

RLH Properties ("RLH A"), primera empresa pública especializada en hoteles del segmento alto en México y España anuncia sus resultados financieros del segundo trimestre de 2022.

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 segundo trimestre de 2022. 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.

El segundo trimestre de 2022 ha sido un excelente periodo para nuestro portafolio, pues además de tener muy buenos resultados en el desempeño de nuestros activos hoteleros, hemos tenido significativos logros en nuestro negocio residencial. Este trimestre ha habido un importante giro, ya que el hotel **Four Seasons Ciudad de México** mostró la ocupación promedio más alta del portafolio con 77%, muy cercano al nivel de ocupación para el mismo periodo previo a la pandemia. Destaca también su ocupación promedio de 85% en mayo, la más alta de todos los hoteles de la marca en el continente americano.

Por su parte, los hoteles **Banyan Tree Mayakoba** y **Rosewood Mayakoba** en la Riviera Maya registraron los niveles de ocupación más altos de nuestros activos de playa, 74% y 70% respectivamente, excediendo nuevamente sus niveles de ocupación previos a la pandemia. Así mismo, **Rosewood Mayakoba** presentó el EBITDA más alto del portafolio en el periodo, superando en 51% el registrado en el mismo periodo en 2019; le sigue **Banyan Tree Mayakoba** con un EBITDA 39% superior a lo presupuestado para el periodo.

En la Riviera Nayarit, el hotel **One&Only Mandarina** continúa con un excelente desempeño y comportándose como un hotel consolidado, con una ocupación de 69% y con el RevPar más alto de todo el portafolio durante el trimestre.

Respecto a nuestros hoteles en España, persiste la tendencia gradual y positiva en sus indicadores, registrándose una ocupación promedio para el periodo de 52% en **Rosewood Villa Magna** y 53% en **Bless Hotel Madrid**.

Como mencionaba, nuestro negocio residencial muestra signos de recuperación gracias a los esfuerzos y estrategias implementadas para llegar a los mercados *target*. Este trimestre se concretó la venta de dos residencias en **One&Only Mandarina Private Homes**, una en **Rosewood Residences Mayakoba** y dos unidades fraccionales en **Fairmont Heritage Place Mayakoba**.

Los resultados obtenidos en el trimestre son una muestra clara de la calidad excepcional de nuestros activos, así como de la preferencia de nuestros clientes y desde luego, confirman la capacidad y excelencia de nuestro equipo. Continuaremos trabajando arduamente para cumplir nuestra promesa de creación de valor para nuestros accionistas, equipo y entorno y poder seguir construyendo la gran historia de éxito de nuestra empresa.



Información Relevante del 2T del 2022

Durante el segundo trimestre los resultados de RLH Properties muestran el mejor resultado acumulado que ha tenido la compañía en toda su historia, por ende, ya no estamos hablando de una recuperación ante el **COVID 19** en los activos de México, si no de un crecimiento sostenido durante el 2022 de la compañía. En los activos de Europa observamos una mayor recuperación del ingreso recordemos que el impacto del COVID 19 por las restricciones fue superior de comienzo de año por la variante Ómicron.

Estado de resultados consolidado Cifras en miles MXN \$ excepto cuando se indique lo contrario						
	2T 2022	%	2T 2021	%	Var. a/a trimes	stral
Ingresos Totales	2,005,531	100%	1,308,433	100%	697,098	53%
Costos y gastos directos	(788,266)	-39%	(485,440)	-37%	(302,826)	62%
Gastos indirectos y otros gastos	(666,835)	-33%	(457,749)	-35%	(209,086)	46%
Utilidad Bruta Operativa (GOP)	550,430	27%	365,244	28%	185,186	51%
Margen (%)	27.4%		27.9%		26.6%	
EBITDA recurrente (excluyendo Gastos Corporativos)	406,960	20%	253,846	19%	153,114	60%
Margen (%)	20.3%		19.4%		22.0%	

Los **ingresos totales** en el segundo trimestre del 2022 sumaron MXN \$2,005.5 millones, lo que representa un aumento del **53%** con respecto al mismo trimestre del año anterior.

La **utilidad bruta operativa** del segundo trimestre fue de MXN \$550.4 millones un **51% mayor** que el resultado del mismo periodo del año anterior.

El **EBITDA** recurrente consolidado antes de gastos corporativos de RLH del segundo trimestre fue de MXN \$406.9 millones, lo que representa un aumento del **60%** en comparación con el mismo periodo del año anterior.

La **utilidad neta del periodo** fue de MXN \$103.2 millones, lo que representa un aumento del **470%**, en comparación con el mismo periodo del año anterior.



