

RLH Properties (“RLH A”), primera empresa pública especializada en hoteles del segmento alto en México y España anuncia sus resultados financieros del tercer trimestre de 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 tercer 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 tercer trimestre de 2022 ha sido un buen trimestre para nuestra empresa; nuestros activos hoteleros han mostrado un muy buen desempeño y nuestro negocio residencial ha excedido las expectativas.

Este trimestre el hotel **Four Seasons Ciudad de México** continuó mostrando la ocupación promedio más alta del portafolio con 66%, logrando la tarifa promedio mensual y trimestral más alta históricamente.

Por su parte, los hoteles **Banyan Tree Mayakoba** y **Rosewood Mayakoba** registraron los niveles de ocupación más altos de nuestros activos de playa, 66% y 58% respectivamente, excediendo nuevamente sus niveles de ocupación previos a la pandemia. Así mismo, **Banyan Tree Mayakoba** presentó el EBITDA más alto del portafolio en el periodo, superando por mucho el registrado en el mismo periodo en 2019.

En la Riviera Nayarit, el hotel **One&Only Mandarin** continúa con un excelente desempeño y comportándose como un hotel consolidado, con una ocupación de 51% y con la tarifa promedio más alta 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 56% en **Bless Hotel Madrid**.

Como mencionaba, nuestro negocio residencial ha excedido las expectativas mostrando extraordinarios resultados y asegurando nuestro posicionamiento en el mercado, lo que demuestra la preferencia y confianza de los clientes en la calidad de nuestros productos residenciales, exclusivos y únicos en su tipo. Este trimestre se concretó la venta de una de nuestras residencias en **One&Only Mandarin Private Homes** por 17.5M usd, superando el récord en precio de venta en toda la Riviera Nayarit. Así mismo, se concretó la venta de dos residencias en **Rosewood Residences Mayakoba**, ocho unidades fraccionales y una residencia *full ownership* 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 3T del 2022

Durante el tercer trimestre los resultados de RLH Properties sigue mostrando una tendencia positiva en resultados con un incremento sostenido en utilidad bruta y EBITDA comparándolo contra el mismo trimestre del año anterior.

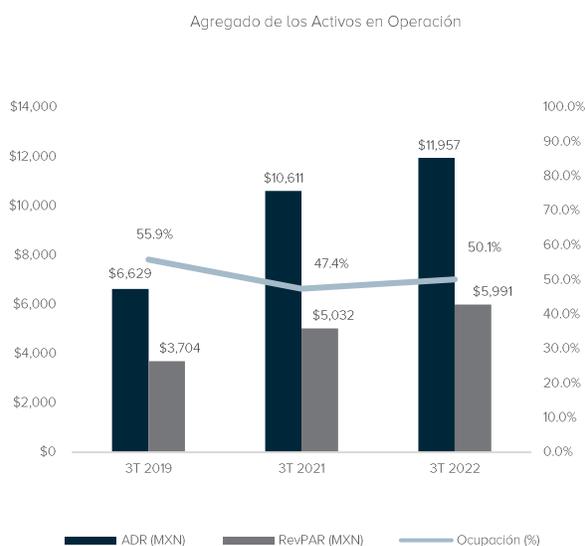
Estado de resultados consolidado					
Cifras en miles MXN \$ excepto cuando se indique lo contrario					
	3T 2022	%	3T 2021	%	Var. a/a trimestral
Ingresos Totales	1,649,124	100%	1,184,119	100%	465,005 39%
Costos y gastos directos	(804,993)	-49%	(461,022)	-39%	(343,971) 75%
Gastos indirectos y otros gastos	(635,158)	-39%	(568,190)	-48%	(66,968) 12%
Utilidad Bruta Operativa (GOP)	208,973	13%	154,907	13%	54,066 35%
Margen (%)	12.7%		13.1%		12%
EBITDA recurrente (excluyendo Gastos Corporativos)	99,507	6%	48,215	4%	51,292 106%
Margen (%)	6.0%		4.1%		11.0%

Los **ingresos totales** en el tercer trimestre del 2022 sumaron MXN \$1,649.1 millones, lo que representa un aumento del **39%** con respecto al mismo trimestre del año anterior.

La **utilidad bruta operativa** del tercer trimestre fue de MXN \$208.9 millones un **35% mayor** que el resultado del mismo periodo del año anterior.

El **EBITDA recurrente consolidado antes de gastos corporativos** de RLH del tercer trimestre fue de MXN \$99.5 millones, lo que representa un aumento del **106%** en comparación con el mismo periodo del año anterior.

La **(Pérdida)/utilidad neta del periodo** fue de MXN \$162.1 millones, lo que representa un aumento del **4%**, en comparación con el mismo periodo del año anterior.



