

RLH Properties (“RLH A”), primera empresa pública especializada en hoteles del segmento alto en México y España anuncia sus resultados financieros del segundo trimestre de 2020.

Ciudad de México a 28 de julio de 2020.- RLH Properties (BMV: RLH A), la primera empresa pública especializada en hoteles del segmento de lujo y ultra lujo en México y España anuncia sus resultados financieros del segundo trimestre de 2020. 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.

Eventos relevantes del 2do trimestre de 2020

- El 30 de junio, RLH Properties, a través de una de sus subsidiarias y propietaria del Hotel Villa Magna de Madrid (el “Hotel”), firmó con Rosewood Hotels and Resorts Netherlands B.V. un contrato (hotel management agreement) en relación con la gestión del Hotel con una vigencia inicial de 40 años, y mediante el cual éste se sumará a la red de distinguidas propiedades europeas que operan bajo la marca Rosewood Hotels & Resorts® y el primer hotel en España bajo dicha marca.
- El 9 de junio, RLH Properties, como parte de la estrategia financiera (i) culminó exitosamente el refinanciamiento de algunos pasivos de las sociedades filiales de la Compañía y (ii) también concluyó la venta del 25.4% del hotel Villa Magna por un importe de 30.2 millones de Euros, incluyendo la inversión en capital prevista para la renovación del hotel. Tras esta transacción la Compañía sigue manteniendo el control efectivo de la sociedad propietaria del Hotel Villa Magna al ostentar un porcentaje de participación indirecta del 60%.

Comentario de Borja Escalada, Director General de RLH Properties:

“Dado el agravamiento de la situación generada por el COVID-19, el segundo trimestre del 2020 ha sido uno de los trimestres más difíciles que ha tenido que afrontar la industria hotelera y turística. A principios de marzo era difícil predecir el impacto que tendría el COVID-19 en la economía y, no lejano a esta fecha, aún lo es.

En el mes de marzo, nuestro querido hotel Villa Magna ha tenido que cerrar temporalmente sus puertas por órdenes del gobierno de España y, en mayo, en cumplimiento con las disposiciones anunciadas por el gobierno federal, lo han tenido que hacer también nuestros activos hoteleros en México. Lo anterior, más el paro de nuestras obras en Mandarin y Mayakoba, ha sido un evento sin precedentes para RLH Properties, que ha impactado significativamente nuestros resultados del segundo trimestre del 2020.

La combinación del cierre temporal de todas las instalaciones hoteleras, las restricciones gubernamentales de movilidad por los diversos países y el incremento de contagios a nivel global, ha sido un enorme reto para la industria hotelera y turística. En nuestro caso, además, cabe mencionar que el mayor porcentaje de nuestros huéspedes provienen de Estados Unidos y Canadá, siendo el primero, el país con más casos de COVID-19 en el mundo.

A pesar de las circunstancias complejas que enfrentamos y que han puesto a prueba al mundo entero; a los gobiernos, empresas, familias y a la sociedad, RLH Properties ha puesto en marcha y demostrado sus extraordinarias habilidades de liderazgo, agilidad, colaboración y empatía para adaptarse a este cambio. Nos hemos enfocado en encontrar soluciones y acciones estratégicas, tales como (i) la renegociación exitosa con las entidades financieras con las que tenemos las financiaciones de nuestros activos hoteleros, (ii) la implementación de un plan muy estricto de reducción de costes y gastos generales de los activos hoteleros y (iii) frente a la reapertura de éstos, la implementación de los estándares de higiene de acuerdo con lo establecido por cada una de las cadenas internacionales, normas del país y del estado o provincia en donde se encuentran y la certificación en estándares de higiene y salubridad, con terceros independientes reconocidos internacionalmente, como lo son Bureau Veritas y Cristal.

En RLH Properties nos preparamos con la excelencia que nos caracteriza, en cumplir con los requisitos establecidos por las autoridades, para abrir las puertas de nuestros hoteles y dar la bienvenida a nuestros huéspedes brindándoles toda la confianza y seguridad para disfrutar de su estancia y de grandes experiencias.

Desafortunadamente por las circunstancias y los lineamientos aún vigentes, el hotel Villa Magna continúa cerrado. Nuestros hoteles y campo de golf en Mayakoba reabrieron sus puertas el pasado 8 de junio y el hotel Four Seasons de la Ciudad de México el pasado 1ero de julio; todos ellos cumpliendo con la restricción de ocupación del 30% y con el resto de los lineamientos aplicables.

Por lo que se refiere a nuestras obras en Mandarin y Mayakoba, estas fueron reactivadas a principios de junio, una vez aprobado por las autoridades competentes. Hemos retomado rápido el ritmo que llevábamos antes de la forzosa parada por la emergencia sanitaria, e incluso acelerado para conseguir concluir y entregar en tiempo a operación nuestro activo más deseado, el hotel One&Only Mandarin.

Continuaremos trabajando con empeño y entusiasmo para que nuestra empresa sufra el menor impacto posible, supere con creces esta situación y salga más fuerte y lista que nunca, para continuar brindando a nuestros clientes estancias y experiencias inolvidables y contribuir a la reactivación de la industria hotelera y turística y de la economía en México y España.”