La **tasa de ocupación** fue del 58.2%, registrando un incremento de 6.5 p.p. en comparación al mismo período del año pasado y un decremento de 9.6 p.p. respecto al mismo periodo del 2019.

La **tarifa promedio** fue de MXN \$13,642 (USD \$681) lo que representó un incremento en moneda local del 23.5% y del 61.5% en comparación con el 2021 y 2019 respectivamente. Por su parte, la tarifa en dólares americanos registró un incremento del 23.4% y del 54.3% en comparación con el 2021 y 2019, respectivamente.

El **RevPAR** fue de MXN \$7,945 (USD \$397) registrando un incremento en moneda local del 38.9% y del 38.6% en comparación con el 2021 y 2019, respectivamente. Por su parte, en dólares americanos registró un incremento del 38.7% y del 32.4% en comparación con el 2021 y 2019, respectivamente.



Estadísticas Operativas de Activos Hoteleros 2T2022

A continuación, se muestran los principales indicadores operativos agregados¹ del portafolio de los **Activos Hoteleros** de RLH al **segundo trimestre** del **2022**:

Indicadores Operativos al 2do. Trimestre, 2022					
Activos Estabilizados y Otros Activos					
Indicador	2T 2019	2T 2021 ⁽²⁾	2T 2022	% Var. 2T 2022 vs. 2T 2019	% Var. 2T 2022 vs. 2T 2021
ADR (USD)	\$462	\$488	\$625	35.4%	28.1%
ADR (MXN)	\$8,846	\$9,761	\$12,532	41.7%	28.4%
Ocupación (%)	71.8%	50.8%	57.8%	(14.0 pp)	7.1 pp
RevPAR (USD)	\$332	\$248	\$362	9.0%	45.9%
RevPAR (MXN)	\$6,353	\$4,957	\$7,248	14.1%	46.2%
Ingresos Totales (USD '000)	\$56,528	\$53,786	\$77,660	37.4%	44.4%
Ingresos Totales (MXN '000)	\$1,082,159	\$1,075,801	\$1,555,912	43.8%	44.6%
EBITDA (USD '000) (1)	\$17,876	\$10,635	\$17,977	0.6%	69.0%
EBITDA (MXN '000) ⁽¹⁾	\$342,444	\$212,578	\$360,816	5.4%	69.7%
EBITDA Neto de Fondo de Reserva (USD '000) (1)	\$16,393	\$9,990	\$15,760	(3.9%)	57.8%
EBITDA Neto de Fondo de Reserva (MXN '000) (1)	\$314,121	\$199,660	\$316,401	0.7%	58.5%
Margen EBITDA (%) Margen EBITDA Neto de Fondo de Reserva (%)	31.6% 29.0%	19.8% 18.6%	23.2% 20.3%	(8.5 pp) (8.7 pp)	3.4 pp 1.8 pp

Activos en Operación					
Indicador	2T 2019	2T 2021 ⁽²⁾	2T 2022	% Var. 2T 2022 vs. 2T 2019	% Var. 2T 2022 vs. 2T 2021
	*	4==0	****	= 1.00/	00.40/
ADR (USD)	\$441	\$552	\$681	54.3%	23.4%
ADR (MXN)	\$8,445	\$11,044	\$13,642	61.5%	23.5%
Ocupación (%)	67.9%	51.8%	58.2%	(9.6 pp)	6.5 pp
RevPAR (USD)	\$299	\$286	\$397	32.4%	38.7%
RevPAR (MXN)	\$5,733	\$5,719	\$7,945	38.6%	38.9%
T + 1 (USD 1000)	AC4.070	# 60.060	#00 400	FF 00/	E 0. 70/
Ingresos Totales (USD '000)	\$61,876	\$63,963	\$96,402	55.8%	50.7%
Ingresos Totales (MXN '000)	\$1,184,061	\$1,280,138	\$1,931,273	63.1%	50.9%
EBITDA (USD '000) (1)	\$18,447	\$14,268	\$23,457	27.2%	64.4%
EBITDA (MXN '000) (1)	\$353,155	\$285,508	\$470,427	33.2%	64.8%
EBITDA Neto de Fondo de Reserva (USD '000) (1)	\$16,803	\$13,527	\$20,925	24.5%	54.7%
EBITDA Neto de Fondo de Reserva (MXN '000) (1)	\$321,775	\$270,680	\$419,730	30.4%	55.1%
Margen EBITDA (%)	29.8%	22.3%	24.4%	(5.5 pp)	2.1 pp
Margen EBITDA Neto de Fondo de Reserva (%)	27.2%	21.1%	21.7%	(5.4 pp)	0.6 pp

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

⁽²⁾ El BLESS Hotel Madrid abrió el 26 de noviembre 2021 y su desempeño no está incluido en los indicadores presentados de 2021.

