

**RLH Properties (“RLH A”), primera empresa pública especializada en hoteles del segmento alto en México y en el Caribe anuncia sus resultados financieros del segundo trimestre de 2024.**

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 segundo trimestre de 2024. 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 2T del 2024.**

Durante el segundo trimestre, los resultados financieros de RLH Properties presentaron un notable incremento tanto en GOP como en EBITDA, reflejando un buen desempeño en los activos del portafolio. Destacan principalmente Fairmont de Mayakoba, que continúa consolidando su posicionamiento en el mercado durante su segundo año de operación tras su reciente renovación, y One&Only Mandarin, que sigue mostrando una apreciable recuperación por medio de resultados positivos tras la implementación de una nueva estrategia comercial.

**Estado de resultados consolidado**

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

	Trimestre					
	2T 2024	%	2T 2023	%	Var. a/a anual	
Ingresos Totales	1,757,291	100%	1,851,632	100%	(94,341)	-5%
Costos y gastos hoteleros	(1,304,156)	-74%	(1,281,564)	-69%	(22,592)	2%
Otros costos y gastos	(85,238)	-5%	(296,539)	-16%	211,301	-71%
Gastos indirectos	(885)	0%	(4,695)	0%	3,810	-81%
<b>Utilidad Operativa</b>	<b>367,012</b>	<b>21%</b>	<b>268,834</b>	<b>15%</b>	<b>98,178</b>	<b>37%</b>
<i>Margen (%)</i>	<i>21%</i>		<i>15%</i>		<i>-104%</i>	
<b>EBITDA</b>	<b>332,011</b>	<b>19%</b>	<b>213,158</b>	<b>12%</b>	<b>118,853</b>	<b>56%</b>
<i>Margen (%)</i>	<i>19%</i>		<i>12%</i>		<i>-126%</i>	

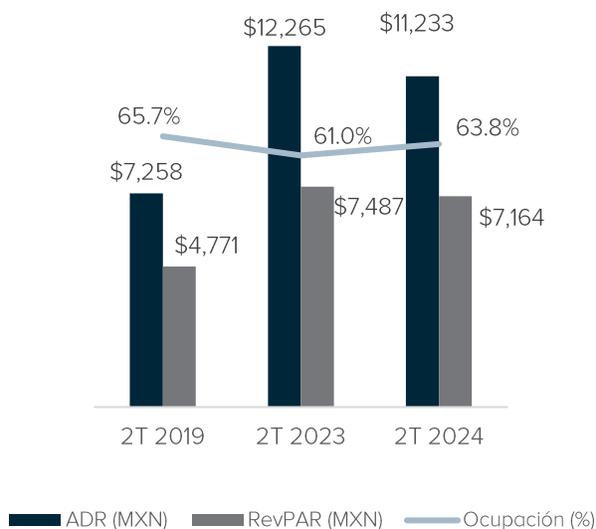
Los **ingresos totales** presentaron una disminución del 5% en comparación al mismo periodo del año anterior, afectados principalmente por una disminución significativa del 71% en los ingresos que comprenden el negocio residencial.

La **utilidad bruta operativa (GOP)** del segundo trimestre ascendió a 367M, un 37% mayor que el resultado del mismo periodo del año anterior principalmente por la implementación de la estrategia de reducción de gastos fijos en los activos del portafolio.

El **EBITDA** recurrente consolidado después de gastos corporativos de RLH del segundo trimestre presentó un aumento del 56% respecto al mismo periodo del año anterior, alcanzando 332M. Entre

los factores que contribuyen a este incremento se encuentra el fortalecimiento del dólar frente al peso mexicano, el cual ha tenido un impacto positivo en la rentabilidad del portafolio.

Agregado de los Activos en Operación  
2T 2024 vs 2T 2019 y 2T 2023 (MXN)



La tasa de ocupación fue del **63.8%**, registrando un **incremento de 2.7 p.p.** en comparación con el mismo período del año anterior y un **decremento de 1.9 p.p.** respecto al mismo periodo en el 2019.

La tarifa promedio fue de **11,233 (656 USD)**, lo que representó un **decremento del 8.4%** respecto al año previo y un **incremento del 54.8%** respecto al 2019, en moneda local. Por su parte, la tarifa en dólares americanos registró un **decremento del 4.9%** respecto al año previo y un **incremento del 72.7%** respecto al 2019.

El RevPAR fue de **7,164 (419 USD)**, lo que representó un **decremento del 4.3%** respecto al año previo y un **incremento del 50.2%** respecto al 2019, en moneda local. Por su parte, el RevPAR en dólares americanos registró un **decremento del 0.7%** respecto al año previo y un **incremento del 67.4%** respecto al 2019.