Principales Resultados Financieros Consolidados al 30 de junio del 2020

- El EBITDA recurrente consolidado de RLH del segundo trimestre fue de MXP -\$269.2 millones, lo que representa una disminución del 178.8% en comparación con el mismo periodo del año anterior. Lo anterior es resultado, fundamentalmente, del efecto del fuerte impacto por la propagación a nivel mundial de la pandemia del COVID-19 y su repercusión en la ocupación de la industria hotelera durante todo el trimestre, incluyendo el cierre de los hoteles el mes de mayo.
- El EBITDA recurrente de RLH después de gastos corporativos recurrentes del segundo trimestre fue de MXP -\$313.2 millones lo que representa una disminución de MXP \$600.1 millones en comparación con el mismo periodo del año anterior, causado totalmente por el efecto COVID-19 mencionado anteriormente, que ha repercutido fuertemente en la industria hotelera.

Principales Resultados Financieros Consolidados del 2do trimestre de 2020

Cifras en miles MXP \$, excepto cuando se mencione lo contrario

	RLH 2T 2019	RLH 2T 2020	Var. a/a	
Ingresos Totales	\$1,198,358	\$61,463	(\$1,136,895)	(94.9%)
Ingresos por Renta de Habitaciones	\$668,577	\$26,839	(\$641,738)	(96.0%)
<i>% de los ingresos totales</i>	55.8%	43.7%	(12.1%)	
Ingresos por Alimentos y Bebidas	\$389,720	\$15,394	(\$374,326)	(96.0%)
<i>% de los ingresos totales</i>	32.5%	25.0%	(7.5%)	
Otros ingresos	\$140,061	\$19,230	(\$120,831)	(86.3%)
<i>% de los ingresos totales</i>	11.7%	31.3%	19.6%	
Utilidad Bruta Operativa (GOP)	\$762,910	(\$45,413)	(\$808,323)	(106.0%)
<i>Margen (%)</i>	63.7%	(73.9%)	(137.5%)	
EBITDA recurrente	\$341,582	(\$269,179)	(\$610,761)	(178.8%)
<i>Margen (%)</i>	28.5%	(438.0%)	(466.5%)	
Gastos corporativos recurrentes	\$54,629	\$43,938	(\$10,691)	(19.6%)
EBITDA recurrente después de gastos corporativos	\$286,953	(\$313,117)	(\$600,070)	(209.1%)
<i>Margen (%)</i>	23.9%	(509.4%)	(533.4%)	

Información relevante del desempeño del portafolio durante el segundo trimestre de 2020.

Al 30 de junio de 2020, RLH cuenta con 11 componentes de negocio en el segmento de lujo y ultra lujo que totalizan aprox. 1,497 cuartos hoteleros (1,266 en operación y aprox. 231 en desarrollo), aprox. 239 residencias *full ownership* y 168 unidades fraccionales ambas con marcas hoteleras asociadas, y 1 campo de golf con 18 hoyos:

- Activos en Operación (6 hoteles con 1,266 cuartos y 1 campo de golf con 18 hoyos):
 - Activos Estabilizados (5 hoteles, 1,052 cuartos): Four Seasons Ciudad de México (240 cuartos), Villa Magna Madrid (150 cuartos), Rosewood Mayakoba (129 cuartos), Banyan Tree Mayakoba (132 cuartos) y Fairmont Mayakoba (401 cuartos).
 - Activos en *Ramp Up* (1 hotel, 214 cuartos): Andaz Mayakoba. Este hotel inició operaciones en diciembre de 2016 por lo que se encuentra en fase de estabilización.
 - Otros Activos (1 campo de golf, 18 hoyos): El campo de golf El Camaleón fue diseñado por el famoso golfista australiano Greg Norman y es el primero en recibir un torneo PGA fuera de los Estados Unidos y Canadá.
- Activos en Desarrollo (2 hoteles con aprox. 231 cuartos, 239 residencias *full ownership* y 168 unidades fraccionales ambos con marca hotelera):
 - Hotel One&Only Mandarin (104 cuartos): Este hotel se encuentra en la etapa de construcción con su apertura estimada para el segundo semestre de 2020.
 - Hotel Rosewood Mandarin (aprox. 127 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. 89 residencias *full ownership* y 168 unidades fraccionales): Fairmont Heritage Place considera un inventario de aprox. 56 residencias *full ownership* y 168 unidades fraccionales. Rosewood Residences considera un inventario de 33 residencias *full ownership*.

Respecto al desempeño de nuestro portafolio:

- El EBITDA de los Activos Estabilizados en el segundo trimestre de 2020 se situó en MXP - \$241.1 millones (USD -\$10.4 millones), registrando un decremento del 170.4% en moneda local y del 158.3% en dólares americanos respecto a lo registrado en el mismo periodo de 2019. Por su parte, el EBITDA Neto de Fondo de Reserva, se situó en MXP -\$242.0 millones (USD -\$10.5 millones), representando un decremento del 177.0% en moneda local y del 168.8% en dólares americanos respecto al mismo periodo del año pasado. Los resultados antes mencionados se relacionan directamente al fuerte impacto de la pandemia mundial de COVID-19 en la industria turística. En específico, durante abril y mayo todos los Activos del Portafolio se mantuvieron cerrados y a partir del 8 de junio, fue posible reabrir los Activos en Mayakoba. Dicha reapertura se dio gracias a que el turismo fue clasificado como actividad esencial en el Estado de Quintana Roo a finales de mayo y a que el Caribe Mexicano fue el primer destino de América en recibir el sello de seguridad para viajes (Global Safety Stamp) otorgado por el Consejo Mundial de Viajes y Turismo (WTTC) al haberse adoptado en el destino estándares que garantizan la higiene y medidas de protección sanitaria para los turistas. Sin embargo, al cierre del trimestre permanecieron cerrados los Activos de Ciudad del portafolio, Four Seasons Ciudad de México y Villa Magna, de acuerdo con lo establecido por las autoridades de cada una de las ciudades en donde se encuentran.
- El EBITDA de los Activos en Operación en el segundo trimestre de 2020 se situó en MXP - \$286.8 millones (USD -\$12.4 millones), registrando un decremento del 181.2% en moneda local y del 167.1% en dólares americanos respecto a lo registrado en el mismo periodo de 2019. Por su parte, el EBITDA Neto de Fondo de Reserva, se situó en MXP -\$287.5 millones (USD -\$12.4 millones), representando un decremento del 189.3% en moneda local y del 173.9% en dólares americanos respecto al mismo periodo del año pasado. Dichos resultados incorporan el desempeño del hotel Andaz Mayakoba que continúa en periodo de Ramp up.