La **tasa de ocupación** fue del 50.1%, registrando un incremento de +2.7 p.p.* en comparación al mismo periodo del año pasado y un decremento de -5.8 p.p.* respecto al mismo periodo del 2019.

La **tarifa promedio** fue de MXN \$11,957 (USD \$591) lo que representó un incremento en moneda local del +12.7%* y del +80.4%* en comparación con el 2021 y 2019 respectivamente. Por su parte, la tarifa en dólares americanos registró un incremento del +11.4%* y del +73.2%* en comparación con el 2021 y 2019, respectivamente.

El **RevPAR** fue de MXN \$5,991 (USD \$296) registrando un incremento en moneda local del +19.1%* y del +61.8%* en comparación con el 2021 y 2019, respectivamente. Por su parte, en dólares americanos registró un incremento del +17.7%* y del +55.3%* en comparación con el 2021 y 2019, respectivamente.

Es importante señalar que las variaciones de hoteles de ciudad que comparan los resultados del tercer trimestre del 2022, frente al tercer trimestre de los años 2021 y 2019, no incluyen al hotel BLESS Madrid. En el tercer trimestre del 2021, el hotel se encontraba cerrado por renovación; mientras que, en el tercer trimestre del 2019, el hotel aún no se incorporaba al portafolio de RLH Properties.

Por su parte, el hotel Rosewood Villa Magna permaneció cerrado durante el tercer trimestre del 2021 por renovación.

Estadísticas Operativas de Activos Hoteleros

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

Indicadores Operativos al 3er. Trimestre, 2022					
Activos Estabilizados y Otros Activos					
Indicador	3T 2019	3T 2021 ⁽²⁾	3T 2022	% Var. 3T 2022 vs. 3T 2019	% Var. 3T 2022 vs. 3T 2021
ADR (USD)	\$354	\$476	\$556	56.9%	16.8%
ADR (MXN)	\$6,885	\$9,530	\$11,254	63.5%	18.1%
Ocupación (%)	60.5%	46.7%	49.5%	(11.0 pp)	2.9 pp
RevPAR (USD)	\$214	\$222	\$275	28.5%	24.0%
RevPAR (MXN)	\$4,167	\$4,448	\$5,575	33.8%	25.4%
Ingresos Totales (USD '000)	\$36,645	\$49,039	\$59,081	61.2%	20.5%
Ingresos Totales (MXN '000)	\$711,980	\$982,290	\$1,196,014	68.0%	21.8%
EBITDA (USD '000) ⁽¹⁾	\$3,840	\$5,074	\$5,703	48.5%	12.4%
EBITDA (MXN '000) ⁽¹⁾	\$73,592	\$101,180	\$115,986	57.6%	14.6%
EBITDA Neto de Fondo de Reserva (USD '000) ⁽¹⁾	\$2,906	\$3,869	\$4,030	38.7%	4.2%
EBITDA Neto de Fondo de Reserva (MXN '000) ⁽¹⁾	\$55,487	\$77,027	\$82,129	48.0%	6.6%
Margen EBITDA (%)	10.3%	10.3%	9.7%	(0.6 pp)	(0.6 pp)
Margen EBITDA Neto de Fondo de Reserva (%)	7.8%	7.8%	6.9%	(0.9 pp)	(1.0 pp)
Activos en Operación					
Indicador	3T 2019	3T 2021 ⁽²⁾	3T 2022	% Var. 3T 2022 vs. 3T 2019	% Var. 3T 2022 vs. 3T 2021
ADR (USD)	\$341	\$530	\$591	73.2%	11.4%
ADR (MXN)	\$6,629	\$10,611	\$11,957	80.4%	12.7%
Ocupación (%)	55.9%	47.4%	50.1%	(5.8 pp)	2.7 pp
RevPAR (USD)	\$191	\$251	\$296	55.3%	17.7%
RevPAR (MXN)	\$3,704	\$5,032	\$5,991	61.8%	19.1%
Ingresos Totales (USD '000)	\$39,215	\$57,722	\$72,155	84.0%	25.0%
Ingresos Totales (MXN '000)	\$761,891	\$1,155,785	\$1,460,677	91.7%	26.4%
EBITDA (USD '000) ⁽¹⁾	\$2,638	\$7,627	\$6,683	153.4%	(12.4%)
EBITDA (MXN '000) ⁽¹⁾	\$50,259	\$152,119	\$135,975	170.5%	(10.6%)
EBITDA Neto de Fondo de Reserva (USD '000) ⁽¹⁾	\$1,627	\$6,343	\$4,795	194.7%	(24.4%)
EBITDA Neto de Fondo de Reserva (MXN '000) ⁽¹⁾	\$30,657	\$126,386	\$97,753	218.9%	(22.7%)
Margen EBITDA (%)	6.6%	13.2%	9.3%	2.7 pp	(3.9 pp)
Margen EBITDA Neto de Fondo de Reserva (%)	4.0%	10.9%	6.7%	2.7 pp	(4.2 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.