Los indicadores presentados no consideran los resultados del torneo de golf PGA celebrado anualmente en El Camaleón Mayakoba.

¹La 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.



Tasa de ocupación

La tasa de ocupación fue del 58.2%, registrando un incremento de 6.5 p.p. en comparación al mismo período del año pasado y un decremento de 9.6 p.p. respecto al mismo periodo del 2019.

Durante el segundo trimestre, el portafolio continúo mostrando solidez considerando que cada vez son más los destinos que se mantienen sin restricciones al turismo internacional y que, por ende, las preferencias de viajes continúan reconfigurándose. La exclusividad de los activos continúa posicionando el portafolio en la recuperación turística internacional que no mostró un impacto significativo en el trimestre, a pesar de la inflación generalizada y del conflicto en Ucrania.

Cabe destacar que, si bien la ocupación del portafolio aún se ubica en niveles por debajo a lo registrado prepandemia, la brecha continúa reduciéndose. De hecho, algunos de los activos de playa como los hoteles Rosewood Mayakoba y Banyan Tree Mayakoba se ubicaron en niveles de ocupación promedio por arriba de lo registrado prepandemia en el trimestre, en gran medida debido a la relevancia que mantienen los destinos de playa de México a nivel internacional.

Por su parte, los activos de ciudad del portafolio mostraron un buen desempeño durante el trimestre en su conjunto, considerando los retos específicos que han enfrentado los destinos donde se encuentran ubicados. El hotel Four Seasons Ciudad de México continúa liderando su segmento en ocupación, mientras que los activos de ciudad de Madrid mostraron una recuperación de la demanda durante el trimestre que estuvo en sintonía con la reactivación del destino en general, después de haber experimentado una ralentización de la demanda en el primer trimestre relacionada con la propagación de la variante ómicron y del conflicto en Ucrania. En contexto, la ocupación promedio de los activos de Madrid durante el segundo trimestre duplicó lo registrado durante el trimestre previo.

Tarifa promedio

La tarifa promedio fue de MXN \$13,642 (USD \$681) lo que representó un incremento en moneda local del 23.5% y del 61.5% en comparación con el 2021 y 2019, respectivamente. Por su parte, la tarifa en dólares americanos registró un incremento del 23.4% y del 54.3% en comparación con el 2021 y 2019, respectivamente.

En general, el crecimiento de la tarifa promedio del portafolio atiende a la demanda relacionada con el posicionamiento del portafolio en la reactivación del turismo a nivel internacional. De hecho, las tarifas promedio de la mayoría de los activos del portafolio continúan alcanzando niveles que representan un hito principalmente en el segmento de individuales. Si bien los activos de playa del portafolio se destacan al comparar el crecimiento de la tarifa promedio respecto el mismo periodo que el año previo, cabe mencionar que los activos de ciudad alcanzaron tarifas promedio en el trimestre que los posicionan entre los de mayor nivel en el segmento en el que compiten.

Por su parte, considerando que las tarifas en los activos del portafolio son fijadas en dólares americanos, la diferencia en el incremento de la tarifa promedio entre ambas monedas en el trimestre se relaciona principalmente a la depreciación del peso mexicano respecto al dólar americano. Respecto al 2019, el segundo trimestre del 2022 registró una depreciación del 4.6% anual, pasando de un promedio de 19.13 MXN/USD en el segundo trimestre del 2019 a 20.05 MXN/USD en el 2022. Por su parte, respecto al 2021, dicha depreciación fue del 0.2% anual, pasando de un promedio de 20.02 MXN/USD en el segundo trimestre del 2021 a 20.05 MXN/USD en el 2022.



RevPAR

El RevPAR fue de MXN \$7,945 (USD \$397), registrando un incremento en moneda local del 38.9% y del 38.6% en comparación con el 2021 y 2019, respectivamente. Por su parte, en dólares americanos registró un incremento del 38.7% y del 32.4% en comparación con el 2021 y 2019, respectivamente.