Portafolio de RLH al segundo trimestre de 2020

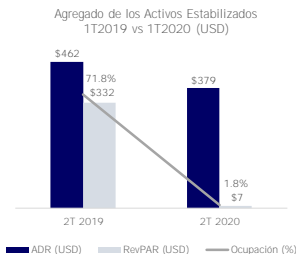
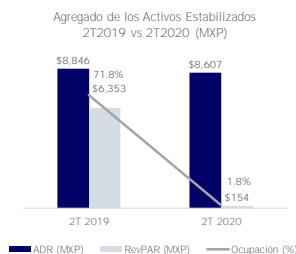


Portafolio en operación:

Four Seasons Ciudad de México, Villa Magna Madrid, Rosewood Mayakoba, Banyan Tree Mayakoba, Fairmont Mayakoba, Andaz Mayakoba, El Camaleón Mayakoba, y Mayakoba Experiences.

A continuación, se muestra la evolución de los principales indicadores operativos agregados del portafolio de los Activos en Operación de RLH al segundo trimestre de 2020 contra los mismos periodos del año anterior.

Indicadores Operativos al 2do. Trimestre, 2020						
Activos Estabilizados y Otros Activos						
Indicador	2T 2019	2T 2020	% Var. 2T 2020 vs. 2T 2019	Acc. 2T 2019	Acc. 2T 2020	% Var. Acc. 2T 2020 vs. Acc. 2T 2019
ADR (USD)	\$462	\$379	(17.9%)	\$497	\$522	5.0%
ADR (MXP)	\$8,846	\$8,607	(2.7%)	\$9,529	\$10,184	6.9%
Ocupación (%)	71.8%	1.8%	(70.0 pp)	73.1%	32.5%	(40.6 pp)
RevPAR (USD)	\$332	\$7	(98.0%)	\$363	\$169	(53.4%)
RevPAR (MXP)	\$6,353	\$154	(97.6%)	\$6,966	\$3,307	(52.5%)
Ingresos Totales (USD '000)	\$56,528	\$1,880	(96.7%)	\$119,336	\$58,207	(51.2%)
Ingresos Totales (MXP '000)	\$1,082,159	\$42,878	(96.0%)	\$2,288,614	\$1,141,627	(50.1%)
EBITDA (USD '000) ⁽¹⁾	\$17,876	(\$10,416)	(158.3%)	\$39,669	\$7,314	(81.6%)
EBITDA (MXP '000) ⁽¹⁾	\$342,444	(\$241,130)	(170.4%)	\$761,124	\$96,786	(87.3%)
EBITDA Neto de Fondo de Reserva (USD '000) ⁽¹⁾	\$16,393	(\$10,453)	(163.8%)	\$36,364	\$5,517	(84.8%)
EBITDA Neto de Fondo de Reserva (MXP '000) ⁽¹⁾	\$314,121	(\$241,992)	(177.0%)	\$697,834	\$61,588	(91.2%)
Margen EBITDA (%)	31.6%	-562.4%	(594.0 pp)	33.3%	8.5%	(24.8 pp)
Margen EBITDA Neto de Fondo de Reserva (%)	29.0%	-564.4%	(593.4 pp)	30.5%	5.4%	(25.1 pp)
Activos en Operación						
Indicador	2T 2019	2T 2020	% Var. 2T 2020 vs. 2T 2019	Acc. 2T 2019	Acc. 2T 2020	% Var. Acc. 2T 2020 vs. Acc. 2T 2019
ADR (USD)	\$441	\$357	(19.0%)	\$474	\$493	4.1%
ADR (MXP)	\$8,445	\$8,092	(4.2%)	\$9,094	\$9,625	5.8%
Ocupación (%)	67.9%	1.7%	(66.1 pp)	70.0%	31.8%	(38.3 pp)
RevPAR (USD)	\$299	\$6	(97.9%)	\$332	\$157	(52.8%)
RevPAR (MXP)	\$5,733	\$141	(97.5%)	\$6,370	\$3,060	(52.0%)
Ingresos Totales (USD '000)	\$61,876	\$1,774	(97.1%)	\$131,699	\$64,945	(50.7%)
Ingresos Totales (MXP '000)	\$1,184,061	\$39,982	(96.6%)	\$2,525,203	\$1,271,414	(49.7%)
EBITDA (USD '000) ⁽¹⁾	\$18,447	(\$12,384)	(167.1%)	\$41,914	\$7,913	(81.1%)
EBITDA (MXP '000) ⁽¹⁾	\$353,155	(\$286,839)	(181.2%)	\$803,994	\$102,424	(87.3%)
EBITDA Neto de Fondo de Reserva (USD '000) ⁽¹⁾	\$16,803	(\$12,413)	(173.9%)	\$38,239	\$5,867	(84.7%)
EBITDA Neto de Fondo de Reserva (MXP '000) ⁽¹⁾	\$321,775	(\$287,493)	(189.3%)	\$733,607	\$62,446	(91.5%)
Margen EBITDA (%)	29.8%	-717.4%	(747.2 pp)	31.8%	8.1%	(23.8 pp)
Margen EBITDA Neto de Fondo de Reserva (%)	27.2%	-719.1%	(746.2 pp)	29.1%	4.9%	(24.1 pp)