## Estadísticas Operativas de Activos Hoteleros 2T2024

A continuación, se muestran los principales indicadores operativos agregados<sup>1</sup> del portafolio de los Activos Hoteleros de RLH Properties al segundo trimestre del 2024:

Indicadores Operativos al 2do Trimestre 2024					
Activos Estabilizados y Otros Activos					
Indicador	2T 2019	2T 2023	2T 2024	% Var. 2T 2024 vs. 2T 2019	% Var. 2T 2024 vs. 2T 2023
ADR (USD)	\$395	\$630	\$601	52.2%	(4.7%)
ADR (MXN)	\$7,541	\$11,193	\$10,302	36.6%	(8.0%)
Ocupación (%)	69.8%	61.6%	64.0%	(5.8 pp)	2.4 pp
<b>RevPAR (USD)</b>	<b>\$276</b>	<b>\$388</b>	<b>\$385</b>	<b>39.3%</b>	<b>(1.0%)</b>
<b>RevPAR (MXN)</b>	<b>\$5,264</b>	<b>\$6,894</b>	<b>\$6,590</b>	<b>25.2%</b>	<b>(4.4%)</b>
Ingresos Totales (USD '000)	\$44,070	\$77,327	\$82,561	87.3%	6.8%
Ingresos Totales (MXN '000)	\$841,507	\$1,372,195	\$1,415,411	68.2%	3.1%
EBITDA* (USD '000)	\$11,851	\$19,229	\$18,857	59.1%	(1.9%)
EBITDA* (MXN '000)	\$225,855	\$343,520	\$319,556	41.5%	(7.0%)
EBITDA* Neto de Fondo de Reserva (USD '000)	\$10,368	\$16,719	\$16,177	56.0%	(3.2%)
EBITDA* Neto de Fondo de Reserva (MXN '000)	\$197,532	\$298,955	\$273,649	38.5%	(8.5%)
<b>Margen EBITDA (%)</b>	<b>26.8%</b>	<b>25.0%</b>	<b>22.6%</b>	<b>(4.3 pp)</b>	<b>(2.5 pp)</b>
<b>Margen EBITDA Neto de Fondo de Reserva (%)</b>	<b>23.5%</b>	<b>21.8%</b>	<b>19.3%</b>	<b>(4.1 pp)</b>	<b>(2.5 pp)</b>
Activos en Operación					
Indicador	2T 2019	2T 2023	2T 2024	% Var. 2T 2024 vs. 2T 2019	% Var. 2T 2024 vs. 2T 2023
ADR (USD)	\$380	\$690	\$656	72.7%	(4.9%)
ADR (MXN)	\$7,258	\$12,265	\$11,233	54.8%	(8.4%)
Ocupación (%)	65.7%	61.0%	63.8%	(1.9 pp)	2.7 pp
<b>RevPAR (USD)</b>	<b>\$250</b>	<b>\$421</b>	<b>\$419</b>	<b>67.4%</b>	<b>(0.7%)</b>
<b>RevPAR (MXN)</b>	<b>\$4,771</b>	<b>\$7,487</b>	<b>\$7,164</b>	<b>50.2%</b>	<b>(4.3%)</b>
Ingresos Totales (USD '000)	\$49,419	\$91,102	\$97,971	98.2%	7.5%
Ingresos Totales (MXN '000)	\$943,409	\$1,617,722	\$1,677,565	77.8%	3.7%
EBITDA* (USD '000)	\$12,421	\$20,552	\$21,654	74.3%	5.4%
EBITDA* (MXN '000)	\$236,566	\$367,434	\$366,716	55.0%	(0.2%)
EBITDA* Neto de Fondo de Reserva (USD '000)	\$10,778	\$17,708	\$18,507	71.7%	4.5%
EBITDA* Neto de Fondo de Reserva (MXN '000)	\$205,186	\$316,925	\$312,885	52.5%	(1.3%)
<b>Margen EBITDA (%)</b>	<b>25.1%</b>	<b>22.7%</b>	<b>21.9%</b>	<b>(3.2 pp)</b>	<b>(0.9 pp)</b>
<b>Margen EBITDA Neto de Fondo de Reserva (%)</b>	<b>21.7%</b>	<b>19.6%</b>	<b>18.7%</b>	<b>(3.1 pp)</b>	<b>(0.9 pp)</b>

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

<sup>1</sup> 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 **63.8%**, registrando un **incremento de 2.7 p.p.** en comparación con el mismo período del año anterior y un **decremento de 1.9 p.p.** respecto al mismo periodo en el 2019.

