

RLH Properties (“RLH A”), primera empresa pública especializada en hoteles del segmento alto en México y en el Caribe anuncia sus resultados financieros del cuarto trimestre de 2023 y año 2023.

Ciudad de México. - RLH Properties (BMV: RLH A), la primera empresa pública especializada en hoteles del segmento de lujo y ultra lujo en México anuncia sus resultados financieros del cuarto trimestre de 2023 y año 2023. 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.

Información Relevante del 4T del 2023 y año 2023

Estado de resultados consolidado											
Cifras en miles MXN \$ excepto cuando se indique lo contrario											
	4T 2023	%	4T 2022	%	Var. a/a trimestral	2023	%	2022	%	Var. a/a	
Ingresos Totales	2,054,658	100%	2,695,100	100%	(640,442) -24%	7,482,947	100%	9,030,292	100%	(1,547,345) -17%	
Costos y gastos hoteleros	(1,421,525)	-69%	(1,696,059)	-63%	274,534 -16%	(5,317,450)	-71%	(5,990,863)	-66%	673,413 -11%	
Costos y gastos por residencias	(228,410)	-11%	(542,614)	-20%	314,204 -58%	(699,360)	-9%	(1,405,711)	-16%	706,351 -50%	
Gastos indirectos	(15,401)	-1%	(8)	0%	(15,393) 192413%	(20,318)	0%	(953)	0%	(19,365) 2032%	
Utilidad Operativa Margen (%)	389,322 19%	19%	456,419 17%	17%	(67,097) 10%	1,445,819 19%	19%	1,632,765 18%	18%	(186,946) 12%	-11%
EBITDA Margen (%)	323,968 16%	16%	390,047 14%	14%	(66,079) 10%	1,178,452 16%	16%	1,355,457 15%	15%	(177,005) 11%	-13%

Durante el trimestre los **ingresos totales** muestran una disminución del 24% en comparación con el mismo periodo del año pasado, principalmente originado por la desinversión de los activos en España en 2022, los cuales representaban el 5% de los ingresos. Por su parte, el comparativo de ingresos sin considerar los activos de España presenta un decremento del 20% causado principalmente por la baja ocupación hotelera afectada por un ajuste en la demanda explicada por la recuperación de destinos competitivos en Europa y Asia y la apreciación del peso frente al dólar americano¹. A su vez, el comparativo de ingresos totales a nivel anual presentan un decremento del 17% respecto a 2022.

La **utilidad bruta (GOP)** operativa del cuarto trimestre fue de 390M, un 15% menor que el resultado del mismo periodo del año anterior. Por su parte, el resultado de 2023 alcanzó los 1,446M, representando una disminución del 11% en la comparación con 2022.

El **EBITDA** recurrente consolidado después de gastos corporativos de RLH del cuarto trimestre presenta una disminución del 17% respecto al mismo periodo del año anterior, alcanzando 324M. Incluye evento LIV y otros gastos residenciales.

¹ La apreciación del peso mexicano fue de 12.0% respecto del cuarto trimestre del año anterior, pasando de un promedio de 19.70 MXN/USD en el cuarto trimestre del 2022 a 17.58 MXN/USD en el cuarto trimestre del 2023.

**Agregado de los Activos en Operación
4T 2023 vs 4T 2019 y 4T 2022 (MXN)**



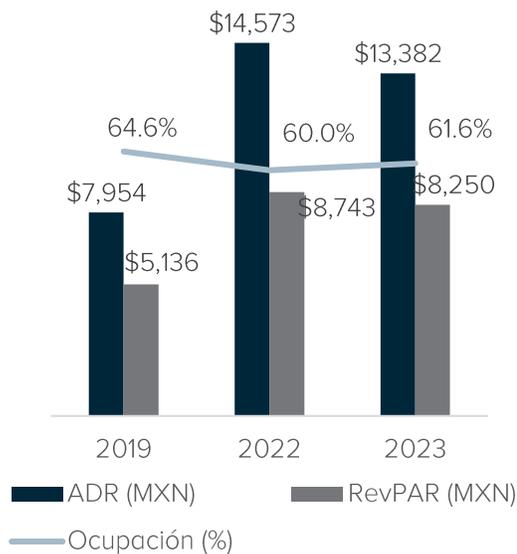
La **tasa de ocupación** fue del 63.3%, registrando un decremento de 0.9 p.p. en comparación con el mismo período del año anterior y un decremento de 3.4 p.p. respecto al mismo periodo en el 2019.

La **tarifa promedio** fue de 14,395 (827 USD), lo que representó un decremento del 11.1% respecto al año previo y un incremento del 63.2% respecto al 2019, en moneda local. Por su parte, la tarifa en dólares americanos registró un incremento del 0.1% respecto al año previo y un incremento del 80.0% respecto al 2019.

El **RevPAR** fue de 9,117 (524 USD), lo que representó un decremento del 12.4% respecto al año previo y un incremento del 54.8% respecto al 2019, en moneda local. Por su parte, el RevPAR en dólares americanos registró un decremento del 1.4% respecto al año previo y un incremento del 70.7% respecto al 2019.

Información Relevante del 2023

**Agregado de los Activos en Operación
2023 vs 2019 y 2022 (MXN)**



La **tasa de ocupación** fue del 61.6%, registrando un incremento de 1.7 p.p. en comparación con el mismo período del año anterior y un decremento de 2.9 p.p. respecto al mismo periodo en el 2019.

La **tarifa promedio** fue de 13,382 (750 USD), lo que representó un decremento del 8.2% respecto al año previo y un incremento del 68.2% respecto al 2019, en moneda local. Por su parte, la tarifa en dólares americanos registró un incremento del 3.3% respecto al año previo y un incremento del 81.0% respecto al 2019.

El **RevPAR** fue de 8,250 (462 USD), lo que representó un decremento del 5.6% respecto al año previo y un incremento del 60.6% respecto al 2019, en moneda local. Por su parte, el RevPAR, en dólares americanos, registró un incremento del 6.1% respecto al año previo y un incremento del 72.8% respecto al 2019.