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

Durante el segundo trimestre de 2020, el portafolio de Activos Estabilizados reportó los siguientes indicadores operativos:

- La tasa de ocupación fue del 1.8%, 70.0 p.p. por debajo del mismo periodo del 2019. En específico, los Activos Estabilizados en Mayakoba lograron una tasa de ocupación del 7.6% durante el mes de junio, considerando que el aforo máximo permitido en el mes fue del 30%. Es importante mencionar que si se tomarán solo los días en donde los hoteles estuvieron abiertos, la ocupación sería del 10%, la cual se ubicó por arriba de la registrada en la región, ya que según datos del Consejo de Promoción Turística de Quintana Roo, en los primeros 17 días del mes de junio hubo un promedio acumulado de 7.07% de ocupación hotelera en la Riviera Maya. La ocupación registrada en junio es el resultado de alcanzar 8.2% de ocupación el primer domingo del mes y 10.2% el segundo.¹
- La tarifa promedio fue de MXP \$8,607 (USD \$379), registrando un decremento del 2.7% en moneda local y del 17.9% en dólares americanos respecto al mismo periodo del 2019. El ligero decremento de la tarifa promedio en moneda local respecto al decremento en dólares americanos, se relaciona a un efecto neto, ya que por un lado hubo ajustes a la baja de las tarifas de los Activos Estabilizados en Mayakoba durante el mes de reapertura para incentivar la demanda, considerando que las tarifas en los Activos del Portafolio son fijadas en dólares y por otro lado, el aumento de las tarifas en moneda local como resultado de la depreciación del peso mexicano en 22.1% durante el trimestre respecto al mismo periodo del año anterior, pasando de un promedio de 19.12 MXP/USD en el segundo trimestre del 2019 a 23.34 MXP/USD en el segundo trimestre del 2020.
- El RevPAR se situó en MXP \$154 (USD \$7), lo que representó un decremento del 97.6% en moneda local y del 98.0% en dólares americanos, ya que el cálculo incluye los días en donde los activos del portafolio estuvieron cerrados.
- El EBITDA se situó en MXP -\$241.1 millones (USD -\$10.4 millones), lo que representó un decremento del 170.4% en moneda local y del 158.3% en dólares americanos respecto a lo registrado en el mismo periodo de 2019. Considerando el impacto del cierre de los Activos del Portafolio durante el trimestre, se implementó un plan estratégico para la optimización de los recursos en todo sentido, es decir, la ejecución de todos los gastos en el periodo fue restringida a aquellos rubros imprescindibles, se llevaron a cabo las negociaciones para reestructurar las condiciones contractuales de los pasivos relevantes en todos los casos posibles y se realizaron los ajustes de gastos de personal que demandó la inactividad.

¹ Reportur: Hoteles

<https://www.reportur.com/mexico/2020/06/19/riviera-maya-alcanza-10-ocupacion-la-mas-alta-3-meses/>

- El EBITDA Neto de Fondo de Reserva se situó en MXP -\$242.0 millones (USD -\$10.5 millones), registrando un decremento del 177.0% en moneda local y del 163.8% en dólares americanos respecto al mismo periodo del año pasado.

En cuanto a los Activos en Operación, durante el segundo trimestre de 2020 se reportaron los siguientes indicadores operativos explicados principalmente por los comentarios en la sección anterior, a los que se le suman el impacto de nuestro Activo en Ramp up:

- La tasa de ocupación fue del 1.7%, registrando un decremento de 66.1 p.p. en comparación con lo alcanzado en el mismo período del año pasado.
- La tarifa promedio fue de MXP \$8,092 (USD \$357) lo que representó un decremento del 4.2% en moneda local y del 19.0% en dólares americanos respecto al mismo periodo del año pasado. Por su parte, el RevPAR fue de MXP \$141 (USD \$6) registrando un decremento del 97.5% en moneda nacional y del 97.9% en dólares americanos respecto al año pasado.
- El EBITDA Antes de Reserva se ubicó en MXP -\$286.8 millones (USD -\$12.4 millones), lo que representó un decremento del 181.2% en moneda local y del 167.1% en dólares americanos respecto al mismo periodo del año pasado.
- El EBITDA Neto de Fondo de Reserva fue de MXP -\$287.5 millones (USD -\$12.4 millones), lo que representa un decremento del 189.3% en moneda local y del 173.9% en dólares americanos en comparación con el mismo periodo del año anterior.

Portafolio en desarrollo

Mandarina

Hotel One&Only Mandarin

A raíz de la suspensión de actividades decretada en el mes de marzo por el Gobierno Federal como medida de precaución ante la propagación de la pandemia de COVID-19, las actividades de construcción en sitio fueron detenidas hasta el mes de junio, cuando se declaró a la construcción como una actividad esencial y las autoridades federales autorizaron continuar con los trabajos en campo una vez que fueron revisados los protocolos generados por RLH para mitigar el contagio en obra.