La reactivación de los destinos turísticos a nivel internacional después de la pandemia continúa redirigiendo los flujos turísticos hacia los destinos que tuvieron un mayor impacto por la misma. En este sentido, los reportes estadísticos de la IATA (The International Air Transport Association) continúan mostrando ritmos de crecimiento acelerado interanual en la región de Asia Pacífico en los últimos meses (+32.1% en abril y +27.0% en mayo). Por su parte, de acuerdo con los datos publicados por la Secretaría de Turismo de México, el país muestra ciertos indicios de desaceleración en el ritmo de captación de turismo internacional. En contexto, de enero a mayo de 2024, la llegada de turistas internacionales registró un crecimiento del 6.1% respecto al año previo que compara con el 16.8% de crecimiento que se tuvo en el mismo periodo de 2023 respecto al año previo. Sin embargo, destaca que dicho impacto en la llegada de turistas estadounidenses al país fue menor en la misma comparativa ya que se registró un crecimiento de 7.5% en 2024 respecto al año previo que compara con el 10.5% registrado en 2023 respecto al año previo.

Ahora bien, respecto a los mercados en los que compiten los activos del portafolio, según la información de la plataforma CoStar, se observa que el **segmento de lujo en la Ciudad de México y la Riviera Maya registraron incrementos en ocupación promedio** durante el trimestre. Por otra parte, se observa una **ligera disminución de los niveles de ocupación promedio en el segmento de lujo en la Riviera Nayarit** en el mismo periodo.

En términos de desempeño, **destacan los hoteles Four Seasons Mexico City, Fairmont Mayakoba y One&Only Mandarin**. El hotel Four Seasons Mexico City continuó liderando el segmento en el que compite con el mayor nivel de ocupación promedio durante el trimestre. Por su parte, Fairmont Mayakoba continuó registrando el mayor incremento de ocupación promedio del portafolio respecto al año previo, consolidando su posicionamiento en el mercado en el que compite tras su renovación. Finalmente, el hotel One&Only Mandarin se posicionó como el segundo hotel con el mayor incremento de ocupación promedio respecto al año previo, gracias a cambios en su estrategia comercial.

## Tarifa Promedio

La tarifa promedio fue de **11,233 (656 USD)**, lo que representó un **decremento del 8.4%** respecto al año previo y un **incremento del 54.8%** respecto al 2019, en moneda local. Por su parte, la tarifa en dólares americanos registró un **decremento del 4.9%** respecto al año previo y un **incremento del 72.7%** respecto al 2019.

Durante el segundo trimestre, se dio **continuidad a la estrategia de optimización de ocupación del portafolio mediante ajustes tarifarios enfocados a alcanzar el objetivo de RevPAR**. Dada la desaceleración de la demanda y la nueva oferta en los mercados en los que compiten los activos del portafolio, **los activos tuvieron que implementar estrategias de precios más agresivas para alcanzar sus ocupaciones objetivo**.

De la mano con lo anterior, es relevante mencionar que **la tarifa promedio del portafolio se ve afectada cuando activos de menor tarifa promedio tienen incrementos en ocupación superiores a**

los de los activos con la tarifa promedio más alta, como ha sido el caso para el portafolio en el año a la fecha.

Adicionalmente, respecto a la diferencia en la disminución de las tarifas en pesos mexicanos y en dólares americanos, durante el segundo trimestre del 2024 se registró una apreciación del peso mexicano de 3.0% en relación con mismo periodo del año anterior, pasando de un promedio de 17.72 MXN/USD en el segundo trimestre del 2023 a 17.21 MXN/USD en el segundo trimestre del 2024. Respecto al 2019, se registró una apreciación del 11.1%, pasando de un promedio de 19.12 MXN/USD en el segundo trimestre del 2019 a 17.21 MXN/USD en el segundo trimestre del 2024.

En términos de desempeño, destacan los hoteles Fairmont Mayakoba y Rosewood Mayakoba al liderar el segmento en el que compiten, con la mayor tarifa promedio durante el periodo. Por su parte, el hotel Fairmont Mayakoba presentó el mayor incremento en tarifa promedio del portafolio durante el trimestre.

## RevPar

El RevPAR fue de 7,164 (419 USD), lo que representó un decremento del 4.3% respecto al año previo y un incremento del 50.2% respecto al 2019 en moneda local. Por su parte, el RevPAR en dólares americanos registró un decremento del 0.7% respecto al año previo y un incremento del 67.4% respecto al 2019.

A pesar de la disminución contra el año previo en el RevPAR en ambas monedas, sin embargo, la estrategia de mantener los niveles de ocupación del portafolio trajo consigo un crecimiento del 3.7% de los Ingresos Totales en pesos mexicanos y del 7.5% en dólares americanos respecto al año previo. El incremento contra el 2019 fue de 77.8% en pesos mexicanos y de 98.2% en dólares americanos.