Estadísticas Operativas de Activos Hoteleros 4T2023

A continuación, se muestran los principales indicadores operativos agregados² del portafolio de los Activos Hoteleros de RLH Properties al cuarto trimestre del 2023:

Indicadores Operativos al 4to. Trimestre, 2023					
Activos Estabilizados y Otros Activos					
Indicador	4T 2019	4T 2022	4T 2023	% Var. 4T 2023 vs. 4T 2019	% Var. 4T 2023 vs. 4T 2022
ADR (USD)	\$486	\$746	\$750	54.3%	0.5%
ADR (MXN)	\$9,329	\$14,602	\$13,035	39.7%	(10.7%)
Ocupación (%)	69.1%	64.5%	63.6%	(5.5 pp)	(0.9 pp)
RevPAR (USD)	\$336	\$481	\$477	42.0%	(0.9%)
RevPAR (MXN)	\$6,443	\$9,420	\$8,288	28.6%	(12.0%)
Ingresos Totales (USD '000)	\$49,670	\$90,699	\$90,387	82.0%	(0.3%)
Ingresos Totales (MXN '000)	\$954,741	\$1,777,371	\$1,574,349	64.9%	(11.4%)
EBITDA* (USD '000)	\$15,516	\$30,177	\$25,822	66.4%	(14.4%)
EBITDA* (MXN '000)	\$297,742	\$590,739	\$447,606	50.3%	(24.2%)
EBITDA* Neto de Fondo de Reserva (USD '000)	\$13,876	\$27,296	\$22,956	65.4%	(15.9%)
EBITDA* Neto de Fondo de Reserva (MXN '000)	\$266,231	\$534,262	\$397,670	49.4%	(25.6%)
Margen EBITDA (%)	31.2%	33.2%	28.4%	(2.8 pp)	(4.8 pp)
Margen EBITDA Neto de Fondo de Reserva (%)	27.9%	30.1%	25.3%	(2.6 pp)	(4.8 pp)
Activos en Operación					
Indicador	4T 2019	4T 2022	4T 2023	% Var. 4T 2023 vs. 4T 2019	% Var. 4T 2023 vs. 4T 2022
ADR (USD)	\$459	\$826	\$827	80.0%	0.1%
ADR (MXN)	\$8,821	\$16,196	\$14,395	63.2%	(11.1%)
Ocupación (%)	66.8%	64.3%	63.3%	(3.4 pp)	(0.9 pp)
RevPAR (USD)	\$307	\$531	\$524	70.7%	(1.4%)
RevPAR (MXN)	\$5,889	\$10,410	\$9,117	54.8%	(12.4%)
Ingresos Totales (USD '000)	\$55,734	\$106,597	\$108,153	94.1%	1.5%
Ingresos Totales (MXN '000)	\$1,071,234	\$2,090,458	\$1,885,275	76.0%	(9.8%)
EBITDA* (USD '000)	\$16,769	\$33,353	\$29,578	76.4%	(11.3%)
EBITDA* (MXN '000)	\$321,697	\$653,135	\$513,085	59.5%	(21.4%)
EBITDA* Neto de Fondo de Reserva (USD '000)	\$14,947	\$30,083	\$26,174	75.1%	(13.0%)
EBITDA* Neto de Fondo de Reserva (MXN '000)	\$286,690	\$588,995	\$453,753	58.3%	(23.0%)
Margen EBITDA (%)	30.0%	31.2%	27.2%	(2.8 pp)	(4.0 pp)
Margen EBITDA Neto de Fondo de Reserva (%)	26.8%	28.2%	24.1%	(2.7 pp)	(4.1 pp)

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

² La información de los hoteles operativos agregados se basa en USALI (Sistema Uniforme de Cuentas para la Industria Hotelera, por sus siglas en inglés), e incluye la suma de los activos hoteleros.

Tasa de Ocupación

La tasa de ocupación fue del **63.3%**, registrando un decremento de 0.9 p.p. en comparación con el mismo período del año anterior y un decremento de 3.4 p.p. respecto al mismo periodo en el 2019.

Durante el trimestre, los principales destinos de México continuaron experimentando el efecto del **ajuste en la demanda**, ocasionado por la recuperación de destinos competitivos con histórica relevancia, principalmente en Europa y en Asia.

En este sentido, la estrategia en el portafolio estuvo enfocada en mantener lo mejor posible la ocupación, sin para eso sacrificar la tarifa promedio. De este modo, la ocupación promedio del portafolio alcanzó un nivel cercano a lo registrado en el año previo y, sobre todo, no mostró una brecha tan significativa respecto al nivel registrado antes de la pandemia.

Destacaron los hoteles **Four Seasons Mexico City** y **Banyan Tree Mayakoba**, los cuales mostraron crecimientos en ocupación respecto al mismo periodo del año previo, liderando lo registrado por los hoteles en sus conjuntos competitivos. De hecho, el nivel alcanzado por los activos antes mencionados neutralizó parcialmente el decremento experimentado por el resto del portafolio en la misma comparativa.

Tarifa Promedio

La tarifa promedio fue de **14,395 (827 USD)**, lo que representó un decremento del 11.1% respecto al año previo y un incremento del 63.2% respecto al 2019, en moneda local. Por su parte, la tarifa en dólares americanos registró un incremento del 0.1% respecto al año previo y un incremento del 80.0% respecto al 2019.

A pesar del ajuste en la demanda visto en los principales destinos de México, la estrategia del portafolio consistió en mantener el posicionamiento tarifario en comparación con el mismo periodo en años recientes.

Cabe destacar que, en dólares americanos, la tarifa promedio del portafolio no mostró un impacto **negativo**, a pesar de las presiones ocasionadas por la contracción generalizada de la demanda. Por su parte, el **impacto negativo de la tarifa en pesos mexicanos estuvo directamente relacionado con la apreciación de esta moneda respecto al dólar americano.**

En este sentido, el cuarto trimestre del 2023 registró una apreciación del peso mexicano de **12.0% respecto al año anterior**, pasando de un promedio de 19.70 MXN/USD en el cuarto trimestre del 2022 a 17.58 MXN/USD en el cuarto trimestre del 2023. **Respecto al 2019, se registró una apreciación del 9.7%**, pasando de un promedio de 19.28 MXN/USD en el cuarto trimestre del 2019 a 17.58 MXN/USD en el cuarto trimestre del 2023.

RevPar

El RevPAR fue de **9,117 (524 USD)**, lo que representó un decremento del 12.4% respecto al año previo y un incremento del 54.8% respecto al 2019, en moneda local. Por su parte, el RevPAR en dólares americanos registró un decremento del 1.4% respecto al año previo y un incremento del 70.7% respecto al 2019.

El nivel de RevPAR en dólares americanos alcanzado durante el trimestre mostró el resultado de la estrategia planteada, logrando alcanzar una cierta estabilidad en los resultados, a pesar de la contracción de la demanda en los destinos en los que se desempeñan los activos del portafolio y de la presión en los precios que ésta conlleva. Por su parte, el **decremento del RevPAR en moneda local** estuvo directamente relacionado con la apreciación de esta moneda frente al dólar americano.

El hotel Four Seasons Mexico City continuó liderando significativamente el mercado en el que **compite durante el trimestre**, proporcionando un importante equilibrio en los resultados del portafolio. Por su parte, los hoteles Rosewood Mayakoba y Banyan Tree Mayakoba se posicionaron con el mejor nivel de RevPAR de sus conjuntos competitivos durante el periodo.