En este sentido, todos los activos de playa del portafolio registraron un nivel de RevPAR que superó tanto lo registrado el año previo como lo registrado prepandemia, a excepción del hotel Fairmont Mayakoba que se encuentra en su última fase de renovación. Por su parte, el hotel Four Seasons Ciudad de México continúa destacándose significativamente, al haber mantenido el RevPAR más alto de su conjunto competitivo en todo el primer semestre del año. Finalmente, el BLESS Hotel Madrid cerró el último mes del segundo trimestre con un RevPAR que representó el mayor nivel registrado desde su apertura bajo la marca BLESS.

Información relativa al Negocio Residencial

A continuación, se muestran los principales indicadores comerciales del Negocio Residencial² de RLH al segundo trimestre de 2022:

Componente	Inventario Total	Ventas celebradas acumuladas al 30 de junio de 2022	Inventario Disponible	Contratos de Compraventa Firmados en 2022	Ventas 2022	
Residencias	315	196	119	8	13	
Mayakoba	279	178	101	2	10	
Residencias Rosewood	33	22	11	0	2	
Fairmont Heritage place FO (a)	54	32	22	0	1	
Fairmont Heritage place FC (b)	192	124	68	2	7	
Mandarina	36	18	18	6	3	
Mandarina Private Homes O&O (c)	36	18	18	6	3	

⁽¹⁾ Se entiende por FO Full Ownersip

(2) Se entiende por FC Fraciones

⁽³⁾ 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 segundo trimestre de 2022

Ingresos Totales

Para el segundo trimestre de 2022, RLH continua mostrando un aumento en los ingresos del 53%, en comparación con el mismo periodo del ejercicio anterior, esto se debe al excelente desempeño de los activos en operación, principalmente en (i) Banyan Tree Mayakoba ya refleja la incorporación de 41 habitaciones, alcanzando una tarifa de USD \$1,275 con una ocupación del 60.9%, (ii) O&O Mandarina alcanzó una tarifa promedio mensual récord en el mes de abril con USD \$1,608 (40% más alta que el mismo periodo del año anterior), (iii) Rosewood Mayakoba también muestra un incremento en la tarifa de 32.4% y (iv) la incorporación de los ingresos del BLESS Hotel Madrid por MXN \$113.7 millones.

Los ingresos totales de RLH Properties durante el trimestre ascendieron a MXN \$2,005.5 millones:

- MXN \$1,149.5 millones de ingresos por renta de habitaciones y residencias (57% de los ingresos).
- MXN \$552.8 millones de ingresos por alimentos y bebidas (28% de los ingresos).
- MXN \$240 millones de otros ingresos hoteleros (12% de los ingresos).
- MXN \$63.2 millones de ingresos por ventas de residencias (3% de los ingresos).

Costos y gastos

Durante este trimestre, los costos y gastos generales de RLH Properties fueron MXN \$1,598.6 millones:

- MXN \$357.9 millones de costos y gastos de alimentos y bebidas (22% de los costos y gastos generales).
- MXN \$325.9 millones de gastos administrativos y operativos (20% de los costos y gastos).
- MXN \$300.1 millones de gastos de habitaciones (19% de los costos y gastos generales).
- MXN \$267 millones de gastos informáticos y de telecomunicaciones, mercadotecnia y mantenimiento (17% de los costos y gastos generales).
- MXN \$160.4 millones de otros gastos departamentales y servicios básicos (10% de los costos y gastos generales).
- MXN \$143.5 millones de gastos por honorarios de operación, seguros y predial (9% de los costos y gastos generales).
- MXN \$43.8 millones de costos por venta de residencias (3% de los costos y gastos generales).

Contra el mismo periodo del año 2021 los costos y gastos generales mostraron un aumento del 52%.

EBITDA

El EBITDA Recurrente del segundo trimestre alcanzó MXN \$407 millones, registrando un incremento del 60.3% comparado contra el mismo trimestre del 2021, mientras que el EBITDA después de gastos corporativos se situó en MXN \$306.7 millones registrando un incremento del 50% comparado con el mismo periodo del 2021; ambos incrementos son consecuencia del excelente desempeño de los activos, la incorporación de BLESS Hotel Madrid, la apertura de Rosewood Villa Magna, y a la incorporación de las 41 habitaciones en Banyan Tree Mayakoba en abril 2022.



Resultado integral de financiamiento

La posición de deuda neta al cierre del segundo trimestre ascendió a MXN \$4,614.6 millones y MXN \$9,795.2 millones una deuda total, y durante el trimestre la deuda financiera generó un costo en resultados por MXN \$260.5 millones.