Según el líder en inteligencia y comparación de datos globales STR, al cierre del segundo trimestre ya se observaban tendencias de normalización turística tras el efecto de la pandemia en el sector. Lo anterior, considerando que el 65% de los mercados a nivel internacional reportaron crecimientos de RevPAR con respecto al año previo. Destacan Grecia, Singapur, Suiza, Francia e Italia con los mayores crecimientos de RevPAR en términos reales.

Ahora bien, el RevPAR del segmento en el que se desempeñan los activos del portafolio mostró crecimiento en el trimestre respecto al mismo periodo del año anterior, pero el impulso de dicho crecimiento varió de acuerdo con el destino en específico. El crecimiento del RevPAR en el segmento de lujo de la Ciudad de México estuvo impulsado por un crecimiento en ocupación, en tanto que en la Riviera Maya y la Riviera Nayarit el impulso del crecimiento fue la tarifa promedio.

En términos de desempeño, destacan los hoteles Four Seasons Mexico City, Fairmont Mayakoba y Rosewood Mayakoba que continúan liderando el nivel de RevPAR de los mercados en los que se desempeñan. En específico, el hotel Fairmont Mayakoba registró por segundo trimestre consecutivo el mayor incremento de RevPAR del portafolio.

## EBITDA

El EBITDA en moneda local durante el trimestre se mantuvo relativamente en línea a lo registrado en el mismo periodo del año anterior, aunque registró un crecimiento en dólares americanos del 5.4% considerando la apreciación del peso mexicano frente al dólar americano en el periodo. El

incremento frente al 2019 fue de **55.0% en moneda local y de 74.3% en dólares americanos**. En este sentido, **en adición a las estrategias comerciales para incrementar los Ingresos Totales del portafolio**, durante el trimestre se dio continuidad al estricto manejo de la estructura de gastos de todos los activos.

**Destacan los hoteles Fairmont Mayakoba y One&Only Mandarin** que registraron resultados con importantes crecimientos respecto al mismo periodo del año previo. Por un lado, el posicionamiento que experimenta el hotel Fairmont Mayakoba durante el segundo año de operación tras su total renovación permitió que en el trimestre se alcanzara un crecimiento del 50.0% en Ingresos Totales respecto al mismo periodo del año previo, lo que se tradujo en un crecimiento de 10.0 p.p. de margen de EBITDA. Por su parte, las estrategias implementadas en el hotel One&Only Mandarin permitieron que, dado un incremento estabilizado de Ingresos Totales, se alcanzara un crecimiento de 10.5 p.p. en el margen de EBITDA en el trimestre respecto al año previo.

Ahora bien, 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 sigue trayendo consigo importantes presiones a la rentabilidad del portafolio**, considerando la mayor inversión requerida para cubrir la estructura de gastos. Se estima que **la apreciación del peso mexicano frente al dólar americano tuvo un impacto negativo de 1.9 p.p. sobre el margen de EBITDA del portafolio** durante el trimestre.

## Información relativa al Negocio Residencial

A continuación, se muestran los principales indicadores comerciales del Negocio Residencial<sup>2</sup> de RLH al segundo trimestre de 2024:

Componente	Inventario Total	Ventas 2024	Ventas celebradas al 30 de junio de 2024	Inventario Disponible	Contratos de Compraventa Firmados en 2024
<b>Residencias</b>	<b>330</b>	<b>5</b>	<b>239</b>	<b>91</b>	<b>3</b>
<b>Mayakoba</b>	<b>290</b>	<b>4</b>	<b>218</b>	<b>72</b>	<b>3</b>
Residencias Rosewood	33	-	31	2	1
Fairmont Heritage Place (FO) <sup>(a)</sup>	53	-	38	15	1
Fairmont Heritage Place (FC) <sup>(b)</sup>	204	4	149	55	1
<b>Mandarina</b>	<b>40</b>	<b>-</b>	<b>21</b>	<b>19</b>	<b>-</b>
Mandarina Private Homes O&O <sup>(c)</sup>	40	1	21	19	-

- (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.

<sup>2</sup> 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 segundo trimestre de 2024

### Ingresos Totales

Durante el trimestre los ingresos totales muestran un decremento del 5% en comparación con el mismo periodo del año pasado, originado principalmente por una disminución del 71% en los ingresos referentes al negocio residencial y a la apreciación del peso frente al dólar en un 3% contra el tipo de cambio promedio del mismo periodo del año anterior. Esta ligera caída se ve compensada por el buen desempeño del Hotel One&Only Mandarin y el Hotel Fairmont Mayakoba que durante el segundo trimestre de 2023 se encontraba aún en remodelación.