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

Tasa de Ocupación

La tasa de **ocupación** alcanzada por el portafolio durante el tercer trimestre fue del 50.1%, logrando un incremento de +2.7 p.p.* en comparación al mismo período del año anterior y un decremento de -5.8 p.p.* respecto al mismo periodo del 2019.

Los **activos de ciudad** registraron un importante incremento de +22.5 p.p.* en **ocupación** respecto al año anterior y un decremento de -18.6 p.p.* por debajo de la alcanzada en 2019. Si bien la ocupación de los activos de ciudad aún se ubica en niveles por debajo a lo registrado prepandemia, la **brecha continúa reduciéndose**. En particular, el Four Seasons de Ciudad de México continúa liderando su segmento en ocupación; mientras que los activos de **Madrid** observaron un buen desempeño durante julio y septiembre, pero con una caída de ocupación durante agosto, siendo esta una **peculiaridad estacional** de las capitales europeas.

Los **activos de playa** registraron una reducción de -6.1 p.p. de **ocupación** respecto al año anterior y de tan solo -0.5 p.p. por debajo de la registrada en 2019. De tal forma que el portafolio de playa continúa revelando su solidez, al tomar en cuenta la reapertura de prácticamente todos los destinos turísticos en el mundo (excepto China) y la temporada baja característica de este periodo.

Tarifa Promedio

La **tarifa promedio** de los activos en operación fue de MXN \$11,957 (USD \$591) lo que representó un incremento en moneda local del +12.7%* y del +80.4%* en comparación con el 2021 y 2019, respectivamente. Por su parte, la tarifa en dólares americanos registró un incremento del +11.4%* y del +73.2%* en comparación con el 2021 y 2019, respectivamente.

El crecimiento de la **tarifa promedio** obedece a la demanda relacionada con el **posicionamiento** de lujo del portafolio y a 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**, tanto para el segmento de **individuales** como el de **grupos**, incluso a pesar de la temporada baja del verano.

Cabe señalar que los **activos de ciudad** registraron en el tercer trimestre un incremento del +51.7%* en su tarifa promedio respecto al mismo periodo del año previo y del +22.2%* respecto al 2019 señalando una reactivación de los destinos urbanos. Mientras que, los **activos de playa** también registraron incrementos considerables del +12.1% frente al año anterior y muy notablemente del +120.6% respecto al 2019 en la época prepandemia.

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 tercer trimestre del 2022 registró una depreciación del 4.0% anual, pasando de un promedio de \$19.43 MXN/USD en el tercer trimestre del 2019 a \$20.25 MXN/USD en el 2022.

Respecto al 2021, dicha depreciación fue del 1.1% anual, pasando de un promedio de \$20.02 MXN/USD en el tercer trimestre del 2021 a \$20.25 MXN/USD en el 2022.

RevPar

El **RevPAR** generado por los activos en operación fue de MXN \$5,991 (USD \$296), registrando un incremento en moneda local del +19.1%* y del +61.8%* en comparación con el 2021 y 2019, respectivamente. Por su parte, en dólares americanos registró un incremento del +17.7%* y del +55.3%* en comparación con el 2021 y 2019, respectivamente.

En ese sentido, los **activos de ciudad** lograron un RevPar muy por encima del registrado el año anterior, aunque por abajo del alcanzando del 2019. El hotel Four Seasons Ciudad de México continúa destacándose al superar su RevPar tanto del año anterior como el del 2019. Por su parte los **activos de playa** lograron un RevPar similar al del trimestre del año anterior pero más que duplicaron el registrado en 2019.

EBITDA

En el **tercer trimestre del 2022** el portafolio consiguió un **EBITDA** por debajo del año anterior, pero más que duplicó el registrado en 2019, ahora, con una proporción más balanceada entre **ciudad** y **playa**, siendo los activos de ciudad los que más contribuyeron con un 55% mientras que los activos de playa un 45%, aunque si bien, durante el tercer trimestre del 2021 los hoteles de Madrid no contribuyeron.