EBITDA

El EBITDA del trimestre se ubicó por debajo del nivel registrado el año pasado, pero por encima de lo registrado en 2019. Los resultados respecto al año pasado se relacionaron, por un lado, a un incremento en el gasto de los hoteles y, por otro lado, **al impacto de la apreciación del peso mexicano frente al dólar americano**, considerando la presión que ésta conlleva en la estructura de gastos de los hoteles. Por su parte, el **posicionamiento de los resultados respecto al 2019** se relacionó directamente al crecimiento significativo de las tarifas del portafolio.

Se observa que la generación de ingresos totales en dólares americanos estuvo en línea con la del año previo, sin embargo, hubo un impacto en la rentabilidad que fue aún más crítico en moneda local. En este sentido, se estima que la apreciación del peso mexicano durante el trimestre tuvo un impacto negativo de 4.7 p.p. sobre el margen de EBITDA del portafolio.

Estadísticas Operativas de Activos Hoteleros 2023

A continuación, se muestran los principales indicadores operativos agregados³ del portafolio de los Activos Hoteleros de RLH Properties de 2023:

Indicadores Operativos 2023						
Activos Estabilizados y Otros Activos						
Indicador	2019	2022	2023	% Var. 2023 vs. 2019	% Var. 2023 vs. 2022	
ADR (USD)	\$433	\$651	\$684	58.2%	5.1%	
ADR (MXN)	\$8,307	\$13,063	\$12,203	46.9%	(6.6%)	
Ocupación (%)	68.0%	59.7%	62.0%	(6.1 pp)	2.3 pp	
RevPAR (USD)	\$294	\$389	\$424	44.1%	9.1%	
RevPAR (MXN)	\$5,651	\$7,796	\$7,561	33.8%	(3.0%)	
Ingresos Totales (USD '000)	\$176,414	\$290,720	\$327,618	85.7%	12.7%	
Ingresos Totales (MXN '000)	\$3,389,542	\$5,832,627	\$5,842,197	72.4%	0.2%	
EBITDA* (USD '000)	\$47,710	\$80,036	\$87,099	82.6%	8.8%	
EBITDA* (MXN '000)	\$913,665	\$1,605,170	\$1,572,073	72.1%	(2.1%)	
EBITDA* Neto de Fondo de Reserva (USD '000)	\$41,833	\$70,933	\$76,628	83.2%	8.0%	
EBITDA* Neto de Fondo de Reserva (MXN '000)	\$800,759	\$1,422,555	\$1,385,281	73.0%	(2.6%)	
Margen EBITDA (%)	27.0%	27.5%	26.9%	(0.0 pp)	(0.6 pp)	
Margen EBITDA Neto de Fondo de Reserva (%)	23.6%	24.4%	23.7%	0.1 pp	(0.7 pp)	
Activos en Operación						
Indicador	2019	2022	2023	% Var. 2023 vs. 2019	% Var. 2023 vs. 2022	
ADR (USD)	\$414	\$726	\$750	81.0%	3.3%	
ADR (MXN)	\$7,954	\$14,573	\$13,382	68.2%	(8.2%)	
Ocupación (%)	64.6%	60.0%	61.6%	(2.9 pp)	1.7 pp	
RevPAR (USD)	\$267	\$436	\$462	72.8%	6.1%	
RevPAR (MXN)	\$5,136	\$8,743	\$8,250	60.6%	(5.6%)	
Ingresos Totales (USD '000)	\$197,411	\$347,603	\$386,874	96.0%	11.3%	
Ingresos Totales (MXN '000)	\$3,792,536	\$6,977,364	\$6,902,023	82.0%	(1.1%)	
EBITDA* (USD '000)	\$50,006	\$93,905	\$95,797	91.6%	2.0%	
EBITDA* (MXN '000)	\$957,157	\$1,884,962	\$1,731,624	80.9%	(8.1%)	
EBITDA* Neto de Fondo de Reserva (USD '000)	\$43,499	\$83,706	\$83,767	92.6%	0.1%	
EBITDA* Neto de Fondo de Reserva (MXN '000)	\$832,161	\$1,680,346	\$1,516,975	82.3%	(9.7%)	
Margen EBITDA (%)	25.2%	27.0%	25.1%	(0.1 pp)	(1.9 pp)	
Margen EBITDA Neto de Fondo de Reserva (%)	21.9%	24.1%	22.0%	0.0 pp	(2.1 pp)	

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

³ La información de los hoteles operativos agregados se basa en USALI (Sistema Uniforme de Cuentas para la Industria Hotelera, por sus siglas en inglés), e incluye la suma de los activos hoteleros.

Tasa de Ocupación

La tasa de ocupación fue del **61.6%**, registrando un incremento de 1.7 p.p. en comparación con el mismo período del año anterior y un decremento de 2.9 p.p. respecto al mismo periodo en el 2019.

El nivel de ocupación promedio en el año incluyó un sólido desempeño en el primer trimestre, el cual compensó el impacto de la baja en la demanda experimentada principalmente en el tercer trimestre, ocasionada por la recuperación de destinos competitivos con histórica relevancia a nivel global. Tanto a nivel general como en el portafolio, el impacto en la demanda tuvo mayor repercusión en los destinos de playa que en los centros urbanos del país.

En contexto, según la Organización Mundial del Turismo, el volumen de turistas internacionales en 2023 creció un **44%** respecto al año previo y alcanzó el **88%** del nivel registrado antes de la pandemia. Dicha recuperación se relaciona, por un lado, a la recuperación en Oriente Medio, donde se tuvo un crecimiento del 22% respecto al 2019 y, por otro lado, a la significativa reactivación de Europa como un destino turístico de gran relevancia en el mundo, alcanzando el 94% de los niveles prepandemia. En Asia, la recuperación fue más débil, con 65% del nivel del 2019, pese al levantamiento de las restricciones sanitarias en China desde inicios del año.

De acuerdo con la Secretaría de Turismo de México, la ocupación promedio del país en 2023 se ubicó en **59.6%**, lo que representó un crecimiento de 2.8 p.p. respecto al año previo. Ahora bien, en la misma comparativa, los centros de playa del país reportaron un crecimiento de 0.5 p.p., mientras que las ciudades reportaron un crecimiento de 4.9 p.p.

En específico, dentro del portafolio destacaron los hoteles Fairmont Mayakoba y Banyan Tree Mayakoba, los cuales presentaron los mayores crecimientos de ocupación promedio respecto al año previo. El crecimiento del hotel Fairmont Mayakoba se relacionó con la disponibilidad del total de su inventario tras su renovación. Por su parte, el crecimiento del hotel Banyan Tree Mayakoba se dio gracias a una sólida estrategia para la captación de demanda, al haber liderado el nivel de ocupación promedio de su conjunto competitivo durante todos los meses del año.

Tarifa Promedio

La tarifa promedio fue de **13,382 (750 USD)**, lo que representó un decremento del 8.2% respecto al año previo y un incremento del 68.2% respecto al 2019, en moneda local. Por su parte, la tarifa en dólares americanos registró un incremento del 3.3% respecto al año previo y un incremento del 81.0% respecto al 2019.

