento del 10.4% en moneda local y del 4.6% en dólares americanos respecto al mismo periodo del año pasado.

En cuanto a los **Activos en Operación**, durante el cuarto trimestre 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 **tasa de ocupación** fue del 56.4%, registrando un incremento de 3.5 p.p. en comparación con lo alcanzado en el mismo período del año pasado.

- La **tarifa promedio** fue de Ps. $9,599 (Usd. $482) lo que representó un aumento del 3.8% en moneda local y una disminución del 0.5% en dólares americanos respecto al mismo periodo del año pasado. Por su parte, el **RevPAR** fue de Ps. $5,418 (Usd. $272) logrando un aumento del 10.7% en moneda nacional y del 6.1% en dólares americanos respecto al año pasado.

- El **EBITDA Antes de Reserva** alcanzó Ps. $267.1 millones (Usd. $13.3 millones), lo que representó un aumento del 19.5% en moneda local y del 13.6% en dólares americanos respecto al mismo periodo del año pasado. Lo anterior como resultado de la contribución positiva que tuvo el desempeño del hotel Andaz Mayakoba durante el trimestre.

- El **EBITDA Neto de Fondo de Reserva** fue de Ps. $225.2 millones (Usd. $11.2 millones), lo que representa un aumento del 22.3% en moneda local y del 15.9% en dólares americanos en comparación con el mismo período del año anterior.

Respecto a los resultados de los **Activos Estabilizados** durante todo el 2018, destaca por un lado, el desempeño del hotel Four Seasons Ciudad de México que presentó máximos históricos en ingresos durante el año, y por su parte, el desempeño de los hoteles de Mayakoba cuyos resultados se mantuvieron casi en línea con el año anterior debido principalmente a que el hotel Rosewood Mayakoba realizó una remodelación en parte de su inventario de habitaciones, sumado al aumento en el costo unitario de la energía eléctrica generalizado durante el año.

- La **ocupación agregada** durante el 2018 fue del 64.3%, representando un aumento de 1.8 p.p. comparado con el 2017. La **tarifa promedio** agregada se ubicó en Ps. $8,645 (Usd. $451) lo que representó un aumento del 3.0% en moneda local y del 2.5% en dólares americanos. El **RevPAR** se ubicó en Ps. $5,557 (Usd. $290), un 5.9% por encima moneda local y un 5.4% en dólares americanos en comparación con el 2017.

- El **EBITDA** se situó en Ps. $908.1 millones (Usd. $47.4 millones), registrando un aumento del 3.1% en moneda local y del 3.2% en dólares americanos. El menor crecimiento en moneda local atiende a la apreciación del peso.

- El **EBITDA Neto de Fondo de Reserva** fue de Ps. $787.6 millones (Usd. $41.1 millones), lo que representa un aumento del 2.7% en moneda local y del 2.9% en dólares americanos en comparación con el mismo período del año anterior.

Por otra parte, respecto a los resultados de los **Activos en Operación** durante todo el 2018, destaca el mejor desempeño del hotel Andaz Mayakoba durante su segundo año en operación.

- La **ocupación agregada** durante el 2018 fue del 59.7%, representando un aumento de 3.0 p.p. comparado con el 2017. La **tarifa promedio** agregada se ubicó en Ps. $8,287 (Usd. $432) lo que representó un aumento del 3.1% en moneda local y del 2.6% en dólares americanos. El **RevPAR** se ubicó en Ps. $4,944 (Usd. $258), un 8.7% por encima moneda local y un 8.1% en dólares americanos en comparación con el 2017.

- El **EBITDA** se situó en Ps. $906.5 millones (Usd. $47.3 millones), registrando un aumento del 13.8% en moneda local y del 14.3% en dólares americanos. Por otra parte, el **EBITDA Neto de Fondo de Reserva** fue de Ps. $779.7 millones (Usd. $40.7 millones), lo que representa un aumento del 15.0% en moneda local y del 15.7% en dólares americanos en comparación con el mismo período del año anterior.