Los **activos de ciudad** en su conjunto mostraron importantes incrementos de EBITDA frente al año anterior y frente al 2019, sin embargo, es importante subrayar que los activos de Madrid permanecieron cerrados durante el tercer trimestre del 2021. En particular, el hotel Four Seasons Ciudad de Mexico registró un excelente resultado incrementando su EBITDA un +69.3% frente al año anterior y un +3.8% frente al 2019, indicando que la **reactivación del turismo** continúa mejorando tras el impacto la pandemia en este destino urbano. Sin embargo, los activos de **Madrid** se han visto afectados durante los últimos meses por un incremento sustancial en el costo de los **energéticos** debido a la creciente inflación a raíz del conflicto bélico entre Rusia y Ucrania.

Considerando que la mayoría de los **destinos turísticos** en el mundo han eliminado las restricciones de viaje, los **activos de playa** por su parte muestran un sólido desempeño en su conjunto y revelan una normalización gradual hacia la **estacionalidad típica** de la **temporada baja de verano**, registrando un decremento de USD -\$5.1M y MXN -\$86.1M respecto a 2021, pero un incremento de USD +\$5.8M y MXN +\$113.8M respecto a 2019, superando el desempeño prepandemia. Aunado a esto, la creciente **inflación** ha afectado en cierta medida el costo de los insumos de los hoteles, y, además, el tipo de cambio del **dólar frente al euro** se ha apreciado continuamente desde principios del 2021 alcanzando la **paridad cambiaria** en septiembre 2022. Esto provocó que durante las vacaciones de verano el turista estadounidense prefiriera vacacionar en Europa donde su moneda obtenía alrededor de un +20% adicional en poder de compra respecto al año anterior.

Información relativa al Negocio Residencial

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

Componente	Inventario Total	Ventas celebradas acumuladas al 30 de septiembre de 2022	Inventario Disponible	Contratos de Compraventa Firmados en 2022	Ventas 2022
Residencias	319	205	114	11	25
Mayakoba	279	186	93	5	21
Residencias Rosewood	33	24	9	1	4
Fairmont Heritage place FO ⁽¹⁾	54	33	21	1	2
Fairmont Heritage place FC ⁽²⁾	192	129	63	3	15
Mandarina	40	19	21	6	4
Mandarina Private Homes O&O ⁽³⁾	40	19	21	6	4

(1) Se entiende por FO Full Ownersip

(2) Se entiende por FC Fracciones

(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 tercer trimestre de 2022

Ingresos Totales

Para el tercer trimestre de 2022, RLH continua mostrando un aumento en los ingresos del 39%, en comparación con el mismo periodo del ejercicio anterior, esto se debe principalmente a (i) La escrituración de las residencias por MXN \$188.7 millones, (ii) al Hotel Rosewood Villa Magna que aportó MXN \$159.9 millones en el trimestre que en comparación con el mismo periodo del ejercicio anterior no se encontraba en operación por remodelación y (iii) la incorporación de los ingresos del BLESS Hotel Madrid por MXN \$69.2 millones.

Los ingresos totales de RLH Properties durante el trimestre ascendieron a MXN \$1,649.1 millones:

- MXN \$877.9 millones de ingresos por renta de habitaciones y residencias (53% de los ingresos).
- MXN \$413.2 millones de ingresos por alimentos y bebidas (25% de los ingresos).
- MXN \$188.7 millones de ingresos por ventas de residencias (11% de los ingresos).
- MXN \$169.3 millones de otros ingresos hoteleros (11% de los ingresos).

Costos y gastos

Durante este trimestre, los costos y gastos generales de RLH Properties fueron MXN \$1,549.6 millones:

- MXN \$310.2 millones de costos y gastos de alimentos y bebidas (20% de los costos y gastos generales).
- MXN \$284.8 millones de gastos administrativos y operativos (18% de los costos y gastos).
- MXN \$281.8 millones de gastos informáticos y de telecomunicaciones, mercadotecnia y mantenimiento (18% de los costos y gastos generales).
- MXN \$255.8 millones de gastos de habitaciones (17% de los costos y gastos generales).
- MXN \$171.4 millones de costos por venta de residencias (11% de los costos y gastos generales).
- MXN \$136 millones de otros gastos departamentales y servicios básicos (9% de los costos y gastos generales).
- MXN \$109.5 millones de gastos por honorarios de operación, seguros y predial (7% de los costos y gastos generales).

Contra el mismo periodo del año 2021 los costos y gastos generales mostraron un aumento del 36%.

EBITDA

El EBITDA Recurrente del tercer trimestre alcanzó MXN \$99.5 millones, registrando un incremento del 106.4% comparado contra el mismo trimestre del 2021, mientras que el EBITDA después de gastos corporativos se situó en MXN \$36.7 millones registrando un incremento del 897.1% comparado con el mismo periodo del 2021; ambos incrementos son consecuencia del negocio residencial, la apertura del Hotel Rosewood Villa Magna, la incorporación de BLESS Hotel Madrid 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 tercer trimestre ascendió a MXN \$4,458.1 millones y MXN \$9,732.8 millones una deuda total, y durante el trimestre la deuda financiera generó un costo en resultados por MXN \$132.7 millones.

