

RLH Properties (“RLH A”), primera empresa pública especializada en hoteles del segmento alto en México anuncia sus resultados financieros del primer trimestre de 2019.

Ciudad de México a 30 abril de 2019.- RLH Properties (BMV: RLH A), la primera empresa pública especializada en hoteles del segmento alto en México anuncia sus resultados financieros del primer trimestre de 2019. Excepto cuando se mencione lo contrario, todas las cifras en el reporte fueron preparadas de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (“IFRS”), expresadas en pesos mexicanos nominales.

Información relevante del desempeño del portafolio durante el 1er trimestre de 2019

Al 31 de marzo de 2019, RLH cuenta con **11 componentes de negocio en el segmento de mercado alto** que totalizan **aprox. 1,501 cuartos hoteleros** (1,266 en operación y aprox. 235 en desarrollo), **aprox. 239 residencias full ownership y 168 unidades fraccionales** ambas con marca hotelera, 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. 235 cuartos, 239 residencias full ownership y 168 unidades fraccionales ambos con marca hotelera):
 - **Hotel One&Only Mandarin** (108 cuartos): Este hotel se encuentra en la etapa de construcción con su apertura estimada para el cuarto trimestre del 2019.
 - **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** (aprox. 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. 91 residencias full ownership y 168 unidades fraccionales): Fairmont Heritage Place considera un inventario de aprox. 58 residencias full ownership y 168 unidades fraccionales que se encuentran en pleno proceso de comercialización y construcción. Rosewood Residences considera el desarrollo y comercialización de 33 residencias.

Respecto al desempeño de nuestro portafolio:

- El **EBITDA de los Activos Estabilizados** en el primer trimestre 2019 se situó en **Ps. \$418.7 millones (Usd. \$21.8 millones)**, registrando un **aumento** del **5.1%** en moneda local y del **2.2%** en dólares americanos respecto al mismo periodo del 2018, debido principalmente a la incorporación del hotel Villa Magna a la cartera de RLH Properties y al propio desempeño de este y al excelente desempeño del hotel Four Seasons Ciudad de México, lo cual permitió mitigar el moderado decrecimiento de los Activos Estabilizados de Mayakoba. El **EBITDA Neto de Fondo de Reserva**, se situó en **Ps. \$383.7 millones (Usd. 20.0 millones)**, representando un **incremento** del **6.0%** en moneda local y del **3.1%** en dólares americanos respecto al mismo periodo del año pasado.
- El **EBITDA de los Activos en Operación** en el primer trimestre de 2019 se situó en **Ps. \$450.8 millones (Usd. \$23.5 millones)**, registrando un **aumento** del **8.1%** en moneda local y del **5.2%** en dólares americanos respecto al mismo periodo de 2018, impulsado por el mejor desempeño del hotel Andaz Mayakoba, dando continuidad a la tendencia presentada durante el año anterior. El **EBITDA Neto de Fondo de Reserva**, se situó en **Ps. \$411.8 millones (Usd. \$21.4 millones)**, representando un **incremento** del **8.9%** en moneda local y del **5.9%** en dólares americanos respecto al mismo periodo del año pasado.

Portafolio de RLH al 1er trimestre de 2019



MANDARINA

One&Only
MANDARINA
Mexico

ROSEWOOD
MANDARINA
MEXICO



FOUR SEASONS
HOTEL
MEXICO CITY

mayakoba

ANdAZ. MAYAKOBA RESORT
RIVIERA MAYA



ROSEWOOD
MAYAKOBA
RIVIERA MAYA

Fairmont
MAYAKOBA



Portafolio en operación

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

A continuación, se muestra la evolución de los principales indicadores operativos agregados del portafolio de los **Activos en Operación** de RLH al primer trimestre de 2019 contra el mismo periodo del año anterior.