Portafolio en desarrollo

Hotel One&Only Mandarina

Se continúan los trabajos del hotel en las tres zonas definidos en la planeación de construcción. Actualmente se está cimentando y construyendo las estructuras de 52 cuartos de manera simultánea. De estas villas, 16 ya cuentan con estructura terminada (11 en etapa de instalaciones y 10 en albañilerías y acabados). En áreas públicas, el edificio de servicios se encuentra en estructura, mientras que en Arrival Pavillion, The Point y Plateau se comenzaron trabajos de cimentación. Concluyó la primera etapa de estructura del embarcadero "jetty" y se continúa con el trabajo de pilotes en muelles. Hubo retrasos en algunas áreas debido a que continúan surgiendo hallazgos arqueológicos. Se tuvieron condiciones de clima adversa por diversos fenómenos como la proximidad del huracán Willa.

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

Residencias con marcas hoteleras One&Only

A la fecha, se ha formalizado la preventa de 10 residencias de marca One&Only Mandarina dentro de los lotes R11-R12. Estas unidades se encuentran en fase de diseño ejecutivo y construcción. También, la construcción de caminos interiores avanza según lo programado y se está colocando la capa de asfalto. Adicionalmente, se ha comenzado la elaboración del plan maestro del lote R5, así como con el diseño de las villas.

Finalmente, el equipo de comercialización tiene planificado eventos locales en los próximos meses para aprovechar la temporada alta en la Riviera Nayarit con posibles clientes locales y extranjeros. También se tiene considerado la participación en un evento exclusivo en los Estados Unidos organizado en colaboración con la Liga Mundial de Polo.

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

Principales Resultados Financieros Consolidados y Proforma al 31 de diciembre del 2018

Factores que afectan significativamente la comparabilidad de los datos presentados

El 13 de diciembre de 2018, RLH adquirió una participación del 100% en el Hotel Villa Magna, localizado en Madrid, España. El estado consolidado de RLH desde el 1 de enero hasta el 31 de diciembre de 2018 sólo considera los ingresos del: (i) Hotel Four Seasons en la Ciudad de México, (ii) Rosewood Mayakoba, (iii) Fairmont Mayakoba, (iv) Banyan Tree Mayakoba, (v) Andaz Mayakoba, (vi) Campo de Golf El Camaleón, (vii) otros activos relacionados con Mayakoba, y (viii) y 18 días a partir de la compra del Hotel Villa Magna.

Para fines informativos, se incluye un estado de resultados proforma que considera las operaciones de todos los hoteles (incluido el Hotel Villa Magna) durante 2018. Los principales indicadores financieros se muestran en esta sección.

Principales Resultados Financieros Consolidados y Proforma al 31 de Diciembre de 2018

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

	RLH (ene - dic 2018)[1]	RLH (ex. VM) (ene - dic 2018)[2]	VM (FY *Standalone*) (ene - dic 2018)	Proforma Consolidado (ene -dic 2018)[3]
		A	B	A + B
Ingresos Totales	**$3,797,883**	**$3,757,965**	**$725,092**	**$4,483,057**
Ingresos por Renta de Habitaciones	**$2,073,801**	**$2,047,585**	**$500,649**	**$2,548,234**
% de los ingresos totales	*54.6%*	*54.5%*	*69.0%*	*56.8%*
Ingresos por Alimentos y Bebidas	**$1,148,062**	**$1,138,049**	**$165,429**	**$1,303,479**
% de los ingresos totales	*30.2%*	*30.3%*	*22.8%*	*29.1%*
Otros ingresos	**$576,020**	**$572,330**	**$59,013**	**$631,344**
% de los ingresos totales	*15.2%*	*15.2%*	*8.1%*	*14.1%*
EBITDA recurrente[4]	**$932,169**	**$918,800**	**$228,291**	**$1,147,092**
Margen (%)	24.5%	24.4%	31.5%	25.6%
Gastos corporativos	$196,892			$196,892
EBITDA recurrente después de gastos corporativos[5]	**$735,277**			**$950,200**
Margen (%)	19.4%			21.2%