Durante el trimestre, el costo de financiamiento incluyendo los intereses a favor y la pérdida o utilidad cambiaría es de MXN \$104.1 millones:

Resultado integral de financiamiento			
<i>Cifras en miles MXN \$ excepto cuando se indique lo contrario</i>			
	<u>3T 2022</u>	<u>3T 2021</u>	<u>Var. a/a</u>
Costos de Financiamiento			
Intereses y costos financieros	(132,637)	(116,264)	(16,373)
Pérdida cambiaria	(126,052)	(49,492)	(76,560)
Costo financiero	(258,689)	(165,756)	(92,933)
Intereses ganados	16,287	14,616	1,671
Utilidad cambiaria	138,352	42,699	95,653
Costos de financiamiento	(104,050)	(108,441)	4,391
Resultado integral de financiamiento	(242,227)	(297,535)	55,308

Pérdida neta del periodo

Durante el trimestre, la pérdida neta consolidada fue de MXN \$162.1 millones.

Otros resultados integrales

Durante el trimestre, los otros resultados integrales representaron MXN \$95.3 millones de utilidad, integrados por las coberturas de flujo de efectivo por MXN \$180.7 millones compensado parcialmente por el resultado negativo del efecto de conversión neto por MXN \$85.4 millones.

Gastos corporativos:

Los gastos corporativos recurrentes, sin considerar la provisión del trimestre del Plan de Incentivo a Largo Plazo (PILP) MXN \$25.1 millones, muestran una disminución de 29% principalmente por la nueva metodología de asignación de gastos a proyectos y/o componente residencial.

Impuestos diferidos:

El beneficio por impuestos diferidos del tercer trimestre de 2022 se debe principalmente al aumento de anticipos hoteleros y al incremento en la provisión del PILP.

Flujo de efectivo 2022

Durante el año 2022, el flujo neto de efectivo de actividades de operación fue de MXN \$1,290.3 millones, el flujo neto de efectivo por actividades de inversión fue de MXN -\$688.5 millones, debido a la inversión de CAPEX por MXN \$743.5 millones, compensados parcialmente por MXN \$55.3 millones de ingresos por intereses. El flujo neto de efectivo por actividades de financiamiento fue de MXN \$33.4 millones, originado principalmente por la obtención de préstamos bancarios por MXN \$1,585.4 millones compensado por el pago de amortizaciones de préstamos bancarios por MXN \$1,209.8, por MXN \$288.1 millones de intereses pagados y por la disminución de capital de la participación no controladora por MXN \$57.3 millones con base en el acuerdo de accionistas aprobado que surtió efectos en el trimestre.

Las amortizaciones de capital presentaron un aumento de MXN \$1,132.8 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 septiembre de 2022 la posición de RLH de efectivo y equivalentes de efectivo es de MXN \$5,274.7 millones, de los cuales MXN \$18.3 millones constituyen efectivo restringido presentado a largo plazo, mostrando un incremento de MXN \$595.5 millones con respecto al 31 de diciembre del 2021 principalmente originado por MXN \$1,290.3 millones provenientes de los flujos netos de efectivo de actividades de operación y la obtención de préstamos bancarios por MXN \$1,585.4 millones, compensado principalmente por la inversión en CAPEX de MXN \$743.5 y el pago de amortizaciones e intereses de los créditos bancarios por MXN \$1,497.9 millones.

Inventarios inmobiliarios

Al 30 de septiembre de 2022 los inventarios inmobiliarios a corto plazo muestran un saldo de MXN \$1,610.4 millones y están integrados por terrenos en desarrollo por MXN \$589.9 millones, obras en proceso por MXN \$880.2 millones y residencias disponibles para la venta por MXN \$140.3 millones, presentan una disminución de MXN \$262.6 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 septiembre de 2022 el rubro de activos fijos tuvo una disminución neta de MXN \$1,051.2 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 (18.5%) respecto de la valuación de los activos fijos en moneda extranjera por MXN \$1,313.7 millones y la depreciación por MXN \$473 millones;

compensado por las adiciones de activo fijo y las inversiones en construcciones en proceso por MXN \$743.5 millones.

Al 30 de septiembre de 2022 el rubro de intangibles y otros activos tuvo una disminución neta de MXN \$92.5 millones con respecto al 31 de diciembre de 2021, principalmente por la amortización del periodo por MXN \$52.1 millones y el efecto de conversión negativo derivado de la apreciación del peso frente al euro de MXN \$34.2 millones.