Los ingresos totales de RLH Properties durante el trimestre ascendieron a 1,757.3M:

- 839.8M de ingresos por renta de habitaciones (48% de los ingresos).
- 578.5M de ingresos por alimentos y bebidas (33% de los ingresos).
- 266.9M de otros ingresos hoteleros (15% de los ingresos).
- 72.2M de ingresos por venta de residencias (4% de los ingresos).

Durante el trimestre, los otros ingresos no recurrentes ascendieron a 2.5M.

### Costos y gastos

Durante este trimestre, los costos y gastos generales de RLH Properties fueron 1,390.3M:

- 335.5M de costos y gastos de alimentos y bebidas (24% de los costos y gastos generales).
- 241.4M de gastos de habitaciones (17% de los costos y gastos generales).
- 233.8M de gastos informáticos y de telecomunicaciones, mercadotecnia y mantenimiento (17% de los costos y gastos generales).
- 207.4M de gastos administrativos y operativos (15% de los costos y gastos).
- 170.7M de otros gastos departamentales y servicios básicos (13% de los costos y gastos generales).
- 130.8M de gastos por honorarios de operación, seguros y predial (9% de los costos y gastos generales).
- 70.7M de costos por venta de residencias (5% de los costos y gastos generales).

Los costos y gastos generales mostraron una disminución del 12% en comparación con el mismo periodo de 2023.

### EBITDA

El EBITDA hotelero del trimestre alcanzó los 386.7M, registrando un aumento del 20% comparado contra el mismo periodo del 2023, mientras que el EBITDA total se situó en 332M registrando también un aumento del 56% comparado con el mismo periodo del 2023, principalmente por el buen desempeño hotelero y el fortalecimiento del dólar frente al peso mexicano de 8% versus el tipo de cambio del mismo trimestre del año anterior.

### Gastos corporativos

Durante el trimestre, los gastos corporativos recurrentes muestran un aumento de 23% en comparación con el mismo periodo de 2023, principalmente por la incorporación de personal ejecutivo.

### Resultado integral de financiamiento

Durante el trimestre la deuda financiera y la pérdida cambiaria generaron un costo financiero en resultados por 342.7M.

Durante el trimestre, el costo de financiamiento neto disminuyó a 175.9M y se desglosa de la siguiente manera:

#### Resultado integral de financiamiento

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

	2T 2024	2T 2023	Var. a/a
<b>Costos de Financiamiento</b>			
Intereses y costos financieros	(104,633)	(90,521)	(14,112)
Pérdida cambiaria	(238,044)	(135,087)	(102,957)
Costo financiero	(342,677)	(225,608)	(117,069)
Intereses ganados	35,965	68,180	(32,215)
Utilidad cambiaria	130,842	103,791	27,051
<b>Costos de financiamiento</b>	<b>(175,870)</b>	<b>(53,637)</b>	<b>122,233</b>

### Utilidad neta del periodo

Durante el trimestre, la utilidad neta se situó en 307M, mostrando un aumento del 339% en comparación con el mismo trimestre del año anterior, derivado principalmente a: i) al buen desempeño de los activos hoteleros y ii) el beneficio por impuestos diferidos debido a la implementación de estrategias fiscales; compensado por el fortalecimiento del dólar frente al peso provocando un mayor impacto por pérdida cambiaria proveniente de préstamos bancarios.

### Flujo de efectivo

El flujo neto de efectivo al 30 de junio de 2024 de actividades de operación fue por 505.7M, principalmente por el EBITDA de 1,048.9M compensado por un conjunto de factores, incluyendo: la disminución en anticipos hoteleros, el incremento en inventarios inmobiliarios y la disminución en provisiones por 706.3M, adicionalmente, por partidas que no generan flujo por 163.1M. El flujo neto de efectivo por actividades de inversión fue negativo por 863.8M, debido a inversiones de CAPEX e intangibles por 946M; compensados por 82.3M de intereses cobrados. El flujo neto de efectivo por actividades de financiamiento fue positivo por 117.9M, debido a la obtención de préstamos bancarios por 333.1M, compensado por el pago de amortizaciones de préstamos bancarios por 180.1M e intereses pagados por 35.1M.

## **Situación Financiera**

### **Efectivo y Liquidez**

Al 30 de junio de 2024 la posición de RLH de efectivo y equivalentes de efectivo es de 2,211.9M, mostrando una disminución de 240.2M con respecto al 31 de diciembre del 2023 originado principalmente por la inversión en CAPEX e intangibles de 946M, el pago de préstamo principal e intereses por 215.2M; compensado por el flujo de efectivo generado por actividades de operación por 505.7M, por la obtención de préstamos bancarios por 333.1M e intereses cobrados de 82.3M.