A pesar del ajuste en la demanda visto, particularmente durante la segunda mitad del año, la estrategia del portafolio consistió en mantener el posicionamiento tarifario en comparación con años recientes. El fuerte desempeño durante el primer trimestre del año contribuyó significativamente al incremento en la tarifa en dólares americanos del año completo.

En contexto, según la Secretaría del Turismo de México, los turistas que llegaron al país por vía aérea registraron un gasto promedio de **1,126 dólares americanos** en 2023, lo que representó un crecimiento del 1.8% respecto al año previo.

Dicho lo anterior, la tarifa promedio del portafolio en moneda local sufrió un impacto negativo, el cual estuvo directamente relacionado con la apreciación del peso mexicano respecto al dólar americano. En este sentido, el 2023 registró una apreciación del peso mexicano de 13.0% respecto al año anterior, pasando de un promedio de 20.08 MXN/USD en el 2022 a 17.77 MXN/USD en el 2023.

Respecto al 2019, se registró una apreciación del 8.4%, pasando de un promedio de 19.26 MXN/USD en el 2019 a 17.77 MXN/USD en el 2023.

Los hoteles **Four Seasons Mexico City** y **Rosewood Mayakoba** destacaron con los mayores incrementos de tarifas promedio en el portafolio durante el año, directamente relacionados con el posicionamiento que tienen ambos en sus destinos y en el segmento en el que compiten. En específico, el hotel **Four Seasons Mexico City** logró un constante incremento de tarifas en comparación con cada trimestre del año anterior.

RevPar

El RevPAR fue de **8,250 (462 USD)**, lo que representó un decremento del 5.6% respecto al año previo y un incremento del 60.6% respecto al 2019, en moneda local. Por su parte, el RevPAR en dólares americanos registró un incremento del 6.1% respecto al año previo y un incremento del 72.8% respecto al 2019.

En contexto, de acuerdo con el líder en inteligencia competitiva, STR, **la mayoría de los mercados a nivel global han mostrado una recuperación notable tras las importantes caídas causadas por la pandemia**. Se reporta que, en 2023, el 85% de estos mercados lograron superar los niveles de RevPAR registrados en 2019. Si bien el crecimiento del RevPAR en la mayor parte del mundo ha estado liderado por el aumento de las tarifas, cabe destacar que el 37% de los mercados ganaron en ocupación.

El nivel de RevPAR en dólares americanos del portafolio en 2023 refleja los resultados de la estrategia implementada en los activos del portafolio. A pesar de la contracción de la demanda, este año marcó un hito al representar el mayor RevPAR en la historia del portafolio. Por otro lado, el decremento del RevPAR en moneda local está directamente relacionado con la apreciación de esta moneda frente al dólar americano.

En específico, el hotel **Four Seasons Mexico City** ha demostrado un sólido liderazgo en el mercado en el que compete, manteniendo el mayor nivel de RevPAR dentro de su conjunto competitivo por **segundo año consecutivo**. Este éxito se ha alcanzado incluso después de la estabilización de la nueva oferta que ha surgido en los últimos años. Por su parte, **tanto Rosewood Mayakoba como Banyan Tree Mayakoba** lograron posicionarse también como líderes en RevPAR dentro de sus respectivos conjuntos competitivos durante todos los meses del año.

EBITDA

El EBITDA anual fue de **1,731.6M (95.8 MDD)**, lo que representó un decremento del 8.1% respecto al año previo y un incremento del 80.9% respecto al 2019, en moneda local. Por su parte, en dólares americanos registró un incremento del 2.0% respecto al año previo y un incremento del 91.6% respecto al 2019.

Se observa que los ingresos totales alcanzaron un crecimiento respecto al año previo en dólares americanos y se mantuvieron relativamente en línea en moneda local. Cabe mencionar que los ingresos totales en dólares americanos del primer semestre del año presentaron un crecimiento del 21.1% respecto al año previo, compensando por los resultados del segundo semestre, los cuales no registraron crecimiento en la misma comparativa.

Ahora bien, el impacto en el margen de EBITDA del portafolio, a pesar de los resultados alcanzados en ingresos totales, se relaciona directamente con el incremento en los gastos de los hoteles y en la apreciación del peso mexicano frente al dólar americano. En contexto, aunque las tarifas del portafolio son fijadas en dólares americanos, la estructura de gastos es ejercida en su mayoría en moneda local, por lo que la apreciación del peso mexicano frente al dólar americano trae consigo importantes presiones a la rentabilidad del portafolio. Si se analiza el efecto en pesos mexicanos, las tarifas fijadas en dólares americanos se materializan con una equivalencia menor a la esperada, lo que implica un menor volumen de ingresos para afrontar una estructura de gastos fijos que no han tenido el mismo impacto a la baja. En ambos casos, el margen de rentabilidad se ve afectado, ya sea por tener una menor generación de ingresos o por la mayor inversión requerida para cubrir la estructura de gastos fijos. En este sentido, se estima que solo el efecto de la apreciación del peso mexicano en el año tuvo un impacto negativo de 4.6 p.p. sobre el margen de EBITDA del portafolio.

Información relativa al Negocio Residencial

A continuación, se muestran los principales indicadores comerciales del Negocio Residencial⁴ de RLH al cuarto trimestre de 2023:

Componente	Inventario Total	Ventas 2023	Ventas celebradas al 31 de diciembre de 2023	Inventario Disponible	Contratos de Compraventa Firmados en 2023
Residencias	319	16	234	85	22
Mayakoba	279	15	214	65	20
Residencias Rosewood	33	-	31	2	4
Fairmont Heritage Place (FO) ^(a)	54	4	38	16	5
Fairmont Heritage Place (FC) ^(b)	192	11	145	47	14
Mandarina	40	1	20	20	2
Mandarina Private Homes O&O ^(c)	40	1	20	20	2

(a) Se entiende por FO las unidades que se comercializan como "Full Ownership".

(b) Se entiende por FC las unidades que se comercializan como "Fracciones".

(c) Se reportan las unidades de los lotes que están activos.

⁴ 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, al momento de la escritura de la propiedad.

Resultados del cuarto trimestre de 2023

Ingresos Totales

Durante el trimestre los ingresos totales muestran una disminución del 24% en comparación con el mismo periodo del año pasado, principalmente originado por la desinversión de los activos en España en 2022, los cuales representaban el 5% de los ingresos. Por su parte, el comparativo de ingresos sin considerar los activos de España muestra un decremento del 20% con respecto al mismo periodo del año anterior, principalmente por la disminución en los ingresos residenciales en 54%, ya que, en el mismo periodo de 2022, se escrituraron cuatro unidades más que en el presente trimestre.