El rubro de crédito mercantil representado principalmente por las adquisiciones en España muestra una disminución de MXN \$147.3 millones debido al efecto negativo por conversión derivado de la apreciación del peso frente al euro.

Anticipos de clientes

Al 30 de septiembre de 2022 el total de anticipos de clientes asciende a MXN \$2,177.4 millones, se integra por MXN \$1,095.8 millones de depósitos recibidos de los contratos de promesa de compraventa de villas y MXN \$1,081.7 millones de anticipos de clientes hoteleros.

El aumento de MXN \$216.4 millones respecto del 31 de diciembre de 2021, se debe al aumento de anticipos hoteleros por MXN \$231.4 millones como consecuencia de la estacionalidad de la ocupación compensado por la disminución neta de los anticipos por residencias por MXN \$15.0 millones.

Deuda bancaria total y neta

Al 30 de septiembre de 2022 la deuda total del grupo es de MXN \$9,732.8 millones mostrando una disminución de MXN \$190.8 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 (18.5%) por MXN \$548.2 millones; (ii) a pagos de préstamos por MXN \$1,209.8 millones de pesos; (iii) a la amortización de costos de apertura por MXN \$18.2 millones; compensados por la obtención de préstamos por MXN \$1,585.4 millones en Hotel One&Only Mandarin y Hotel Rosewood Villa Magna.

El 71% de la deuda total de la Compañía está denominada en dólares americanos, con un costo financiero promedio ponderado de 5.7%. Adicionalmente, el vencimiento las deudas es a largo plazo.

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

Componente	3T2022	Moneda	Tasa de interés	Vencimiento
<i>Cifras en miles USD\$ excepto cuando se denote lo contrario</i>				
Rosewood Villa Magna	82,556	EUR	2.00%+ Euribor 6M	2033
Rosewood Villa Magna ICO	2,020	EUR	1.50%	2024
BLESS Hotel Madrid	59,340	EUR	2.15%+ Euribor 6M	2027
Four Seasons Ciudad de Méxi	59,672	USD	2.50%+ Libor 3M	2025
Fairmont Mayakoba	68,945	USD	2.50%+ Libor 3M	2032
Rosewood Mayakoba	49,198	USD	2.40%+ Libor 3M	2028
Banyan Tree Mayakoba	44,588	USD	2.45%+ Libor 3M	2030
Andaz Mayakoba	53,288	USD	4.00%+ Libor 3M	2032
One&Only Mandarin	75,000	USD	2.975%+ SOFR 3M	2034

Posición de deuda total (1) 489,720

(1) T.C aplicado de EUR/USD de Banxico al cierre del 3T2022

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 septiembre 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 al comportamiento del mercado de derivados en comparación con periodos anteriores (incremento de tasas), dicho efecto refleja una cobertura positiva por un importe de MXN \$675.2 millones y cuyo efecto se registró en otros resultados

integrales. Estos productos, con vencimientos hasta 2033, fueron pagados al momento de cerrar las operaciones y tienen las siguientes características:

Expresado en miles de pesos

Compañía	Nacional Pesos	Fecha de Contratación	Vencimiento	Tasa fija	Tasa variable		Valor razonable al	
					30 de septiembre 2022	30 de septiembre 2022	31 diciembre de 2021	
Four Seasons derivado 1	247,143	26-jun-18	24-nov-25	3.03%	2.98%	\$	15,283	\$ (29,816)
Four Seasons derivado 2	556,072	01-mar-17	24-nov-23	2.32%	2.98%	\$	12,786	\$ (17,239)
Rosewood	749,246	14-dic-18	15-jun-27	2.99%	3.29%	\$	29,670	\$ (61,009)
Bananyan Tree derivado 1	390,240	24-jul-18	09-may-27	1.95%	2.87%	\$	30,022	\$ (9,191)
Bananyan Tree derivado 2	265,524	24-jul-18	10-may-27	1.95%	2.87%	\$	20,585	\$ (6,426)
Fairmont derivado 1	1,234,538	23-jul-20	20-jun-31	1.61%	3.53%	\$	135,461	\$ (7,855)
Fairmont derivado 2		20-sep-16	20-mar-22	1.32%	0.21%	\$		\$ (2,145)
Villa Magna derivado 1	424,895	01-mar-18	01-mar-25	0.89%	1.19%	\$	19,800	\$ (8,522)
Villa Magna derivado 2	109,822	01-mar-19	01-mar-33	0.91%	1.19%	\$	34,515	\$ (27,373)
Villa Magna derivado 3	534,718	01-mar-19	01-mar-33	1.41%	1.19%	\$	57,729	\$ (33,396)
Bless 1	207,192	13-may-19	13-nov-26	0.85%	-0.21%	\$	18,579	\$ (31,061)
Bless 2	662,146	13-may-19	13-nov-26	0.46%	-0.21%	\$	45,391	\$ (5,259)
O&O Mandarin	1,119,128	16-jun-22	30-jun-26	3.46%	1.68%	\$	16,051	
Instrumentos financieros activos (pasivos) neto						\$	435,872	\$ (239,292)