Durante el periodo de suspensión se realizaron pre-cierres con todos los subcontratistas y proveedores, se completaron planos de taller, se aclararon dudas de proyecto con todos nuestros contratistas y se concilió con el operador un programa detallado de entregas para la apertura programada durante el segundo semestre de 2020.

A partir de junio, se reiniciaron actividades de detalles y pruebas en las habitaciones, además de continuar con la recepción e instalación del mobiliario y equipamiento (mismo que ha tenido un desfase en su llegada a Mandarin al ser parcialmente de importación). Derivado de la suspensión, se están llevando a cabo trabajos de limpieza y mantenimiento para tener nuevamente en condiciones óptimas de funcionamiento las habitaciones previo a su entrega.

En los edificios públicos se reanudaron los trabajos de forma acelerada, mismos que se encuentran en etapa final de techumbres, acabados e instalaciones.

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

Residencias con marcas hoteleras One&Only Mandarin

Se ha formalizado la venta de 15 villas One&Only Mandarin dentro de los lotes R-11 y R-12, R-5 y "The Peak". Estas unidades se encuentran en la fase de diseño y construcción.

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

Mayakoba

Ampliación Banyan Tree

El proyecto de la Ampliación del hotel Banyan Tree Mayakoba constará de 41 suites adicionales al inventario actual del hotel. Todas se desarrollarán en la zona de playa, 34 con frente de playa y 7 de ellas sobre la laguna, con vistas al poniente. Los trabajos se detuvieron un mes debido a la contingencia

por la pandemia de COVID-19 pero al cierre del segundo trimestre, la obra se está llevando a cabo sin contratiempos.

En las suites con frente de playa se ha terminado la obra de cimentación profunda y están en proceso los trabajos de estructura, albañilería e instalaciones, previos al inicio de los acabados. Además, se está remodelando el Club de Playa "Sands", duplicando su capacidad y ampliando su oferta de servicios. Se prevé que la obra se termine a finales del 2020.

Residencias con marca hotelera Rosewood Mayakoba

Se ha formalizado la venta de 15 villas, de las cuales se han entregado 13.

Residencias con marca hotelera Fairmont Heritage Place

Se ha formalizado la venta de 26 villas FHP full-ownership, de las cuales se han entregado 24.

En cuanto a las ventas en fracciones, al segundo trimestre de 2020 se han vendido 110, de las cuales se han entregado 105.

El equipo de ventas continúa trabajando en la comercialización de las fracciones pendientes y la oficina de ventas del hotel y del pueblito, fueron abiertas de manera simultánea a la reapertura del hotel, el día 8 de junio.

Debido a la pandemia de COVID-19, el condominio FHP se encuentra operando bajo las medidas necesarias de higiene y salud para cuidar de los propietarios que actualmente se encuentran en sus residencias.

Flujo de efectivo

El estado de flujo de efectivo consolidado de RLH al 30 de junio de 2020 se muestra a continuación.

Estados consolidados de flujos de efectivo		
<i>Cifras en miles MXP \$ excepto cuando se mencione lo contrario</i>		
	30-jun-19	30-jun-20
Actividades de operación		
Ganancia (pérdida) antes de impuestos a la utilidad	25,652	(544,567)
Ajustes por:		
Depreciación y amortización	236,166	251,044
Fluctuación cambiaria efectivo no realizada	86,061	76,857
Fluctuación cambiaria de los préstamos no realizada	(44,042)	528,795
Intereses a favor	(49,799)	(8,382)
Intereses a cargo	201,108	180,619
Participación en el resultado de negocio en conjunto	(299)	0
Costo del plan de compensación a largo plazo	158,800	10,899
Subtotal	613,647	495,265
Aumento en clientes y documentos por cobrar	(178,908)	13,947
Disminución (aumento) en pagos anticipados	(14,184)	(24,979)
Variación en cuentas por cobrar y por pagar a partes relacionadas	5,108	(1,919)
Aumento en inventarios	(110,963)	(132,660)
Aumento (disminución) en proveedores	(17,225)	(85,119)
Aumento (disminución) en cuentas por pagar y gastos acumulados	(141,535)	(342,920)
Aumento (disminución) de Anticipo de clientes	84,362	1,271
Impuestos a la utilidad pagados	(56,677)	(102,169)
Pagos del plan de Compensación	0	(10,264)
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	183,625	(189,547)
Actividades de inversión		
Adquisiciones de mobiliario y equipo, y construcción en proceso	(753,968)	(824,562)
Préstamos otorgados a partes relacionadas	(268,531)	0
Adquisición de intangibles	0	(24,565)
Intereses cobrados	49,799	8,382
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión	(972,700)	(840,745)
Actividades de financiamiento		
Intereses pagados	(157,635)	(106,049)
Aumento de capital social de la participación no controladora	459,626	725,464
Efectivo restringido	0	24,132
Obtención de préstamos bancarios	44,785	1,089,911
Pago de préstamos bancarios	(160,162)	(167,286)
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento	186,614	1,566,172
Incremento (disminución) en efectivo y equivalentes de efectivo	(602,461)	535,880
Efectivo y equivalente de efectivo al inicio del periodo	3,303,781	2,455,856
Utilidad (pérdida) cambiaria en efectivo y equivalentes de efectivo no realizada	(86,061)	(76,857)
Efectivo y equivalente de efectivo al final del periodo	2,615,259	2,914,879

Flujos netos de efectivo de actividades de operación

Los flujos netos de efectivo por actividades de operación muestran un resultado negativo de MXP \$189.5 millones principalmente por la disminución en el efecto neto entre cuentas por cobrar, cuentas por pagar y disminución en pagos anticipados, inventario y proveedores por MXP \$684.8 millones y por la pérdida antes de impuestos por MXP \$544.5 millones, (ambos como consecuencia de la pandemia de COVID-19); compensado parcialmente por la eliminación de las partidas que no generan flujo (non-cash) por MXP \$1,039.8 millones, siendo la más representativa las fluctuaciones cambiarias no realizadas proveniente de los préstamos bancarios.