### **Cuentas por Cobrar**

Al 30 de junio de 2024 muestran una disminución de 195.5M con respecto al 31 de diciembre del 2023, principalmente en cuentas por cobrar a clientes por 129.3M, la aplicación de pagos provisionales de ISR y otros impuestos por 139.5M y la acreditación de IVA por 3.6M; compensado por la cancelación de la reserva de cuentas por cobrar por 63M y el aumento en cuentas por cobrar a partes relacionadas por 13.9M, principalmente por cuotas condominiales.

### **Inventarios inmobiliarios**

Al 30 de junio de 2024 los inventarios inmobiliarios a corto plazo muestran un saldo de 1,570.4M y están integrados por terrenos en desarrollo por 550.4M y obras en proceso por 1,020.5M, estos presentan un aumento de 85.6M con respecto al 31 de diciembre de 2023 principalmente por el avance de las residencias en construcción. Los inventarios inmobiliarios a largo plazo corresponden a los terrenos para desarrollar por 1,116.4M, mostrando un aumento de 0.7M con respecto al 31 de diciembre de 2023 por gastos notariales.

### **Activo fijo, crédito mercantil y activos intangibles**

Al 30 de junio de 2024 el rubro de activos fijos tuvo un aumento neto de 1,574.3M con respecto al 31 de diciembre de 2023, principalmente por las inversiones en construcciones en proceso y las adiciones de activo fijo por 908.5M y por el efecto de conversión como resultado del fortalecimiento del dólar frente al peso respecto de la valuación de los activos fijos en moneda extranjera por 934.1M; compensado por la depreciación por 263.8M y bajas por 4.5M.

Al 30 de junio de 2024 el rubro de intangibles y otros activos tuvo un aumento neto de 17.8M con respecto al 31 de diciembre de 2023, principalmente por adiciones de 37.6M, el efecto de conversión derivado del fortalecimiento del dólar frente al peso por 25.8M; compensado por la amortización del periodo por 43.3M y las bajas de activos intangibles por 2.3M.

El rubro de crédito mercantil por 1,456.5M muestra un aumento de 8M debido al efecto por conversión derivado del fortalecimiento del dólar frente al peso.

### Anticipos de clientes

Al 30 de junio de 2024 el total de anticipos de clientes asciende a 1,790.8M, se integra por 1,235.4M de depósitos recibidos de los contratos de promesa de compraventa de residencias y 555.5M de anticipos de clientes hoteleros.

La disminución de 47.4M respecto del 31 de diciembre de 2023, es principalmente en los anticipos hoteleros por 245.1M debido a la disminución en la ocupación hotelera a consecuencia de la estacionalidad; compensado por los anticipos recibidos de residencias por 197.7M y el fortalecimiento del dólar frente al peso en un 8%.

### Deuda bancaria total

Al 30 de junio de 2024 la deuda total de RLH es de 5,724.2M mostrando un aumento de 707.8M comparado con el saldo al 31 de diciembre de 2023, dicho aumento se debe principalmente por la fluctuación cambiaria negativa por 542.2M, la disposición de crédito por 333.1M y por costos amortizados de 12.6M; compensado por el pago de préstamos por 180.1M.

Al 30 de junio de 2024 el 100% de la deuda total de la Compañía está denominada en dólares americanos, con un costo financiero promedio ponderado de 6.54%. Adicionalmente, el vencimiento de las deudas es a largo plazo.

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

Componente	2T2024	Moneda	Tasa de interés	Vencimiento
<i>Cifras en miles USD\$ excepto cuando se denote lo contrario</i>				
Four Seasons Ciudad de México	57,272	USD	2.76%+ SOFR	2030
Fairmont Mayakoba	59,476	USD	2.76%+ SOFR	2032
Rosewood Mayakoba	44,193	USD	2.66%+ SOFR	2028
Banyan Tree Mayakoba (Tramo a)	13,808	USD	2.59%+ SOFR	2030
Banyan Tree Mayakoba (Tramo b)	23,490	USD	2.69%+ SOFR	2030
Andaz Mayakoba	50,188	USD	3.00%+ SOFR	2032
One&Only Mandarin	72,274	USD	2.97%+ SOFR	2029
RLH Properties	46,500	USD	2.75%+ SOFR	2026
<b>Posición de deuda total (1)</b>	<b>6,748,163</b>			