Otras partidas de activo circulante:

Corresponde principalmente a los anticipos de proveedores para la construcción del Hotel Rosewood Mandarin y el negocio residencial.

Capital contable

La disminución del capital contable por MXN \$271.7 millones de pesos, se debe al resultado negativo neto por MXN 235.2 millones de los efectos de conversión y coberturas de flujo de efectivo, por la disminución de la participación no controladora por MXN \$57.3 millones y parcialmente compensado por la utilidad neta del periodo de MXN \$20.8 millones.

Anexos

Portafolio:

Al 30 de septiembre 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 Mandarin. 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 Mandarin** (aprox. 140 cuartos): Este hotel se encuentra en etapa de diseño conceptual y estudios técnicos.
 - **Residencias en la Mandarin con marcas One&Only y Rosewood** (hasta 148 residencias): Las residencias One&Only Mandarin se encuentran en etapa de comercialización y construcción. Las residencias Rosewood Mandarin se desarrollarán en un futuro conforme el avance del hotel Rosewood Mandarin.
 - **Residencias en Mayakoba con marcas Fairmont y Rosewood** (aprox. 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:

MXN millones	
EBITDA Hotelero 3T2022	1,286
Resultados Residenciales/Corporativos	(47)
Ajuste USALI	(10)
Gastos/Ingresos del Propietario	(19)
Otros	1
Estado consolidado de Resultados 3T2022	1,212

MXN (\$74)
millones

La diferencia neta de MXN (\$74) millones surge principalmente por:

- i. MXN \$47 millones de los Resultados de las Residencias: Fairmont Heritage Place, Rosewood Residences, Mandarin Private Homes no se incorporan en los resultados operativos al no ser del giro Hotelero.
- ii. Ajuste de normatividad USALI a IFRS por reclasificación al RIF de intereses ganados por inversiones que se representan en el rubro de gastos generales con saldo negativo por MXN \$(10) millones.
- iii. 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 \$(19) millones.
- iv. En la partida de otros se incluyen variaciones por efectos principalmente de consolidación que impactan en el estado consolidado de resultados del 3T2022, en esta partida se incluye la variación explicada el trimestre anterior por la cuenta por cobrar de PGA.

Estado de Resultados 3T2022

Los principales resultados financieros consolidados de 1 3T2022 de RLH se muestra a continuación.

Estado de resultados consolidado					
<i>Cifras en miles MXN \$ excepto cuando se indique lo contrario</i>					
	3T 2022	%	3T 2021	%	Var. a/a trimestral
Ingresos Totales	1,649,124	100%	1,184,119	100%	465,005 39%
Ingresos por Renta de Habitaciones	877,907	53%	674,481	57%	203,426 30%
Ingresos por Alimentos y Bebidas	413,247	25%	334,039	28%	79,208 24%
Ingresos por residencias	188,641	11%	-	0%	188,641 100%
Otros ingresos	169,329	10%	175,599	15%	(6,270) -4%
Costos y gastos directos	(804,993)	-49%	(461,022)	-39%	(343,971) 75%
Gastos indirectos y otros gastos	(635,158)	-39%	(568,190)	-48%	(66,968) 12%
Utilidad Bruta Operativa (GOP)	208,973	13%	154,907	13%	54,066 35%
EBITDA recurrente (excluyendo Gastos Corporativos)	99,507	6%	48,215	4%	51,292 106%
Gastos corporativos	(62,760)	-4%	(52,825)	-4%	(9,935) 19%
EBITDA recurrente después de gastos corporativos	36,747	2%	(4,610)	0%	41,357 897%
Otros ingresos no recurrentes	6,521	0%	(14,945)	-1%	21,466 144%
EBITDA	43,268	3%	(19,555)	-2%	62,823 321%
Depreciación y amortización	(181,445)	-11%	(169,539)	-14%	(11,906) 7%
EBIT / Pérdida de operación	(138,177)	-8%	(189,094)	-16%	50,917 -27%
Costos de financiamiento	(104,050)	-6%	(108,441)	-9%	4,391 -4%
(Pérdida) utilidad antes de impuestos a la utilidad	(242,227)	-15%	(297,535)	-25%	55,308 19%
Beneficio por impuesto diferido	162,433	10%	160,805	14%	1,628 1%
Provisión por ISR	(82,349)	-5%	(19,863)	-2%	(62,486) 315%
(Pérdida) utilidad neta del periodo	(162,143)	-10%	(156,593)	-13%	(5,550) 4%
Otros efectos integrales	95,344	6%	172,718	15%	(77,374) -45%
(Pérdida) utilidad integral del periodo	(66,799)	-4%	16,125	1%	(82,924) -514%