(1) Estados financieros auditados al 31 de diciembre de 2018.
(2) Estado de resultados proforma sin 18 días del Hotel Villa Magna bajo las NIIF.
(3) Proforma Consolidado de RLH + Hotel Villa Magna.
(4) El EBITDA recurrente corresponde al GOP menos los gastos inmobiliarios (predial y seguros).
(5) EBITDA recurrente después de gastos corporativos de RLH, sin considerar otros gastos ni otros ingresos.

EBITDA Recurrente

El EBITDA recurrente consolidado de RLH fue de **Ps. $932.2 millones**, lo que representa un margen de **24.5%**. Suponiendo que la transacción del Hotel Villa Magna se hubiera completado el 1 de enero de 2018, el EBITDA habría sido de **Ps. $ 1,147.1 millones**, lo que representa un margen de **25.6%**.

EBITDA recurrente después de gastos corporativos recurrentes

El EBITDA recurrente de RLH después de gastos corporativos recurrentes fue de **Ps. $735.3 millones**, lo que representa un margen de **19.4%**. Suponiendo que la transacción hubiera tenido lugar el 1 de enero de 2018 el EBITDA recurrente después de los gastos corporativos recurrentes hubiera sido de **Ps. $ 950.2 millones** con un margen de **21.2%**.

Flujo de efectivo

A continuación, se muestra el flujo de efectivo consolidado de RLH al 31 de diciembre de 2018:

Estados consolidados de flujos de ejectivo

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

	31-dic-2017	31-dic-2018
Actividades de operación		
Ganancia (pérdida) antes de impuestos a la utilidad	(7,106)	(606,808)
Ajustes por:		
Depreciacion y amortización	312,001	407,092
Costo financiero de las acciones preferentes	19,888	0
Fluctuación cambiaria efectivo no realizada	364,454	39,889
Fluctuación cambiaria de los préstamos no realizada	(25,780)	(68,950)
Resultado por compras ventajosas	(984,581)	(331,705)
Deterioro de credito mercantil	226,527	0
Intereses a favor	(39,114)	(139,960)
Intereses a cargo	231,878	311,866
Resultado por compra de acciones preferentes	233,604	0
Costo del plan de compensación a largo plazo	0	1,122,975
Subtotal	**331,771**	**734,399**
Aumento en clientes y documentos por cobrar	(99,893)	(425,091)
Aumento en pagos anticipados	(21,803)	(12,302)
Variación en cuentas por cobrar y por pagar a partes relacionadas	42,626	(261,491)
Aumento en inventarios	(9,059)	(5,673)
Aumento en inventarios inmobiliarios	0	(152,054)
Aumento en proveedores	39,491	36,827
Aumento (disminución) en cuentas por pagar y gastos acumulados	(253,438)	345,216
Aumento (disminución) de Anticipo de clientes	587,755	234,859
Impuestos a la utilidad pagados	(74,496)	(19,528)
Pagos del plan de Compensación	0	(334,358)
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	**542,954**	**140,804**
Actividades de inversión		
Adquisiciones de mobiliario y equipo, y construcción en proceso	(346,675)	(1,016,110)
Compra de participación no controladora	0	0
Préstmo otorgado a negocio conjunto	0	0
Préstamo otorgado a parte relacionadas	0	0
Adquisiciones de negocios	(2,650,733)	(3,071,682)
Préstamos cobrados a partes relacionadas	40,000	0
Compra de derechos de cobro	0	(253,065)
Intereses cobrados	39,114	139,960
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión	**(2,918,394)**	**(4,200,897)**
Actividades de financiamiento		
Intereses pagados	(226,494)	(184,764)
Dividendos pagados de las acciones preferentes	(35,148)	0
Aumentos de capital en ofertas públicas	2,414,240	1,918,372
Aumento de capital social	66,438	34,802
Prima por subscripción de acciones	0	1,982,319
Gastos pagados de colocación	(99,757)	0
Compra de participación no controladora	0	(825,774)
Obtención de préstamos bancarios	1,283,008	1,837,662
Prestamos pagados a partes relacionadas	0	0
Pago de préstamos bancarios	(1,528,004)	(988,852)
Pago por acciones preferentes	(405,577)	0
Disminusión de capital	(12,000)	0
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento	**1,456,706**	**3,773,765**
Incremento (disminución) de actividades de financiamiento	(918,635)	(286,328)
Efectivo y equivalente de efectivo al incio del perido	4,913,086	3,629,998
Utilidad (pérdida) cambiaria en efectivo y equivalentes de efectivo	(364,454)	(39,889)
Efectivo y equivalente de efectivo al final del perido	**3,629,998**	**3,303,781**