(1) T.C aplicado de USD de Banxico al cierre del 2T2024

### Instrumentos financieros derivados

Al 30 de junio de 2024, los instrumentos financieros que mantiene a RLH para cubrir el riesgo de la tasa de interés de sus créditos bancarios y los cuales son presentados a su valor razonable, muestran un aumento debido al comportamiento de las tasas de mercado, dicho efecto refleja una cobertura positiva por un importe de 45.2M y el efecto de conversión por 15.4M, cuyos efectos se registraron en

otros resultados integrales. Estos productos, con vencimientos hasta 2031, fueron cobrados 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	
					30 de junio 2024	30 de junio 2024	31 diciembre de 2023
Four Seasons derivado	629,012	26-jun-18	24-nov-25	3.03%	5.33%	\$19,912	\$15,517
Rosewood	609,104	14-dic-18	15-jun-27	2.99%	5.34%	\$24,694	\$16,960
Banyan Tree derivado 1	298,539	10-feb-21	09-ago-28	1.95%	5.32%	\$24,143	\$18,081
Banyan Tree derivado 2	199,026	10-feb-21	09-ago-28	1.95%	5.32%	\$14,228	\$12,178
Fairmont derivado	983,699	23-jul-20	20-jun-31	1.61%	5.34%	\$115,827	\$86,214
O&O Mandarina	996,147	16-jun-22	30-jun-26	3.46%	5.31%	\$19,800	\$9,037
<b>Instrumentos financieros activos</b>						<b>\$218,604</b>	<b>\$157,987</b>

### Capital contable

El aumento del capital contable por 1,055.4M se debe principalmente a la utilidad neta del periodo de 702.7M, por la valuación neta positiva de los activos por 321M derivado del fortalecimiento del peso frente al dólar y por el resultado positivo de la valuación de los instrumentos financieros por 31.7M.

### Gobierno Corporativo

El 24 de julio de 2024, se tuvo la sesión del Consejo de RLH para la aprobación de los Estados Financieros al 30 de junio de 2024, mismos que fueron aprobados por unanimidad.

## Anexos

### Portafolio:

Al 30 de junio de 2024, 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. 234 residencias full ownership y 204 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, 234 residencias full ownership y 204 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:** Fairmont Heritage Place considera un inventario de aprox. 53 residencias full ownership y 204 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		
<b>EBITDA Hotelero 2T2024</b>		<b>1,260</b>
Ingresos/Gastos del Propietario	} <b>MXN (65.0M)</b>	37.6
Resultado del negocio Residencial		(41.3)
Torneo de Golf (LIV)		-
Ajustes IFRS		(56.7)
Administración de Tenedoras		(4.7)
<b>Estado consolidado de Resultados 2T2024</b>		<b>1,194</b>

La diferencia neta de MXN (\$65.0M) surge principalmente por:

- i. Los ingresos/(gastos) del propietario MXN \$37.6M 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, recuperación de impuestos, entre otros.
- ii. MXN (\$41.3M) de los Resultados de las Residencias: Rosewood Residences y Mandarina Private Homes.
- iii. Ajustes IFRS, efectos cambiarios e intereses generados por la operación de los hoteles y por cumplimiento con IFRS se presentan en el resultado integral de financiamiento MXN (\$56.7M).
- iv. Administración Tenedoras, son gastos de impuestos de sociedades tenedoras y gastos para la construcción del hotel Rosewood Mandarina no capitalizables MXN (\$4.7M).

## Estado de Resultados 2T2024

Los principales resultados financieros consolidados del 2T2024 de RLH se muestra a continuación.

### Estado de resultados consolidado

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

	Trimestre					
	2T 2024	%	2T 2023	%	Var. a/a trimestral	
Ingresos hoteleros	1,682,614	96%	1,600,693	86%	81,921	5%
Costos y gastos hoteleros	(1,295,899)	-74%	(1,279,318)	-69%	(16,581)	1%
<b>EBITDA hotelero</b>	<b>386,715</b>	<b>22%</b>	<b>321,375</b>	<b>17%</b>	<b>65,340</b>	<b>20%</b>
Ingresos por residencias	72,155	4%	246,400	13%	(174,245)	-71%
Otros ingresos, neto	2,522	0%	4,539	0%	(2,017)	-44%
Otros costos y gastos	(85,238)	-5%	(296,539)	-16%	211,301	-71%
Gastos de venta y mercadotecnia	(8,257)	0%	(2,246)	0%	(6,011)	268%
Gastos indirectos	(885)	0%	(4,695)	0%	3,810	-81%
<b>Utilidad operativa</b>	<b>367,012</b>	<b>21%</b>	<b>268,834</b>	<b>15%</b>	<b>98,178</b>	<b>37%</b>
Gastos corporativos	(70,751)	-4%	(57,302)	-3%	(13,449)	23%
Otros ingresos (gastos) netos, no recurrentes	35,750	2%	1,626	0%	34,124	2099%
<b>EBITDA</b>	<b>332,011</b>	<b>19%</b>	<b>213,158</b>	<b>12%</b>	<b>118,853</b>	<b>56%</b>
Depreciación y amortización	(155,507)	-9%	(150,961)	-8%	(4,546)	3%
Costos de financiamiento	(175,870)	-10%	(53,637)	-3%	(122,233)	228%
<b>Utilidad antes de impuestos a la utilidad</b>	<b>634</b>	<b>0%</b>	<b>8,560</b>	<b>0%</b>	<b>(7,926)</b>	<b>-93%</b>
Ingreso (gasto) por impuesto diferido	254,198	14%	(118,400)	-6%	372,598	-315%
Provisión por ISR	52,199	3%	(18,488)	-1%	70,687	-382%
<b>Utilidad (pérdida) neta del periodo</b>	<b>307,031</b>	<b>17%</b>	<b>(128,327)</b>	<b>-7%</b>	<b>435,359</b>	<b>339%</b>