Adicionalmente, el resultado de los ingresos hoteleros también disminuyó 13% sin incluir España, principalmente por la apertura del mercado internacional y la apreciación del peso frente al dólar en un 12% en comparación con el promedio del cuarto trimestre de 2022.

Los ingresos totales de RLH Properties durante el trimestre ascendieron a 2,054.7M:

- 1,102.8M de ingresos por renta de habitaciones y residencias (54% de los ingresos).
- 513.4M de ingresos por alimentos y bebidas (25% de los ingresos).
- 253.5M de otros ingresos hoteleros (12% de los ingresos).
- 184.9M de ingresos por venta de residencias (9% de los ingresos).

Durante el trimestre, los otros ingresos no recurrentes ascendieron a 25.6M.

Costos y gastos

Durante este trimestre, los costos y gastos generales de RLH Properties fueron 1,665.3M:

- 336.9M de costos y gastos de alimentos y bebidas (20% de los costos y gastos generales).
- 322.5M de gastos administrativos y operativos (19% de los costos y gastos).
- 283.1M de gastos de habitaciones (17% de los costos y gastos generales).
- 243.1M de gastos informáticos y de telecomunicaciones, mercadotecnia y mantenimiento (15% de los costos y gastos generales).
- 176.9M de costos por venta de residencias (11% de los costos y gastos generales).
- 158.1M de otros gastos departamentales y servicios básicos (9% de los costos y gastos generales).
- 144.8M de gastos por honorarios de operación, seguros y predial (9% de los costos y gastos generales).

Los costos y gastos generales mostraron una disminución del 26% en comparación con el mismo periodo de 2022.

EBITDA

El EBITDA hotelero del trimestre alcanzó los 444.7M, registrando una disminución del 23% comparado contra el mismo periodo del 2022, mientras que el EBITDA total se situó en 324M registrando una

disminución del 17% comparado con el mismo periodo del 2022; la disminución del EBITDA es atribuida principalmente la apertura del mercado internacional y a la apreciación del peso frente al dólar de 13% versus el tipo de cambio del mismo trimestre del año anterior.

Gastos corporativos

Durante el trimestre, los gastos corporativos recurrentes muestran una disminución de 77% en comparación con el mismo periodo de 2022, principalmente por la reestructura de operación corporativa realizada.

Resultado integral de financiamiento

Durante el trimestre la deuda financiera y la pérdida cambiaria generaron un costo financiero en resultados por 377.6M. Por su parte, el costo de financiamiento neto disminuyó a 58.5M y se desglosa de la siguiente manera:

Resultado integral de financiamiento

Cifras en miles MXN \$ excepto cuando se indique lo contrario

	4T 2023	4T 2022	Var. a/a
Costos de Financiamiento			
Intereses y costos financieros	(138,236)	(134,403)	(3,833)
Pérdida cambiaria	(239,365)	(163,437)	(75,928)
Costo financiero	(377,601)	(297,840)	(79,761)
Intereses ganados	57,472	34,469	23,003
Utilidad cambiaria	261,610	181,422	80,188
Costos de financiamiento	(58,519)	(81,949)	23,430

Pérdida neta del periodo

Durante el trimestre, la pérdida neta se situó en 43.9M, mostrando una disminución del 111% en comparación con el mismo trimestre del año anterior, derivado principalmente a la disminución de los beneficios por impuestos diferidos, los cuales se redujeron debido a la aplicación de provisiones de largo plazo por reestructura, la amortización de pérdidas fiscales de ejercicios anteriores y la adquisición de terrenos para desarrollo inmobiliario.

Resultados del anual de 2023

Ingresos Totales

Durante el periodo los ingresos totales muestran una disminución del 17% en comparación con el del año previo, principalmente originado por la desinversión de los activos en España en 2022, los cuales representaban el 9% de los ingresos en el año pasado. Por su parte, sin considerar los ingresos de España en 2022, el portafolio muestra un decremento del 9% con respecto al año anterior.

El comparativo de los ingresos hoteleros excluyendo los dos activos de España⁵, muestran una disminución de 2%, principalmente por la disminución en la ocupación hotelera a consecuencia de la apertura del mercado internacional y a la apreciación del peso frente al dólar en un 13% en comparación al año 2022.

La disminución en los ingresos residenciales en 54% se debe principalmente a que durante 2023 las residencias se encuentran en etapa de construcción.

Los ingresos totales de RLH Properties durante el año ascendieron a 7,482.9M:

- 3,939.9M de ingresos por renta de habitaciones y residencias (53% de los ingresos).
- 2,052.3M de ingresos por alimentos y bebidas (27% de los ingresos).
- 938.9M de otros ingresos hoteleros (13% de los ingresos).
- 551.8M de ingresos por venta de residencias (7% de los ingresos).

Durante el año, los otros ingresos no recurrentes ascendieron a 28.6M.

Costos y gastos

Durante este año, los costos y gastos generales de RLH Properties fueron 6,037.1M:

- 1,244M de costos y gastos de alimentos y bebidas (21% de los costos y gastos generales).
- 1,054.1M de gastos administrativos y operativos (17% de los costos y gastos).
- 1,020.8M de gastos de habitaciones (17% de los costos y gastos generales).
- 996.4M de gastos informáticos y de telecomunicaciones, mercadotecnia y mantenimiento (17% de los costos y gastos generales).
- 644.4M de otros gastos departamentales y servicios básicos (10% de los costos y gastos generales).
- 538.8M de gastos por honorarios de operación, seguros y predial (9% de los costos y gastos generales).
- 538.7M de costos por venta de residencias (9% de los costos y gastos generales).

Los costos y gastos generales mostraron una disminución del 18% en comparación con el año 2022.

⁵ La contribución en ingresos de los activos de España fue de 156M.

EBITDA

El EBITDA hotelero del periodo alcanzó los 1,538.4M, registrando una disminución del 15% comparado contra el mismo periodo del 2022, mientras que el EBITDA total se situó en 1,178.5M registrando una disminución del 13% comparado con el mismo periodo del 2022; la disminución del EBITDA es atribuida principalmente a la desinversión de los activos en España, los cuales representaban el 7%, la apertura del mercado internacional y la apreciación del peso frente al dólar de 13% versus el tipo de cambio del año anterior.

Gastos corporativos

Durante el año, los gastos corporativos recurrentes muestran una disminución de 53% en comparación con el mismo periodo de 2022, principalmente por la reestructura de operación corporativa realizada.