Flujos netos de efectivo de actividades de inversión

El efecto negativo de MXP \$840.7 millones reportado se debe a la inversión en construcciones en proceso por MXP \$811.9 millones, derechos de uso y otros activos por MXP \$24.5 millones y las adquisiciones de mobiliario y equipo por MXP \$12.6 millones; compensado parcialmente por intereses cobrados de MXP \$8.3 millones.

Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento

Los flujos netos de efectivo por actividades de financiamiento muestran un resultado positivo por MXP \$1,566.1 millones atribuido principalmente a las disposiciones de deuda por MXP \$1,089.8 millones para la construcción del Hotel One&Only Mandarin por MXP \$446 millones, la ampliación del Banyan Tree por MXP \$385.4 millones y finalmente para la remodelación del Hotel Villa Magna por MXP \$159.0 millones y, así como, por la venta del 25.4% de acciones de la participación controladora a la no controladora de una de las subsidiarias por MXP \$725.4 millones, compensado, parcialmente por el pago de principal e intereses de préstamos bancarios por MXP \$273.3 millones.

Situación Financiera

El balance de RLH al 30 de junio del 2020 se muestra a continuación:

Estado consolidado de situación financiera al 30 de Junio del 2020		
<i>Cifras en miles MXP \$ excepto cuando se indique lo contrario</i>		
Activos	RLH Consolidado (31 dic 2019)	RLH Consolidado (30 junio 2020)
Activos circulantes		
Efectivo y equivalentes de efectivo	2,455,856	2,914,879
Cuentas por cobrar	1,051,649	1,037,701
Partes relacionadas	46,348	19,666
Inventarios, neto	1,465,110	1,597,770
Pagos anticipados	97,462	122,441
Total activos circulantes	5,116,425	5,692,457
Activos no circulantes		
Inmuebles, mobiliario y equipo	17,446,388	20,729,323
Inventarios	769,059	769,059
Crédito mercantil	996,335	1,203,787
Activos intangibles	824,165	963,416
Partes relacionadas	226,386	254,358
Impuestos diferidos	246,302	263,869
Instrumentos financieros derivados	6,341	0
Efectivo restringido	76,315	52,183
Total activos no circulantes	20,591,291	24,235,995
Total de activos	25,707,716	29,928,452
Pasivos y Capital Contable		
Pasivos a corto plazo		
Porción a corto plazo de los préstamos bancarios	355,689	84,673
Proveedores	242,391	157,272
Anticipo a Clientes	1,146,741	1,148,012
Partes relacionadas	221,679	221,050
Impuestos por pagar	116,128	19,615
Cuentas por pagar y gastos acumulados	928,538	628,311
Total pasivos a corto plazo	3,011,166	2,258,933
Pasivos a largo plazo		
Préstamos bancarios a largo plazo	6,424,837	9,019,597
Impuestos diferidos	1,563,216	1,606,060
Instrumentos financieros derivados	219,263	540,059
Otras cuentas por pagar a largo plazo	99,308	114,356
Total pasivos a largo plazo	8,306,624	11,280,072
Capital contable		
Capital social	8,030,785	8,030,785
Prima en suscripción de acciones	6,538,621	6,538,621
Otras cuentas de capital	(142,941)	(142,941)
Déficit	(1,180,122)	(1,723,098)
Otras reservas de capital	46,822	1,589,301
Participación no Controladora	1,096,761	2,096,780
Total capital contable	14,389,926	16,389,448
Total de pasivos y capital contable	25,707,716	29,928,453

Efectivo y equivalente de efectivo

Al 30 de junio de 2020 la posición de RLH de efectivo y equivalentes de efectivo es de MXP \$2,967.0 millones, de los cuales MXP \$52.1 millones constituyen efectivo restringido presentado a largo plazo, frente a MXP \$2,532.4 millones al 31 de diciembre de 2019, de los cuales MXP \$76.3 millones son efectivo restringido; el aumento en MXP \$435.0 millones se debe principalmente (i) a la venta del 25.4% de acciones de la participación controladora a la participación no controladora de una de las subsidiarias por MXP \$725.4 millones. (ii) a las disposiciones de deuda efectuadas por MXP \$1,089.8 millones, compensado parcialmente por la inversión en construcciones en proceso por MXP \$824.6 millones, por pago de capital de los préstamos bancarios e intereses por MXP \$273.3 y adquisiciones de otros activos y derechos de uso, así como de los flujos de actividades de operación.

Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar tienen una disminución de MXP \$13.9 millones con respecto al 31 de diciembre de 2019 originado por la baja en las ocupaciones en el trimestre como consecuencia de la pandemia, compensado parcialmente por el incremento en impuesto al valor agregado por recuperar generado por las obras en proceso.

Partes relacionadas

Las cuentas por cobrar a partes relacionadas (corto y largo plazo), integradas por el negocio de Fairmont Heritage Place Residences en dólares estadounidenses, al 30 de junio de 2020 muestran un aumento con respecto al 31 de diciembre de 2019 de MXP \$1.3 millones; generado por la apreciación del dólar frente al peso al cierre del ejercicio de 21.90%, compensado parcialmente por los cobros realizados de acuerdo con el avance en el plan negocio.