Durante el trimestre, el costo de financiamiento incluyendo los intereses a favor y la pérdida o utilidad cambiaría es de MXN \$110.7 millones:

Resultado integral de financiamiento			
Cifras en miles MXN \$ excepto cuando se indique lo contrario			
	2T 2022	2T 2021	Var. a/a
Costos de Financiamiento			
Intereses y costos financieros	(93,878)	(15,253)	(78,625)
Pérdida cambiaria	(166,583)	(34,912)	(131,671)
Costo financiero	(260,461)	(50,165)	(210,296)
Intereses ganados	16,928	6,446	10,482
Utilidad cambiaria	132,855	86,050	46,805
Costos de financiamiento	(110,678)	42,331	(153,009)
Resultado integral de financiamiento	38,040	95,085	(57,045)

Utilidad neta del periodo

Durante el trimestre, la utilidad neta consolidada fue de MXN \$103.2 millones.

Otros resultados integrales

Durante el trimestre, los otros resultados integrales representaron MXN \$211.9 millones de pérdida.

Flujo de efectivo 2022

Durante el año 2022, el flujo neto de efectivo de actividades de operación fue de MXN \$770.2 millones, el flujo neto de efectivo por actividades de inversión fue de MXN -\$440.6 millones, debido a la inversión de CAPEX por MXN \$479.6 millones, compensados parcialmente por MXN \$39 millones de ingresos por intereses. El flujo neto de efectivo por actividades de financiamiento fue de MXN \$222.2 millones, originado principalmente por la obtención de préstamos bancarios por MXN \$1,498.9 millones



compensado por el pago de amortizaciones de préstamos bancarios por MXN \$1,120.4 y por MXN \$158.6 millones de intereses pagados.

Las amortizaciones de capital presentaron un aumento de MXN \$1,058.1 millones, debido principalmente por el pago anticipado del crédito de O&O Mandarina con Bancomext por USD \$50 millones de dólares.

Situación Financiera

Efectivo y Liquidez

Al 30 de junio de 2022 la posición de RLH de efectivo y equivalentes de efectivo es de MXN \$5,180.6 millones, de los cuales MXN \$19.2 millones constituyen efectivo restringido presentado a largo plazo, mostrando un incremento de MXN \$498.2 millones con respecto al 31 de diciembre del 2021 principalmente originado por MXN \$770.2 millones provenientes de los flujos netos de efectivo de actividades de operación y la obtención de préstamos bancarios por MXN \$1,498.9 millones, compensado principalmente por la inversión en CAPEX de MXN\$479.6 y el pago de amortizaciones e intereses de los créditos bancarios por MXN \$1,278.9 millones.

Inventarios inmobiliarios

Al 30 de junio de 2022 los inventarios inmobiliarios a corto plazo muestran un saldo de MXN \$1,637.4 millones y están integrados por terrenos en desarrollo por MXN \$606.3 millones, obras en proceso por MXN \$838.1 millones y residencias disponibles para la venta por MXN \$193 millones, presentan una disminución de MXN \$235.5 millones con respecto al 31 de diciembre de 2021 principalmente por la venta de residencias.

Activo fijo, crédito mercantil y activos intangibles

Al 30 de junio de 2022 el rubro de activos fijos tuvo una disminución neta de MXN \$1,029.9 millones con respecto al 31 de diciembre de 2021, principalmente por el efecto negativo de conversión como resultado de la apreciación del peso frente al euro (14.4%) respecto de la valuación de los activos fijos en moneda extranjera por MXN \$1.185.7 millones y la depreciación por MXN \$319.6 millones; compensado por las adiciones de activo fijo y las inversiones en construcciones en proceso por MXN \$479.6 millones.

Al 3 de junio de 2022 el rubro de intangibles y otros activos tuvo una disminución neta de MXN \$72.1 millones con respecto al 31 de diciembre de 2021, principalmente por el efecto de conversión negativo



derivado de la apreciación del peso frente al euro de MXN \$41.7 millones y la amortización del periodo por MXN \$24.1 millones.

El rubro de crédito mercantil representado principalmente por las adquisiciones en España muestra una disminución de MXN \$107.7 millones debido al efecto negativo por conversión derivado de la apreciación del peso frente al euro.

Anticipos de clientes

Al 30 de junio de 2022 el total de anticipos de clientes asciende a MXN \$1,656.7 millones, se integra por MXN \$974.4 millones de depósitos recibidos de los contratos de promesa de compraventa de villas y MXN \$682.3 millones de anticipos de clientes hoteleros.

La disminución de MXN \$304.4 millones respecto del 31 de diciembre de 2021, se debe a la disminución de anticipos hoteleros por MXN \$168 millones como consecuencia de la estacionalidad de la ocupación y a la aplicación de anticipos por la escrituración y entrega de villas por MXN \$636.3 millones compensado por el aumento de anticipos por nuevos contratos de promesa de compraventa de villas por MXN \$499.9 millones.