Resultado integral de financiamiento

Durante el año la deuda financiera y la pérdida cambiaria generaron un costo financiero en resultados por 1,236.4M. Por su parte, el costo de financiamiento neto disminuyó a 372.8M y se desglosa de la siguiente manera:

Resultado integral de financiamiento

Cifras en miles MXN \$ excepto cuando se indique lo contrario

	2023	2022	Var. a/a
Costos de Financiamiento			
Intereses y costos financieros	(482,744)	(470,262)	(12,482)
Pérdida cambiaria	(753,628)	(626,968)	(126,660)
Costo financiero	(1,236,372)	(1,097,230)	(139,142)
Intereses ganados	204,538	89,743	114,795
Utilidad cambiaria	659,033	554,338	104,695
Costos de financiamiento	(372,801)	(453,149)	80,348

Pérdida neta del periodo

Durante el año, la pérdida neta se situó en 155.7M, mostrando una disminución del 138% en comparación con el año anterior, derivado principalmente a la disminución de los beneficios por impuestos diferidos, los cuales se redujeron debido a la aplicación de provisiones de largo plazo por reestructura, la amortización de pérdidas fiscales de ejercicios anteriores, reserva de pérdidas fiscales por vencimiento, deducción de intereses diferidos y la adquisición de terrenos para desarrollo inmobiliario.

Otros resultados integrales

Durante el año, los otros resultados integrales representaron 758.6M de pérdida, principalmente por la apreciación del peso frente al dólar resultando una disminución en la valuación de los activos por 712.8M y por el resultado negativo de la valuación de los instrumentos financieros por 45.8M.

Gasto por impuesto diferido:

El gasto de 109.3M en 2023 corresponde principalmente a la aplicación de provisión de incentivos por reestructura por 73.8M, la amortización de pérdidas fiscales por 50.5M, la disminución de anticipos de clientes por 64.8M; compensado por el ajuste inflacionario en los activos fijos.

Flujo de efectivo

El flujo neto de efectivo al 31 de diciembre de 2023 de actividades de operación fue negativo por 377.2M, principalmente por un conjunto de factores, incluyendo: la disminución en anticipos por servicios hoteleros, el pago de impuestos y de PTU, el incremento en inventarios inmobiliarios y la disminución en cuentas por pagar y provisiones por 1,321.4M y partidas que no generan flujo por 234.3M; compensado por el EBITDA de 1,178.5M. El flujo neto de efectivo por actividades de inversión fue negativo por 1,895.6M, debido a inversiones de CAPEX e intangibles por 1,918.8M y la adquisición de la participación minoritaria del hotel Banyan Tree Mayakoba por 181.3M; compensados por 204.5M de intereses cobrados. El flujo neto de efectivo por actividades de financiamiento fue negativo por 340M, debido al pago de amortizaciones de préstamos bancarios por 303.8M, intereses pagados por 448.4M y el pago de arrendamientos por 40M; compensados por la obtención de préstamos bancarios de 452.3M.

Situación Financiera**Efectivo y Liquidez**

Al 31 de diciembre de 2023 la posición de RLH de efectivo y equivalentes de efectivo es de 2,452M, mostrando una disminución de 2,612.8M con respecto al 31 de diciembre del 2022 originado principalmente por la inversión en CAPEX e intangibles de 1,918.8M, flujo de efectivo utilizado en actividades de operación por 384.8M, el pago de préstamo principal e intereses por 752.2M, la adquisición de la participación minoritaria del hotel Banyan Tree Mayakoba por 181.3M y el pago de arrendamientos por 40M; compensado por la obtención de préstamos bancarios por 452.3M e intereses cobrados de 204.5M.

Cuentas por Cobrar

Al 31 de diciembre de 2023 muestran una disminución de 112.4M con respecto al 31 de diciembre del 2022, principalmente por reducción en cuentas por cobrar a clientes por 68.8M, recuperación de ISR y aplicación de saldos a favor por 32.6M y disminución en otras cuentas por cobrar de 35.6M

(principalmente The Peak); compensado por el aumento en cuentas por cobrar a partes relacionadas por 20.7M de cuotas a los subcondominios y el IVA por recuperar por 21.6M.

Inventarios inmobiliarios

Al 31 de diciembre de 2023 los inventarios inmobiliarios a corto plazo muestran un saldo de 1,484.8M y están integrados por terrenos en desarrollo por 550.4M y obras en proceso por 934.5M, estos presentan un aumento de 70.7M con respecto al 31 de diciembre de 2022 principalmente por el avance de las residencias en construcción. Los inventarios inmobiliarios a largo plazo corresponden a los terrenos para desarrollar por 1,115.7M, mostrando un aumento de 353.2M con respecto al 31 de diciembre de 2022 principalmente por la adquisición de terrenos para desarrollo residencial.

Activo fijo, crédito mercantil y activos intangibles

Al 31 de diciembre de 2023 el rubro de activos fijos tuvo una disminución neta de 319.6M con respecto al 31 de diciembre de 2022, principalmente por el efecto negativo de conversión como resultado de la apreciación del peso frente al dólar respecto de la valuación de los activos fijos en moneda extranjera por 1,586.1M, la depreciación por 534.5M y bajas por 20M; compensado por las adiciones de activo fijo y las inversiones en construcciones en proceso por 1,824.7M.

Al 31 de diciembre de 2023 el rubro de intangibles y otros activos tuvo una disminución neta de 13.8M con respecto al 31 de diciembre de 2022, principalmente por la amortización del periodo por 69.7M, el efecto de conversión negativo derivado de la apreciación del peso frente al dólar por 34.7M y las bajas de activos intangibles por 7.1M; compensado por adiciones de 94.1M.

El rubro de crédito mercantil por 138.5M muestra una disminución de 13.4M debido al efecto negativo por conversión derivado de la apreciación del peso frente al dólar.

Anticipos de clientes

Al 31 de diciembre de 2023 el total de anticipos de clientes asciende a 1,838.2M, se integra por 1,037.6M de depósitos recibidos de los contratos de promesa de compraventa de villas y 800.6M de anticipos de clientes hoteleros.

La disminución de 284.9M respecto del 31 de diciembre de 2022, es principalmente en los anticipos hoteleros por 203.7M debido a la disminución en la ocupación hotelera a consecuencia de la apertura del mercado internacional, la apreciación del peso frente al dólar en un 13% y a las aplicaciones por

574.7M por la venta de residencias, compensado por los anticipos recibidos de residencias por 493.5M.

Deuda bancaria total

Al 31 de diciembre de 2023 la deuda total del grupo es de 5,874.3M mostrando una disminución de 716.4M comparado con el saldo al 31 de diciembre de 2022, dicha disminución se debe principalmente a la fluctuación cambiaria derivado de la apreciación del peso frente al dólar de 13% por 829.1M, pagos de préstamos por 303.8M y costos por amortizar por 35.7M; compensado por la obtención de préstamos bancarios por 452.3M.

Al 31 de diciembre de 2023 el 100% de la deuda total de la Compañía está denominada en dólares americanos, con un costo financiero promedio ponderado de 6.66%. Adicionalmente, el vencimiento de las deudas es a largo plazo.