Las cuentas por pagar con partes relacionadas al 30 de junio de 2020 muestran un saldo de MXP \$221.1 millones, correspondiente al pago del terreno del proyecto residencial de Mandarina.

Activo fijo, crédito mercantil y activos intangibles

Al 30 de junio de 2020 el rubro de activos fijos tuvo un aumento neto de MXP \$3,282.9 millones con respecto al 31 de diciembre de 2019, por las adiciones de activo fijo y las inversiones en construcciones en proceso por MXP \$824.5 millones y el efecto positivo de conversión como resultado de la valuación de los activos fijos en moneda extranjera por MXP \$2,668.7 millones; compensados parcialmente por la depreciación del periodo por MXP \$210.3 millones.

El rubro de intangibles y otros activos muestra también un aumento de MXP \$139.2 millones, originados principalmente por el efecto de conversión positivo de MXP \$155.4 millones, adquisiciones

de otros activos por MXP \$1.4 millones, y el incremento en activos por derecho de uso por MXP \$23.1 millones; compensado por la amortización del periodo por MXP \$40.7 millones.

El rubro de crédito mercantil muestra un incremento de MXP \$207.5 millones debido al efecto positivo por conversión derivado de la depreciación del peso.

Anticipos de clientes

Al 30 de junio de 2020 el total de anticipos de clientes asciende a MXP \$1,148.0 millones, y se integra por MXP \$727.6 millones de depósitos recibidos de los contratos de promesa de compraventa de villas y MXP \$420.4 millones de anticipos de clientes hoteleros.

El aumento de MXP \$1.3 millones respecto del 31 de diciembre de 2019, se debe principalmente al incremento en depósitos de promesa de compraventa de villas por MXP \$102.8 millones; compensando principalmente con la disminución de los anticipos hoteleros en los hoteles Fairmont Mayakoba por MXP \$26.0 millones, Rosewood Mayakoba por MXP \$42.0 millones, Andaz por MXP \$11.6 millones y Banyan Tree MXP \$24.0 millones como consecuencia de la pandemia de COVID-19.

Deuda bancaria total y neta

Al 30 de junio de 2020 la deuda total del grupo asciende a MXP \$9,104.2 millones mostrando un aumento de MXP \$2,323.7 millones comparado con el saldo al 31 de diciembre de 2019, dicho aumento se debe principalmente a: (i) la disposición de los créditos para la construcción del Hotel One&Only Mandarin, ampliación del Banyan Tree y reestructura de deuda del Hotel Villa Magna por MXP \$1,089.9 millones, (ii) la depreciación del peso frente al dólar y euro al cierre del periodo (21.90% y 21.93% respectivamente); compensado parcialmente por (i) el pago de capital de los préstamos bancarios por MXP \$167.3 millones y (ii) la amortización de los costos de apertura por MXP \$54.6 millones.

La deuda neta al 30 de junio de 2020 asciende a MXP \$6,137.2 millones.

Impuestos diferidos

El pasivo por impuesto diferido neto muestra un aumento de MXP \$25.3 millones, derivado principalmente por los cambios del valor razonable de los instrumentos financieros de cobertura reconocidos en el estado de resultado integral.

Instrumentos financieros derivados

Al 30 de junio de 2020 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

una disminución neta entre activos y pasivos debido a la baja de tasas de interés por un importe de MXP \$327.1 millones cuyo efecto se registró en otros resultados integrales.

Capital contable

El aumento en el capital contable se debe principalmente a: (i) MXP \$1,819.9 millones como resultado neto del efecto de conversión y coberturas de flujo de efectivo, (ii) La venta del 25.4% de acciones de la participación controladora a la participación no controladora de una de sus subsidiarias por MXP \$725.5 millones , compensado parcialmente por la pérdida neta del periodo de MXP \$545.9 millones.

Gobierno Corporativo

El 28 de julio de 2020, se tuvo la sesión del Consejo de RLH para la aprobación de los Estados Financieros al cierre del trimestre concluido al 30 de junio de 2020, mismos que fueron aprobados por unanimidad.