Deuda bancaria total y neta

Al 30 de junio de 2022 la deuda total del grupo asciende a MXN \$9,795.2 millones mostrando una disminución de MXN \$128.4 millones comparado con el saldo al 31 de diciembre de 2021, dicha disminución se debe principalmente a: (i) la apreciación del peso frente al euro al cierre del periodo (14.4%) por MXN \$495.4 millones; (ii) a pagos de préstamos por MXN \$1,120.4 millones de pesos; (iii) a la amortización de costos de apertura por MXN \$11.5 millones; compensados por la obtención de préstamos por MXN \$1,498.9 millones.

El 70% de la deuda total de la Compañía está denominada en dólares americanos, con un costo financiero promedio ponderado de 5.0%. Adicionalmente, el vencimiento las deudas es a largo plazo.



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

Componente	2T2022	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
BLESS Hotel Madrid	59,340	EUR	2.15%+ Euribor 6M	2027
Four Seasons Ciudad de México	59,672	USD	2.50%+ Libor 3M	2025
Fairmont Mayakoba	69,473	USD	2.50%+ Libor 3M	2032
Rosewood Mayakoba	49,858	USD	2.40%+ Libor 3M	2028
Banyan Tree Mayakoba	45,588	USD	2.45%+ Libor 3M	2030
Andaz Mayakoba	53,288	USD	4.00%+ Libor 3M	2032
One&Only Mandarina	75,000	USD	2.97%+ Libor 3M	2029
Posición de deuda total (1)	501,217			

(1) T.C aplicado de EUR/USD de Banxico al cierre del 2T2022

El 16 de mayo de 2022 RLH Properties celebró un contrato de crédito garantizado con BBVA por un monto de USD \$75 millones para refinanciar bajo mejora de condiciones el pasivo bancario previamente contratado para su construcción y para usos corporativos generales.

Instrumentos financieros derivados

Al 30 de junio de 2022, 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 un aumento neto entre activos y pasivos debido a la baja de tasas de interés por un importe de MXN \$417.9 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:

Expresado en miles de pesos

0	Nacional Bassa	Fecha de	Manadadada	Tasa	Tasa variable	Valor razonable al			
Compañía	Nocional Pesos	Contratación	Vencimiento	fija	30 de junio 2022	30 (de junio 2022	31	diciembre de 2021
Four Seasons derivado 1	264,660	26-Jun-18	24-Nov-25	3.03%	1.51%	\$	(923)	\$	(29,816)
Four Seasons derivado 2	595,485	1-Mar-17	24-Nov-23	2.32%	1.51%	\$	6,016	\$	(17,239)
Rosewood	747,290	14-Dec-18	15-Jun-27	2.99%	1.83%	\$	(495)	\$	(61,009)
Bananyan Tree derivado 1	156,627	24-Jul-18	9-May-27	1.95%	1.37%	\$	17,186	\$	(9,191)
Bananyan Tree derivado 2	99,884	24-Jul-18	10-May-27	1.95%	1.37%	\$	10,951	\$	(6,426)
Fairmont derviado 1	1,306,281	23-Jul-20	20-Jun-31	1.61%	2.10%	\$	91,015	\$	(7,855)
Fairmont derviado 2		20-Sep-16	20-Mar-22	1.32%	0.21%			\$	(2,145)
Villa Magna derivado 1	462,535	1-Mar-18	1-Mar-25	0.89%	0.00%	\$	6,237	\$	(8,522)
Villa Magna derivado 2	121,687	1-Mar-19	1-Mar-33	0.91%	-0.35%	\$	17,485	\$	(27,373)
Villa Magna derivado 3	584,221	1-Mar-19	1-Mar-33	1.41%	-0.35%	\$	33,203	\$	(33,396)
Bless 1	217,569	13-May-19	13-Nov-26	0.85%	-0.21%	\$	10,476	\$	(31,061)
Bless 2	695,307	13-May-19	13-Nov-26	0.46%	-0.21%	\$	22,448	\$	(5,259)
O&O Mandarina	1,175,175	16-Jun-22	30-Jun-26	3.46%	1.68%	\$	(35,026)		
Instrumentos financieros activos	s (pasivos) neto					\$	178,573	\$	(239,292)

Capital contable

La disminución del capital contable por MXN \$147.6 millones de pesos, se debe al resultado negativo neto de los efectos de conversión y coberturas de flujo de efectivo por MXN \$619 millones y \$288.9 millones respectivamente, parcialmente compensado por la utilidad neta del periodo de MXN \$182.9 millones.