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

Componente	4T2023	Moneda	Tasa de interés	Vencimiento
<i>Cifras en miles USD\$ excepto cuando se denote lo contrario</i>				
Four Seasons Ciudad de México	58,272	USD	2.76%+ SOFR	2030
Fairmont Mayakoba	62,559	USD	2.76%+ SOFR	2032
Rosewood Mayakoba	45,733	USD	2.66%+ SOFR	2028
Banyan Tree Mayakoba (Tramo a)	14,648	USD	2.59%+ SOFR	2030
Banyan Tree Mayakoba (Tramo b)	24,795	USD	2.69%+ SOFR	2030
Andaz Mayakoba	51,513	USD	3.00%+ SOFR	2032
One&Only Mandarina	73,545	USD	2.97%+ SOFR	2029
RLH Properties	26,500	USD	2.75%+ SOFR	2026
Posición de deuda total (1)	6,040,524			

(1) T.C aplicado de USD de Banxico al cierre del 4T2023

Instrumentos financieros derivados

Al 31 de diciembre de 2023, 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, muestran una disminución debido al comportamiento de las tasas de mercado y compensado por la apreciación del peso frente al dólar del 13% y dicho efecto refleja una cobertura menor por un importe de 45.8M y cuyo efecto se registró en otros resultados integrales. Estos productos, con vencimientos hasta 2031, fueron pagados al momento de cerrar las operaciones y tienen las siguientes características:

Compañía	Nacional Pesos	Fecha de Contratación	Vencimiento	Tasa fija	Tasa variable	Valor razonable al	
					31 de diciembre 2023	31 de diciembre 2023	31 diciembre de 2022
Four Seasons derivado 1	609,916	26-jun-18	24-nov-25	3.03%	5.38%	\$15,517	\$15,222

Four Seasons derivado 2	n/a	01-mar-17	24-nov-23	2.32%	n/a	n/a	\$13,350
Rosewood	579,436	14-dic-18	15-jun-27	2.99%	5.38%	\$16,960	\$28,083
Banyan Tree derivado 1	291,692	24-jul-18	09-may-27	1.95%	5.37%	\$18,081	\$28,716
Banyan Tree derivado 2	194,461	24-jul-18	10-may-27	1.95%	5.37%	\$12,178	\$19,734
Fairmont derivado	951,156	23-jul-20	20-jun-31	1.61%	5.37%	\$86,214	\$126,515
O&O Mandarina	931,824	16-jun-22	30-jun-26	3.46%	5.35%	\$9,037	\$16,319
Instrumentos financieros activos						\$157,987	\$247,939

Capital contable

La disminución del capital contable por 1,095.7M se debe principalmente a la valuación negativa de los activos por 712.8M derivado de la apreciación del peso frente al dólar, la adquisición de la participación minoritaria del hotel Banyan Tree Mayakoba reconociendo una pérdida por 181.3M, la pérdida neta del periodo de 155.7M y por el resultado negativo de la valuación de los instrumentos financieros por 45.8M.

Gobierno Corporativo

El 20 de febrero de 2024, se tuvo la sesión del Consejo de RLH para la aprobación de los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2023, mismos que fueron aprobados por unanimidad.

Anexos

Portafolio:

Al 31 de diciembre de 2023, RLH cuenta con **10 componentes de negocio en el segmento de lujo y ultra lujo** que totalizan **aprox. 1,392 cuartos hoteleros** (1,253 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** (6 hoteles con 1,253 cuartos y 1 campo de golf con 18 hoyos):
 - **Activos Estabilizados** (5 hoteles, 1,148 cuartos): hotel Four Seasons Ciudad de México (240 cuartos), hotel Rosewood Mayakoba (129 cuartos), hotel Banyan Tree Mayakoba (164 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): El hotel Rosewood Mandarin se encuentra en etapa de construcción.
 - **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:

En el Estado consolidado de Resultados se presenta el EBITDA antes de gastos corporativos más otros ingresos, comparándolo contra el EBITDA agregado hotelero Operativo.

MXN millones		
EBITDA Hotelero 4T2023		1,700
Gastos/Ingresos del Propietario	} MXN (226M)	(28)
Resultado del negocio Residencial		(77)
Torneo de Golf (LIV)		(45)
Clasificación bajo IFRS		(43)
Tenedoras y Canalan		(32)
Estado consolidado de Resultados 4T2023		1,474

La diferencia neta de MXN (\$266M) surge principalmente por:

- i. Los ingresos/(gastos) del propietario MXN (\$28M) no se registran en el EBITDA de los hoteles, pero sí dentro del estado consolidado de resultados. Particularmente, se distinguen conceptos como OPEX extraordinario de activos, los gastos legales entre otros.
- ii. MXN (\$77M) de los Resultados de las Residencias: Rosewood Residences y Mandarin Private Homes.
- iii. El Torneo LIV, evento que tuvo lugar en febrero en el campo de golf El Camaleón MXN (\$45M) que no se considera como parte del EBITDA Hotelero.
- iv. Clasificación bajo IFRS, generado por los efectos cambiarios e intereses generados por la operación de los hoteles y por cumplimiento con IFRS se muestran en el resultado integral de financiamiento MXN (\$43M).
- v. Tenedoras y Canalan, son gastos de impuestos de sociedades tenedoras y gastos para la construcción del hotel Rosewood Mandarin no capitalizables MXN (\$32M).

Estado de Resultados 4T2023

Los principales resultados financieros consolidados del 4T2023 de RLH se muestra a continuación:

Estado de resultados consolidado

Cifras en miles MXN \$ excepto cuando se indique lo contrario

	Trimestre					
	4T 2023	%	4T 2022	%	Var. a/a trimestral	
Ingresos hoteleros	1,866,182	91%	2,275,220	84%	(409,038)	-18%
Costos y gastos hoteleros	(1,421,525)	-69%	(1,696,059)	-63%	274,534	-16%
EBITDA hotelero	444,657	22%	579,161	21%	(134,504)	-23%
Ingresos por residencias	184,919	9%	402,949	15%	(218,030)	-54%
Otros ingresos	3,557	0%	16,931	1%	(13,374)	-79%
Costos y gastos por residencias	(216,012)	-11%	(485,587)	-18%	269,575	-56%
Gastos de venta y mercadotecnia	(12,398)	-1%	(57,027)	-2%	44,629	-78%
Gastos indirectos	(15,401)	-1%	(8)	0%	(15,393)	192413%
Utilidad operativa	389,322	19%	456,419	17%	(67,097)	-15%
Gastos corporativos	(90,933)	-4%	(388,174)	-14%	297,241	-77%
Otros ingresos no recurrentes	25,579	1%	321,802	12%	(296,223)	-92%
EBITDA	323,968	16%	390,047	14%	(66,079)	-17%
Depreciación y amortización	(152,944)	-7%	(230,950)	-9%	78,006	-34%
Costos de financiamiento	(58,519)	-3%	(81,949)	-3%	23,430	-29%
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	112,505	5%	77,148	3%	35,357	46%
Beneficio por impuesto diferido	(39,404)	-2%	370,875	14%	(410,279)	-111%
Provisión por ISR	(117,045)	-6%	(56,741)	-2%	(60,304)	106%
(Pérdida) utilidad neta del periodo	(43,944)	-2%	391,282	15%	(435,226)	-111%