Anexo I

Estado de Resultados Consolidado

Cifras en miles MXP \$ excepto cuando se denote lo contrario

	Periodo de tres meses del 1 de abril al 30 de Junio			Periodo de seis meses del 1 de enero al 30 de junio		
	2019	2020	Var. a/a	2019	2020	Var. a/a
Ingresos por renta de habitaciones y residencias	668,577	26,839	(641,738)	1,483,917	739,232	(744,685)
Ingresos por alimentos y bebidas	389,720	15,394	(374,326)	779,222	387,395	(391,827)
Otros ingresos hoteleros	140,061	19,230	(120,831)	279,757	168,348	(111,409)
Total Ingresos	1,198,358	61,463	(1,136,895)	2,542,896	1,294,975	(1,247,921)
Costos y gastos de habitaciones y residencias	(160,735)	(36,274)	124,461	(350,076)	(217,447)	132,629
Costos y gastos de alimentos y bebidas	(219,558)	(52,586)	166,972	(428,629)	(254,646)	173,983
Otros costos departamentales	(55,155)	(18,016)	37,139	(112,375)	(72,642)	39,733
Utilidad Departamental	762,910	(45,413)	(808,323)	1,651,816	750,240	(901,576)
Gastos administrativos y operativos recurrentes	(135,832)	(108,696)	27,136	(255,679)	(262,385)	(6,706)
Gastos informáticos y de telecomunicaciones	(14,303)	(11,754)	2,549	(29,843)	(28,987)	856
Gastos de venta y mercadotecnia	(88,828)	(36,226)	52,602	(179,459)	(133,915)	45,544
Gastos de mantenimiento	(51,982)	(29,141)	22,841	(98,387)	(76,545)	21,842
Electricidad, gas y agua	(52,988)	(19,401)	33,587	(105,439)	(66,864)	38,575
GOP						
Honorarios de la operación	(45,278)	16,460	61,738	(122,832)	(38,445)	84,387
Seguros	(26,880)	(28,282)	(1,402)	(54,192)	(51,650)	2,542
Predial	(5,237)	(6,726)	(1,489)	(18,248)	(30,482)	(12,234)
EBITDA recurrente	341,582	(269,179)	(610,761)	787,737	60,967	(726,770)
Gastos corporativos recurrentes	(54,629)	(43,938)	10,691	(98,567)	(93,723)	4,844
EBITDA después de gastos corporativos	286,953	(313,117)	(600,070)	689,170	(32,756)	(721,926)
Otros ingresos / (gastos) no recurrentes y otros	(78,702)	7,921	86,623	(219,826)	(36,086)	183,740
EBITDA	208,251	(305,196)	(513,447)	469,344	(68,842)	(538,186)
Depreciación y amortización	(115,005)	(127,191)	(12,186)	(236,166)	(251,044)	(14,878)
EBIT / Utilidad (pérdida) de operación	93,246	(432,387)	(525,633)	233,178	(319,886)	(553,064)
Costos de Financiamiento						
Intereses y costos financieros	(105,387)	(136,177)	(30,790)	(201,108)	(180,619)	20,489
Pérdida cambiaria	(16,685)	(322,635)	(305,950)	(152,758)	(1,691,299)	(1,538,541)
Costo financiero	(122,072)	(458,812)	(336,740)	(353,866)	(1,871,918)	(1,518,052)
Intereses ganados	37,601	(160)	(37,761)	49,799	8,382	(41,417)
Utilidad cambiaria	23,871	427,244	403,373	96,541	1,638,855	1,542,314
Costos de financiamiento	(60,600)	(31,728)	28,872	(207,526)	(224,681)	(17,155)
Utilidad (pérdida) antes de impuestos a la utilidad	32,646	(464,115)	(496,761)	25,652	(544,567)	(570,219)
Provisión para impuestos a la utilidad	(48,643)	20,966	69,609	(126,942)	(1,323)	125,619
Utilidad (pérdida) neta del periodo	(15,997)	(443,149)	(427,152)	(101,290)	(545,890)	(444,600)

RLH Properties anuncia su Conferencia de Presentación de Resultados del segundo Trimestre de 2020.

Lo invitamos cordialmente a la presentación de los resultados financieros del segundo trimestre de 2020, a través de una conferencia telefónica.

Fecha: 30 de julio de 2020.

Hora: 12:30 a.m. Ciudad de México (13:30 a.m. Nueva York / 18:30 p.m. Londres / 19:30 p.m. Madrid).

Presentado por:

- Borja Escalada, Director General y Miembro del Consejo.
- Juan Novoa, Director de Finanzas.
- Francis Muñiz, Director de Operaciones.
- Diego Laresgoiti, Capital Markets y Relación con Inversionistas.

Para acceder a la llamada, por favor usar el siguiente dial-in:

Toll Free: 877-407-8031

International Dial in: 201-689-8031

RLH Conference Call 2Q2020

Los materiales de los resultados trimestrales estarán disponibles en la siguiente liga:

<http://rlhproperties.com.mx/informacionfinanciera/>

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

RLH Properties es una empresa pública con base en la Ciudad de México, líder en adquisición, desarrollo y gestión de hoteles y resorts de lujo y ultra lujo y productos residenciales asociados. RLH Properties, sociedad capitalizada principalmente por fondos de pensión e inversionistas institucionales, se estableció en la Ciudad de México el 28 de febrero de 2013. RLH dirige su estrategia de inversión en la adquisición y desarrollo de activos hoteleros de lujo en ubicaciones estratégicas que son difíciles de replicar, con varias barreras de entrada y que escasean en relación con la demanda actual y potencial, en sociedad con operadoras hoteleras de prestigio internacional. Actualmente la cartera de RLH Properties consiste cuatro hoteles en Mayakoba operados por Rosewood, Fairmont, Banyan Tree y Andaz, los hoteles Four Seasons Ciudad de México, Villa Magna en Madrid y los dos hoteles en Mandarina, a ser operados por One&Only y Rosewood, próximos a inaugurarse en el tercer trimestre de 2020 y 2023, respectivamente.

Dirección General

Borja Escalada

RLH Properties

Tel. + 52 (55) 14 500 800

bescalada@rlhproperties.com.mx

www.rlhproperties.com.mx

Dirección Financiera

Juan Novoa

RLH Properties

Tel. + 52 (55) 14 500 800

jnovoa@rlhproperties.com.mx

www.rlhproperties.com.mx

Capital Markets y Relación con Inversionistas

Diego Laresgoiti

RLH Properties

Tel. + 52 (55) 14 500 800

dlaresgoiti@rlhproperties.com.mx

www.rlhproperties.com.mx

Av. Paseo de la Reforma #412, Piso 21
Col. Juárez, Del. Cuauhtémoc, Ciudad de México, C.P. 06600

+ (52) 6393 3000

www.rlhproperties.com.mx