## Situación Financiera

El balance consolidado de RLH al 30 de junio de 2024 se muestra a continuación.

Estado de situación financiera consolidado				
Cifras en miles MXN \$ excepto cuando se indique lo contrario				
Activos	Junio 2024	Diciembre 2023	Var. a/a Anual	
Efectivo y equivalentes de efectivo	2,211,864	2,452,019	(240,155)	-10%
Cuentas por cobrar y partes relacionadas	907,790	1,103,331	(195,541)	-18%
Inventarios inmobiliarios	1,674,489	1,484,836	189,653	13%
Otras partidas de activo circulante	298,741	315,572	(16,831)	-5%
<b>Activos circulantes</b>	<b>5,092,884</b>	<b>5,355,758</b>	<b>(262,874)</b>	<b>-5%</b>
Activo fijo e intangibles y crédito mercantil	17,580,181	15,980,088	1,600,093	10%
Inventarios inmobiliarios	1,116,422	1,115,744	678	0%
Impuestos diferidos	1,241,360	1,184,519	56,841	5%
Instrumentos financieros derivados	218,604	157,987	60,617	38%
Partes relacionadas a largo plazo	91,317	90,702	615	1%
<b>Activos no circulantes</b>	<b>20,247,884</b>	<b>18,529,040</b>	<b>1,718,844</b>	<b>9%</b>
<b>Total de activos</b>	<b>25,340,768</b>	<b>23,884,798</b>	<b>1,455,970</b>	<b>6%</b>
<b>Pasivos y Capital Contable</b>				
Porción a corto plazo de los préstamos bancarios	424,605	363,477	61,128	17%
Anticipo a Clientes	1,790,845	1,838,221	(47,376)	-3%
Cuentas por pagar y gastos acumulados	1,642,517	1,881,752	(239,235)	-13%
<b>Pasivos a corto plazo</b>	<b>3,857,967</b>	<b>4,083,450</b>	<b>(225,483)</b>	<b>-6%</b>
Préstamos bancarios a largo plazo	6,157,504	5,510,861	646,643	12%
Impuestos diferidos	830,602	677,839	152,763	23%
Otras cuentas por pagar a largo plazo	85,694	259,061	(173,367)	-67%
<b>Pasivos a largo plazo</b>	<b>7,073,800</b>	<b>6,447,761</b>	<b>626,039</b>	<b>10%</b>
<b>Total capital contable</b>	<b>14,409,001</b>	<b>13,353,587</b>	<b>1,055,414</b>	<b>8%</b>
<b>Total de pasivos y capital contable</b>	<b>25,340,768</b>	<b>23,884,798</b>	<b>1,455,970</b>	<b>6%</b>

## Estado de Flujos de Efectivo

El estado de flujo de efectivo consolidado de RLH al 30 de junio de 2024 se muestra a continuación.

### Estado de flujos de efectivo consolidado

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

	30 de junio 2024	30 de junio 2023	Var. a/a anual	
<b>Actividades de operación</b>				
EBITDA	1,048,933	916,733	132,200	14%
Flujos netos de efectivo proveniente de las actividades de operación	505,729	(314,761)	820,490	-261%
Flujo de efectivo utilizado en las actividades de inversión	(863,779)	(563,586)	(300,193)	53%
Flujos netos de efectivo utilizados de actividades de financiamiento	117,895	(350,351)	468,246	134%
<b>Disminución en efectivo y equivalentes de efectivo</b>	<b>(240,155)</b>	<b>(1,228,698)</b>	<b>988,543</b>	<b>-80%</b>
(+) Efectivo al inicio del año	2,452,019	5,064,823	(2,612,804)	-52%
<b>Efectivo y equivalente de efectivo al final del periodo</b>	<b>2,211,864</b>	<b>3,836,125</b>	<b>(1,624,261)</b>	<b>-42%</b>

### 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](http://www.rlhproperties.com)