Gobierno Corporativo

El 25 de julio de 2022, se tuvo la sesión del Consejo de RLH para la aprobación de los Estados Financieros al 30 de junio de 2022, mismos que fueron aprobados por unanimidad.



Anexos

Portafolio:

Al 30 de junio de 2022, RLH cuenta con **12 componentes de negocio en el segmento de lujo y ultra lujo** que totalizan **aprox. 1,656 cuartos hoteleros** (1,516 en operación y aprox. 140 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 (8 hoteles con 1,516 cuartos y 1 campo de golf con 18 hoyos):
 - Activos Estabilizados (7 hoteles, 1,411 cuartos): hotel Four Seasons Ciudad de México (240 cuartos), hotel Rosewood Villa Magna Madrid (154 cuartos), BLESS Hotel Madrid (111 cuartos), hotel Rosewood Mayakoba (129 cuartos), hotel Banyan Tree Mayakoba (162 cuartos), hotel Fairmont Mayakoba (401 cuartos) y el hotel Andaz Mayakoba (214 cuartos).
 - Activos en Ramp Up (1 hotel, 105 cuartos): hotel 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. 140 cuartos, 235 residencias *full ownership* y 192 unidades fraccionales ambos con marca hotelera):
 - Hotel Rosewood Mandarina (aprox. 140 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.



Conciliación entre Resultados Operativos y Estado Consolidados de Resultados

A continuación, se muestran las principales variaciones entre el Estado Consolidado de Resultados y los Resultados Agregados Operativos/Hoteleros:



La diferencia neta de MXN (\$97) millones surge principalmente por:

- MXN \$12 millones de los Resultados de las Residencias: Fairmont Heritage Place, Rosewood Residences, Mandarina Private Homes no se incorporan en los resultados operativos al no ser del giro Hotelero.
- ii. Ajuste de normatividad USALI a IFRS por IBI (impuesto predial en España) y reclasificación al RIF de intereses ganados por inversiones que se representan rubro de gastos generales con saldo negativo por MXN \$(16) millones.
- iii. Se ajusto el saldo de una cuenta por cobrar correspondiente al patrocinio de la PGA 2021, por MXN \$(26) millones el cual no se refleja en el resultado hotelero al no provenir de la operación.
- iv. Los ingresos/ (gastos) del propietario no se registran en el EBITDA de los hoteles, pero si dentro del estado consolidado de resultados, múltiples factores influyen como ingresos/ (gastos) del propietario, ejemplo: capex extraordinario de activos, gastos legales entre otros MXN \$(12) millones.
- v. En la partida de otros se incluyen variaciones por efectos principalmente de consolidación que impactan en el estado consolidado de resultados del 2Q2022.



Estado de Resultados 2T2022

Los principales resultados financieros consolidados del 2T2022 de RLH se muestra a continuación.

Estado de resultados consolidado						
Cifras en miles MXN \$ excepto cuando se indique lo contrario						
	2T 2022	%	2T 2021	%	Var. a/a trime	stral
Ingresos Totales	2,005,531	100%	1,308,433	100%	697,098	53%
Ingresos por Renta de Habitaciones	1,149,455	57%	767.737	59%	381,718	50%
Ingresos por Alimentos y Bebidas	552,817	28%	351,983	27%	200,834	57%
Ingresos por residencias	63,228	3%	-	0%	63,228	100%
Otros ingresos	240,031	12%	188,713	14%	51,318	27%
Costos y gastos directos	(788,266)	-39%	(485,440)	-37%	(302,826)	62%
Gastos indirectos y otros gastos	(666,835)	-33%	(457,749)	-35%	(209,086)	46%
Utilidad Bruta Operativa (GOP)	550,430	27%	365,244	28%	185,186	51%
EBITDA recurrente (excluyendo Gastos Corporativos)	406,960	20%	253,846	19%	153,114	60%
EBITDA recurrente (después de gastos corporativos)	306,713	15%	204,504	16%	102,209	50%
Otros ingresos no recurrentes	11,554	1%	1,302	0%	10,252	787%
ЕВІТДА	318,267	16%	205,806	16%	112,461	55%
Depreciación y amortización	(169,549)	-8%	(153,052)	-12%		11%
EBIT / (Pérdida) utilidad de operación	148,718	7%	52,754	4%	95,964	182%
Costos de financiamiento	(110,678)	-6%	42,331	3%		-361%
Utilidad (pérdida) antes de impuestos a la utilidad	38,040	2%	95,085	7%	(57,045)	60%
(Gasto) beneficio por impuesto diferido	70,287	4%	(75,552)	-6%	145,839	-193%
Provisión por ISR	(5,102)	0%	(47,460)	-4%		-89%
Utilidad (Pérdida) neta del periodo	103,225	5%	(27,927)	-2%	131,152	470%
Otros efectos integrales	(211,928)	-11%	(293,027)	-22%	81,099	-28%
(Pérdida) utilidad integral del periodo	(108,703)	-5%	(320,954)	-25%	212,251	-66%



Situación Financiera

El balance consolidado de RLH al 30 de junio de 2022 se muestra a continuación.