Flujos netos de efectivo de actividades de operación

Los flujos netos de efectivo por actividades de operación muestran un resultado positivo de Ps. $140.8 millones, originado por: la eliminación de partidas non-cash, siendo las más representativas el reconocimiento en resultados del costo del Nuevo Plan de Compensaciones por un importe de Ps. $1,123.0 millones, por el efecto neto entre cuentas por pagar y cuentas por cobrar de Ps. $179.5; compensado parcialmente por el pago por el plan de compensación por Ps. $334.4 millones, por la variación en los saldos de partes relacionadas por Ps. $261.5 millones y el aumento en inventarios inmobiliarios por Ps. $152.1 millones.

Flujos netos de efectivo de actividades de inversión

El efecto negativo de Ps. $4,200.9 millones en el flujo neto de efectivo por actividades de inversión se origina principalmente por: (i) la adquisición de negocios por Ps. $3,071.7millones, (ii) por las adiciones de FF&E (*Fixtures, Furniture and Equipment*) y otras adquisiciones por Ps. $1,016.1 millones, de los cuales Ps. $503.6 millones provienen de inversiones en construcciones en proceso.

Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento

Los flujos netos de efectivo por actividades de financiamiento fueron positivos por Ps. $3,773.8 millones principalmente atribuido al aumento de capital social y prima en subscripción de acciones por Ps. $1,918.3 millones y Ps. $1,982.3 millones, respectivamente, así como, el neto de préstamos bancarios recibidos por Ps. $848.8 millones, parcialmente compensado por la adquisición de la participación minoritaria a OHLD de los hoteles y el campo de golf en Mayakoba por Ps. $825 millones y el pago de intereses por Ps. $184.8 millones.

Situación Financiera

A continuación, se muestra el balance general de RLH al 31 de diciembre de 2018:

Estado consolidado de situacion financiera a Diciembre 31, 2018

Cifras en miles Ps $ excepto cuando se indique lo contrario

Activos	RLH Consolidado (31 dic 2017)	Consolidado (31 dic 2018)
Activos circulantes		
Efectivo y equivalentes de efectivo	3,629,998	3,303,781
Cuentas por cobrar	561,897	857,310
Partes relacionadas	60,437	34,317
Inventarios, neto	52,317	73,182
Inventarios inmmobiliarios	0	1,170,237
Pagos anticipados	63,724	167,122
Total activos circulantes	**4,368,373**	**5,605,949**
Activos no circulantes		
Inmuebles, mobiliario y equipo	11,950,017	16,754,877
Inventarios inmmobiliarios	0	769,059
Crédito mercantil	154,576	1,050,431
Activos intangibles	592,413	800,510
Partes relacionadas	0	253,065
Impuestos diferidos	144,748	212,708
Instrumentos financieros derivados	33,155	45,962
Total activos no circulantes	**12,874,909**	**19,886,612**
Total de activos	**17,243,282**	**25,492,561**
Pasivos y Capital Contable		
Pasivos a corto plazo		
Porción a corto plazo de los préstamos bancarios	350,049	358,082
Proveedores	177,694	264,569
Anticipo a Clientes	594,585	950,809
Partes relacionadas	185,362	221,054
Impuestos por pagar	18,677	58,701
Cuentas por pagar y gastos acumulados	575,708	691,013
Total pasivos a corto plazo	**1,902,075**	**2,544,228**
Pasivos a largo plazo		
Préstamos bancarios a largo plazo	3,973,547	6,604,276
Pasivo por opción de compra de participación no controladora	1,048,153	0
Impuestos diferidos	1,106,905	1,706,108
Instrumentos financieros derivados	22,901	24,741
Otras cuentas por pagar a largo plazo	0	0
Beneficios a los empleados	5,627	24,313
Total pasivos a largo plazo	**6,157,133**	**8,359,438**
Capital contable		
Capital social	4,975,312	7,963,286
Prima en suscripcion de acciones	3,376,050	6,463,623
Otras cuentas de capital	(142,941)	(142,941)
Resultados Acumulados	(141,860)	(635,247)
Otras reservas de capital	350,360	195,912
Participación no Controladora	767,153	744,262
Total capital contable	**9,184,074**	**14,588,895**
Total de pasivos y capital contable	**17,243,282**	**25,492,561**

Efectivo y equivalente de efectivo

Al 31 de diciembre de 2018 la posición de RLH de efectivo y equivalentes de efectivo es de Ps. $3,303.8 millones frente a Ps. $3,629.9 millones al 31 de diciembre de 2017; la disminución de Ps. $326.1 millones se debe principalmente a las diversas adquisiciones e inversiones realizadas durante el año por un total de Ps. $5,166.7 millones, tales como: la adquisición del Hotel Villa Magna, la adquisición del negocio residencial en Mayakoba (incluyendo la cesión de derechos de cobro), la adquisición de la participación minoritaria de OHLD en el Entorno Mayakoba y otras inversiones en construcción en proceso; compensadas parcialmente por el aumento de capital social y a la prima por subscripción de acciones por un importe de Ps. $3,900.6 millones aportados en efectivo y por el neto de préstamos adquiridos y pagados Ps. $848.8 millones.

Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar tienen un incremento de Ps. $295.4 millones respecto al 31 de diciembre de 2017, originado principalmente por: (i) el incremento en otras cuentas por cobrar de Ps. $144.7 millones integrado por un saldo por cobrar con OHL, (ii) impuestos por cobrar por Ps. $81.2 millones (originado por el IVA de construcciones en proceso), (iii) y un incremento en los anticipos recibidos de clientes por Ps. $49.8 millones.

Partes relacionadas

Las cuentas por cobrar a partes relacionadas al 31 de diciembre de 2018 mantienen un saldo de Ps. $287.4 millones, integrado por los derechos de cobro de Fairmont Heritage Place Residences, los cuales se clasifican a corto y largo plazo de acuerdo con el plan de comercialización de las residencias.

Las cuentas por pagar con partes relacionadas al 31 de diciembre de 2018 muestran un saldo de Ps. $221.1 millones, correspondiente al pago del terreno del proyecto residencial de Mandarina.

Activo fijo, crédito mercantil y activos Intangibles

Al 31 de diciembre de 2018 el rubro de activos fijos tuvo un incremento neto de Ps. $4,804 millones con respecto al 31 de diciembre de 2017, el incremento neto se compone de: (i) la adquisición del Hotel Villa Magna por Ps. $ 4,231.3 millones, (ii) otras adiciones de activo fijo y obras en proceso por Ps. $1,016.1 millones; compensados principalmente por la depreciación del periodo por Ps. $368.8 millones y por el efecto de conversión negativo neto obtenido por la valuación de los activos fijos en moneda extranjera por Ps. $73.8 millones.