Situación Financiera

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

Estado de situación financiera consolidado				
<i>Cifras en miles MXN \$ excepto cuando se indique lo contrario</i>				
Activos	2022	2021	Var. a/a Anual	
Efectivo y equivalentes de efectivo	5,256,413	4,660,894	595,519	13%
Cuentas por cobrar y partes relacionadas	1,103,055	1,138,155	(35,100)	-3%
Inventarios inmobiliarios	1,610,363	1,872,990	(262,627)	-14%
Otras partidas de activo circulante	385,181	267,432	117,749	44%
Activos circulantes	8,355,012	7,939,471	415,541	5%
Activo fijo e intangibles	23,130,728	24,274,403	(1,143,675)	-5%
Crédito mercantil	982,531	1,129,848	(147,317)	-13%
Inventarios inmobiliarios	762,568	762,568	0	0%
Impuestos diferidos	390,235	344,674	45,561	13%
Instrumentos financieros derivados	435,872	-	435,872	100%
Otras partidas de activo no circulante	171,642	192,209	(20,567)	-11%
Activos no circulantes	25,873,576	26,703,702	(830,126)	-3%
Total de activos	34,228,588	34,643,173	(414,585)	-1%
Pasivos y Capital Contable				
Porción a corto plazo de los préstamos bancarios	397,699	168,414	229,285	136%
Anticipo a Clientes	2,177,434	1,961,083	216,351	11%
Cuentas por pagar y gastos acumulados	1,644,065	1,555,236	88,829	6%
Instrumentos financieros derivados	0	2,145	(2,145)	-100%
Pasivos a corto plazo	4,219,198	3,686,878	532,320	14%
Préstamos bancarios a largo plazo	9,335,118	9,755,189	(420,071)	-4%
Impuestos diferidos	1,487,017	1,572,901	(85,884)	-5%
Instrumentos financieros derivados	-	237,147	(237,147)	-100%
Otras cuentas por pagar a largo plazo	685,498	617,580	67,918	11%
Pasivos a largo plazo	11,507,633	12,182,817	(675,184)	-6%
Total capital contable	18,501,757	18,773,478	(271,721)	-1%
Total de pasivos y capital contable	34,228,588	34,643,173	(414,585)	-1%

Estado de Flujos de Efectivo

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

Estado de flujos de efectivo consolidado				
<i>Cifras en miles MXN \$ excepto cuando se indique lo contrario</i>				
	30-sep-22		30-sep-21	
	2022	2021	Var. a/a anual	
Actividades de operación				
Utilidad (pérdida) antes de impuestos a la utilidad	69,091	(355,254)	424,345	119%
Ajustes por:				
Depreciación y amortización	525,119	477,394	47,725	10%
Fluctuación cambiaria efectivo no realizada	39,642	4,657	34,985	751%
Fluctuación cambiaria de los préstamos no realizada	(9,159)	(75,704)	66,545	88%
Intereses a favor	(55,274)	(21,594)	(33,680)	156%
Intereses a cargo	335,859	209,187	126,672	61%
Baja de inmuebles, mobiliario y equipo	14,421	2,425	11,996	495%
Otras partidas que no requieren uso de efectivo	221,693	-	221,693	100%
Subtotal	1,141,392	241,111	900,281	373%
Capital de trabajo	185,865	350,603	(164,738)	-47%
Impuestos a la utilidad pagados	(36,995)	(716)	(36,279)	5067%
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	1,290,262	590,998	699,264	118%
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión	(688,503)	(1,999,614)	1,311,111	-66%
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento	33,402	3,651,496	(3,618,094)	-99%
Incremento en efectivo y equivalentes de efectivo	635,161	2,242,880	(1,607,719)	-72%
Efectivo y equivalente de efectivo al inicio del periodo	4,660,894	2,030,372	2,630,522	130%
Pérdida cambiaria en efectivo y equivalentes de efectivo no realizada	(39,642)	(4,657)	(34,985)	751%
Efectivo y equivalente de efectivo al final del periodo	5,256,413	4,268,595	987,818	23%