Estado de Resultados 2023

Los principales resultados financieros consolidados del 2023 de RLH se muestra a continuación:

Estado de resultados consolidado

Cifras en miles MXN \$ excepto cuando se indique lo contrario

	Acumulado					
	Acum 2023	%	Acum 2022	%	Var. a/a anual	
Ingresos hoteleros	6,855,845	92%	7,799,286	86%	(943,441)	-12%
Costos y gastos hoteleros	(5,317,450)	-71%	(5,990,863)	-66%	673,413	-11%
EBITDA hotelero	1,538,395	21%	1,808,423	20%	(270,028)	-15%
Ingresos por residencias	551,838	7%	1,205,283	13%	(653,445)	-54%
Otros ingresos	75,264	1%	25,723	0%	49,541	193%
Costos y gastos por residencias	(643,348)	-9%	(1,256,657)	-14%	613,309	-49%
Gastos de venta y mercadotecnia	(56,012)	-1%	(149,054)	-2%	93,042	-62%
Gastos indirectos	(20,318)	0%	(953)	0%	(19,365)	2032%
Utilidad operativa	1,445,819	19%	1,632,765	18%	(186,946)	-11%
Gastos corporativos	(295,989)	-4%	(634,694)	-7%	338,705	-53%
Otros ingresos no recurrentes	28,622	0%	357,386	4%	(328,764)	-92%
EBITDA	1,178,452	16%	1,355,457	15%	(177,005)	-13%
Depreciación y amortización	(604,275)	-8%	(756,069)	-8%	151,794	-20%
Costos de financiamiento	(372,801)	-5%	(453,149)	-5%	80,348	-18%
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	201,376	3%	146,239	2%	55,137	38%
Beneficio por impuesto diferido	(109,311)	-1%	530,828	6%	(640,139)	-121%
Provisión por ISR	(247,776)	-3%	(265,031)	-3%	17,255	-7%
(Pérdida) utilidad neta del periodo	(155,711)	-2%	412,036	5%	(567,747)	-138%

Situación Financiera

El balance consolidado de RLH al 31 de diciembre de 2023 se muestra a continuación.

Estado de situación financiera consolidado				
<i>Cifras en miles MXN \$ excepto cuando se indique lo contrario</i>				
Activos	Diciembre 2023	Diciembre 2022	Var. a/a Anual	
Efectivo y equivalentes de efectivo	2,452,019	5,064,823	(2,612,804)	-52%
Cuentas por cobrar y partes relacionadas	1,103,331	1,215,682	(112,351)	-9%
Inventarios inmobiliarios	1,484,836	1,414,089	70,747	5%
Otras partidas de activo circulante	315,572	366,300	(50,728)	-14%
Activos circulantes	5,355,758	8,060,894	(2,705,136)	-34%
Activo fijo e intangibles y crédito mercantil	15,980,088	16,326,852	(346,764)	-2%
Inventarios inmobiliarios	1,115,744	762,568	353,176	46%
Impuestos diferidos	1,184,519	941,603	242,916	26%
Instrumentos financieros derivados	157,987	234,589	(76,602)	-33%
Otras partidas de activo no circulante	90,702	125,188	(34,486)	-28%
Activos no circulantes	18,529,040	18,390,800	138,240	1%
Total de activos	23,884,798	26,451,694	(2,566,896)	-10%
Pasivos y Capital Contable				
Porción a corto plazo de los préstamos bancarios	363,477	333,293	30,184	9%
Anticipo a Clientes	1,838,221	2,123,101	(284,880)	-13%
Cuentas por pagar y gastos acumulados	1,881,752	2,284,546	(402,794)	-18%
Pasivos a corto plazo	4,083,450	4,740,940	(657,490)	-14%
Préstamos bancarios a largo plazo	5,510,861	6,257,401	(746,540)	-12%
Impuestos diferidos	677,839	842,039	(164,200)	-20%
Otras cuentas por pagar a largo plazo	259,061	162,064	96,997	60%
Pasivos a largo plazo	6,447,761	7,261,504	(813,743)	-11%
Total capital contable	13,353,587	14,449,250	(1,095,663)	-8%
Total de pasivos y capital contable	23,884,798	26,451,694	(2,566,896)	-10%

Estado de Flujos de Efectivo

El estado de flujo de efectivo consolidado de RLH al 31 de diciembre de 2023 se muestra a continuación.

Estado de flujos de efectivo consolidado				
<i>Cifras en miles MXN \$ excepto cuando se indique lo contrario</i>				
	31 de diciembre 2023	31 de diciembre 2022	Var. a/a anual	
Actividades de operación				
EBITDA	1,178,452	1,355,457	(177,005)	-13%
Flujos netos de efectivo (utilizado) proveniente de las actividades de operación	(377,246)	1,934,433	(2,311,679)	-120%
Flujo de efectivo utilizado en las actividades de inversión	(1,895,606)	1,251,807	(3,147,413)	-251%
Flujos netos de efectivo (utilizado) provenientes de actividades de financiamiento	(339,952)	(2,782,311)	2,442,359	88%
(Disminución) incremento en efectivo y equivalentes de efectivo	(2,612,804)	403,929	(3,016,733)	-747%
(+) Efectivo al inicio del año	5,064,823	4,660,894	403,929	9%
Efectivo y equivalente de efectivo al final del periodo	2,452,019	5,064,823	(2,612,804)	-52%

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

RLH Properties es una empresa líder en su sector, cotizada en la Bolsa Mexicana de Valores y especializada en la adquisición, desarrollo y gestión de hoteles y resorts de lujo y ultra lujo, así como de productos residenciales asociados a marcas hoteleras. Basada en Ciudad de México desde 2013, RLH Properties está participada principalmente por fondos de pensiones, inversionistas institucionales, oficinas de gestión de patrimonio familiar mexicanas. La estrategia de inversión de RLH se centra en activos AAA situados en ubicaciones únicas con altas barreras de entrada, en mercados con baja oferta en proporción a la demanda actual y futura, y en asociación con los mejores operadores hoteleros a nivel internacional. El portfolio actual de RLH incluye Rosewood Mayakoba, Fairmont Mayakoba, Banyan Tree Mayakoba, Andaz Mayakoba, Four Seasons CDMX, One&Only Mandarin, El Camaleón Mayakoba, Rosewood Residences Mayakoba, Fairmont Heritage Place Mayakoba y One&Only Mandarin Private Homes. Además, cuenta con dos proyectos en desarrollo, Rosewood Mandarin y Rosewood Residences Mandarin, cuyas aperturas están previstas para 2024. Para más información, visite: www.rlhproperties.com