Estado de situacion financiera consolidado				
Cifras en miles MXN \$ excepto cuando se indique lo contrario				
Activos				
ACTIVOS	2022	2021	Var. a/a A	inual
Efectivo y equivalentes de efectivo	5,161,393	4,660,894	500,499	11%
Cuentas por cobrar y partes relacionadas	1,024,350	1,138,155	(113,805)	-10%
Inventarios inmmobiliarios	1,637,435	1,872,990	(235,555)	
Otras partidas de activo circulante	333,643	267,432	66,211	
Activos circulantes	8,156,821	7,939,471	217,350	3%
Activo fijo e intangibles	23,172,454	24,274,403	(1,101,949)	
Crédito mercantil	1,022,136	1,129,848	(107,712)	-10%
Inventarios inmobiliarios	762,568	762,568	0	0%
Impuestos diferidos	407,726	344,674	63,052	18%
Instrumentos financieros derivados	215,016	-	215,016	100%
Otras partidas de activo no circulante	167,533	192,209	(24,676)	
Activos no circulantes	25,747,433	26,703,702	(956,269)	-4%
Total de activos	33,904,254	34,643,173	(738,919)	-2%
Pasivos y Capital Contable				
Porción a corto plazo de los préstamos bancarios	302,243	168,414	133,829	79%
Anticipo a Clientes	1,656,700	1,961,083	(304,383)	-16%
Cuentas por pagar y gastos acumulados	1,601,147	1,555,236	45,911	
Instrumentos financieros derivados	0	2,145	(2, 145)	-100%
Pasivos a corto plazo	3,560,090	3,686,878	(126,788)	-3%
Préstamos bancarios a largo plazo	9,492,963	9,755,189	(262,226)	
Impuestos diferidos	1,549,377	1,572,901	(23,524)	
Instrumentos financieros derivados	36,443	237,147	(200,704)	
Otras cuentas por pagar a largo plazo	639,491	617,580	21,911	
Pasivos a largo plazo	11,718,274	12,182,817	(464,543)	-4%
Total capital contable	18,625,890	18,773,478	(147,588)	-1%
Total de pasivos y capital contable	33,904,254	34,643,173	(738,919)	-2%



Estado de Flujos de Efectivo

El estado de flujo de efectivo consolidado de RLH al 30 de junio de 2022 se muestra a continuación.

Estado de flujos de efectivo consolidado				
Cifras en miles MXN \$ excepto cuando se indique lo contrario				
	30-jun-22	30-jun-21		
	2022	2021	Var. a/a an	ual
Actividades de operación				
Utilidad (pérdida) antes de impuestos a la utilidad	311,318	(57,719)		
Ajustes por:				
Depreciación y amortización	343,674	307,855		
Fluctuación cambiaria efectivo no realizada	51,358	20,202		
Fluctuación cambiaria de los préstamos no realizada	(60,060)	(94,887)	34,827	
Intereses a favor	(38,987)	(6,978)	(32,009)	
Intereses a cargo	203,222	92,923		
Baja de inmuebles, mobiliario y equipo	10,470	0		
Otras partidas que no requieren uso de efectivo	194,264	-	194,264	100%
Subtotal	1,015,259	261,396	753,863	288%
Capital de trabajo	(208,023)	41,454		
Impuestos a la utilidad pagados	(36,995)	(716)		
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	770,241	302,134	468,107	155%
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión	(440,632)	(359,042)	(81,590)	23%
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento	222,248	2,360,766	(2,138,518)	-91%
(Disminución) incremento en efectivo y equivalentes de efectivo	551,857	2,303,858	(1,752,001)	
Efectivo y equivalente de efectivo al incio del perido	4,660,894	2,030,372		
Pérdida cambiaria en efectivo y equivalentes de efectivo no realizada	(51,358)	(20,202)		
Efectivo y equivalente de efectivo al final del perido	5,161,393	4,314,028	847,365	20%