Respecto al rubro de crédito mercantil y activos intangibles, muestran un incremento por Ps. $895.9 millones y Ps. $208.1 millones respectivamente, originados principalmente por la adquisición del Hotel Villa Magna.

Deuda bancaria total y neta

Al 31 de diciembre de 2018 la deuda total del grupo asciende a Ps. $6,962.4 millones mostrando un incremento de Ps. $2,638.8 millones comparado con el saldo al 31 de diciembre de 2017, dicha aumento se debe principalmente a: (i) prestamos provenientes de la adquisición del Hotel Villa Magna por Ps. $1,833.7 millones y (ii) la obtención neta de préstamos bancarios por Ps. $848.8 millones, y (iii) Ps. $311.9 millones de intereses devengados; parcialmente compensado por intereses pagados, amortización de costos de apertura y ganancia en la fluctuación cambiaria por un total de Ps $ 355.6 millones.

La deuda neta al 31 de diciembre de 2018 asciende a Ps $3,658.6 millones.

Impuestos diferidos

El pasivo por impuesto diferido muestra un incremento de Ps. $531.4 millones debido principalmente a la adquisición del Hotel Villa Magna.

Instrumentos financieros derivados

Al 31 de diciembre 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 un aumento neto entre activos y pasivos por un importe de Ps. $3.4 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, de los cuales se recibieron Ps. $3,900.7 en efectivo y Ps. 2,174.9 mediante la capitalización de pasivos; parcialmente compensado por (ii) la pérdida acumulada al 31 de diciembre de 2018 por Ps. $635.2 millones y (iii) Ps. $195.9 millones como resultado neto del efecto de conversión y la parte no realizada del plan de compensación.

Gobierno Corporativo

El 26 de febrero de 2019, se tuvo una junta del Consejo de RLH para la aprobación de los Estados Financieros al cierre del ejercicio concluido al 31 de diciembre de 2018, mismos que fueron aprobados por unanimidad.

RLH | PROPERTIES

Anexo I

Estado de Resultados Consolidado

Cifras en miles Ps. excepto cuando se denote lo contrario

	Periodo de tres meses del 30 de septiembre al 31 de diciembre			Periodo de doce meses del 1 de enero al 31 de diciembre		
	2017	2018[1]	Var. a/a	2017	2018[1]	Var. a/a
Ingresos por renta de habitaciones y residencias	518,434	596,926	78,492	1,186,708	2,073,801	887,093
Ingresos por alimentos y bebidas	249,615	286,177	36,562	682,134	1,148,062	465,928
Ingresos por servicios de campo de golf	152,951	201,281	48,330	196,049	246,874	50,825
Ingresos por Spa y gimnasio	24,820	27,970	3,150	65,715	111,902	46,187
Otros ingresos hoteleros	77,181	59,630	(17,551)	178,001	217,244	39,243
Total Ingresos	**1,023,001**	**1,171,984**	**148,983**	**2,308,607**	**3,797,883**	**1,489,276**
Costos y gastos de habitaciones y residencias	(162,656)	(149,598)	13,058	(318,746)	(542,308)	(223,562)
Costos y gastos de alimentos y bebidas	(147,543)	(164,250)	(16,707)	(411,408)	(639,667)	(228,259)
Costos golf	(170,400)	(194,230)	(23,830)	(188,565)	(217,743)	(29,178)
Costos y gastos spa y gimnasio	(9,057)	(8,337)	720	(28,190)	(44,797)	(16,607)
Otros costos departamentales	(44,960)	(22,184)	22,776	(86,151)	(76,924)	9,227
Departamental Profit	**488,385**	**633,385**	**145,000**	**1,275,547**	**2,276,444**	**1,000,897**
Gastos administrativos y operativos recurrentes	(101,489)	(92,549)	8,940	(240,775)	(377,142)	(136,367)
Gastos informáticos y de telecomunicaciones	(8,262)	(10,727)	(2,465)	(31,468)	(43,837)	(12,369)
Gastos de venta y mercadotecnia	(71,814)	(75,088)	(3,274)	(184,247)	(290,663)	(106,416)
Gastos de mantenimiento	(16,055)	(38,497)	(22,442)	(87,695)	(153,303)	(65,608)
Electricidad, gas y agua	(46,948)	(48,908)	(1,960)	(102,352)	(164,705)	(62,353)
Honorarios de la operación	(48,323)	(50,746)	(2,423)	(106,281)	(196,053)	(89,772)
Seguros	(17,128)	(23,813)	(6,685)	(49,471)	(85,734)	(36,263)
Predial	(9,251)	(1,984)	7,267	(22,343)	(32,838)	(10,495)
EBITDA recurrente	**169,115**	**291,073**	**121,958**	**450,915**	**932,169**	**481,254**
Gastos corporativos recurrentes	(50,605)	(82,541)	(31,936)	(180,342)	(196,892)	(16,550)
EBITDA después de gastos corporativos	**118,510**	**208,532**	**90,022**	**270,573**	**735,277**	**464,704**
Otros ingresos / (gastos) no recurrentes y otros [2]	(286,953)	113,042	639,100	552,054	(897,906)	(1,449,960)
EBITDA	**(168,443)**	**321,574**	**729,122**	**822,627**	**(162,629)**	**(985,256)**
Depreciación y amortización	(126,992)	(121,919)	5,073	(312,001)	(407,092)	(95,091)
EBIT / Utilidad (pérdida) de operación	**(295,435)**	**199,655**	**495,090**	**510,626**	**(569,721)**	**(1,080,347)**
Costos de Financiamiento						
Intereses y costos financieros	(55,319)	(126,349)	(71,030)	(231,878)	(311,866)	(79,988)
Costo financiero de las acciones preferentes	(3,747)	0	3,747	(19,888)	0	19,888
Pérdida cambiaria	(205,525)	(429,572)	(224,047)	(906,847)	(950,755)	(43,908)
Costo financiero	(264,591)	(555,921)	(291,330)	(1,158,613)	(1,262,621)	(104,008)
Intereses ganados	14,006	72,644	58,638	39,114	139,960	100,846
Utilidad cambiaria	123,427	567,392	443,965	601,767	1,085,574	483,807
Costos de financiamiento	**(127,158)**	**84,115**	**211,273**	**(517,732)**	**(37,087)**	**480,645**
Utilidad (pérdida) antes de impuestos a la utilidad	**(422,593)**	**283,770**	**706,363**	**(7,106)**	**(606,808)**	**(599,702)**
Participación de negocio conjunto	(274,162)	269,670	543,832	406,277	330,588	(75,689)
Provisión para impuestos a la utilidad	(44,687)	(285,281)	(240,594)	66,241	(167,988)	(234,229)
Utilidad (pérdida) neta del periodo	**(741,442)**	**268,159**	**1,009,601**	**465,412**	**(444,208)**	**(909,620)**

(1) En 2018, RLH considera 18 días de operación del hotel Villa Magna

(2) Incluye el costo del nuevo plan de compensación

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

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

Fecha: Lunes, 04 de marzo de 2019.
Hora: 10:30 a.m. Ciudad de México (11:30 a.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 4Q18

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, el Caribe y Europa, 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 Villa Magna en Madrid España, 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 Rivera Maya, del 100% de los terrenos en los cuales se desarrollarán los hoteles One&Only Mandarina y Rosewood Mandarina, así como aproximadamente 148 residencias con dichas marcas en la Riviera Nayarit, 50% de los flujos de aprox. 35 residencias full ownership y 64 unidades fraccionales de marca hotelera Fairmont Heritage Place, 100% de los flujos de 19 residencias de marca hotelera Rosewood Mayakoba, 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