Indicadores Operativos al 1er. Trimestre, 2019							
Activos Estabilizados y Otros Activos							
Indicador	1T 2018 ⁽²⁾	2T 2018	3T 2018	4T 2018	1T 2019	UDM 1T 2019	% Var. 1T 2019 vs. 1T 2018
ADR (Usd.)	\$545	\$391	\$339	\$509	\$531	\$451	(2.5%)
ADR (Ps.)	\$10,180	\$7,519	\$6,429	\$10,128	\$10,196	\$8,717	0.2%
Ocupación (%)	74.9%	64.9%	58.0%	59.6%	74.4%	64.6%	(0.5 pp)
RevPAR (Usd.)	\$408	\$254	\$197	\$303	\$395	\$291	(3.2%)
RevPAR (Ps.)	\$7,623	\$4,883	\$3,727	\$6,032	\$7,586	\$5,629	(0.5%)
Ingresos Totales (Usd. '000)	\$56,322	\$40,217	\$30,289	\$52,354	\$62,808	\$185,669	11.5%
Ingresos Totales (Ps. '000)	\$1,052,213	\$774,828	\$573,876	\$1,041,707	\$1,206,455	\$3,596,865	14.7%
EBITDA (Usd. '000) ⁽¹⁾	\$21,325	\$9,997	\$3,019	\$13,009	\$21,792	\$47,851	2.2%
EBITDA (Ps. '000) ⁽¹⁾	\$398,474	\$190,842	\$57,525	\$261,291	\$418,680	\$928,337	5.1%
EBITDA Neto de Fondo de Reserva (Usd. '000)	\$19,367	\$8,706	\$1,995	\$10,996	\$19,971	\$41,668	3.1%
EBITDA Neto de Fondo de Reserva (Ps. '000)	\$361,895	\$166,340	\$38,118	\$221,222	\$383,713	\$809,393	6.0%
Margen EBITDA (%)	37.9%	24.6%	10.0%	25.1%	34.7%	25.8%	(3.2 pp)
Margen EBITDA Neto de Fondo de Reserva (%)	34.4%	21.5%	6.6%	21.2%	31.8%	22.5%	(2.6 pp)
Activos en Operación							
Indicador	1T 2018 ⁽²⁾	2T 2018	3T 2018	4T 2018	1T 2019	UDM 1T 2019	% Var. 1T 2019 vs. 1T 2018
ADR (Usd.)	\$523	\$379	\$323	\$482	\$506	\$431	(3.4%)
ADR (Ps.)	\$9,778	\$7,279	\$6,124	\$9,599	\$9,710	\$8,338	(0.7%)
Ocupación (%)	69.5%	58.9%	54.0%	56.4%	72.2%	60.7%	2.7 pp
RevPAR (Usd.)	\$364	\$223	\$175	\$272	\$365	\$262	0.4%
RevPAR (Ps.)	\$6,799	\$4,283	\$3,307	\$5,418	\$7,013	\$5,061	3.1%
Ingresos Totales (Usd. '000)	\$61,948	\$43,341	\$33,220	\$56,907	\$69,823	\$203,290	12.7%
Ingresos Totales (Ps. '000)	\$1,157,564	\$834,863	\$629,388	\$1,132,588	\$1,341,142	\$3,937,980	15.9%
EBITDA (Usd. '000) ⁽¹⁾	\$22,312	\$9,607	\$2,069	\$13,281	\$23,467	\$48,457	5.2%
EBITDA (Ps. '000) ⁽¹⁾	\$417,001	\$182,961	\$39,509	\$267,068	\$450,839	\$940,377	8.1%
EBITDA Neto de Fondo de Reserva (Usd. '000)	\$20,242	\$8,253	\$986	\$11,176	\$21,436	\$41,851	5.9%
EBITDA Neto de Fondo de Reserva (Ps. '000)	\$378,315	\$157,259	\$18,992	\$225,182	\$411,832	\$813,264	8.9%
Margen EBITDA (%)	36.0%	21.9%	6.3%	23.6%	33.6%	23.9%	(2.4 pp)
Margen EBITDA Neto de Fondo de Reserva (%)	32.7%	18.8%	3.0%	19.9%	30.7%	20.7%	(2.0 pp)



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

(2) El Hotel Villa Magna Madrid fue adquirido el 13 de diciembre de 2018 por RLH Properties y su desempeño no está incluido en los indicadores presentados de 2018.

Durante el primer trimestre de 2019, el portafolio de **Activos Estabilizados** reportó los siguientes indicadores operativos:

- La **tasa de ocupación** fue del 74.4%, 0.5 p.p. por debajo del primer trimestre de 2018, como resultado de la menor ocupación registrada en los activos de Mayakoba; sin embargo, este efecto fue mitigado por el crecimiento de la ocupación de los hoteles Four Seasons Ciudad de México y Villa Magna Madrid. La menor ocupación en los hoteles de Mayakoba, resultó por parte de: (i) la reapertura de hoteles de lujo en el Caribe cerrados en 2018 por el efecto de los huracanes Irma y María y, (ii) la alerta de viaje emitida en 2018 como consecuencia de los eventos de violencia ocurridos en la Riviera Maya desincentivando la llegada del negocio de grupos al destino.
- La **tarifa promedio** fue de Ps. \$10,196 (Usd. \$531), logrando un aumento del 0.2% en moneda local y una disminución del 2.5% en dólares americanos respecto al mismo periodo del 2018. El hotel Fairmont Mayakoba presentó el mayor decremento en la tarifa promedio en el trimestre en comparativa con el año pasado, este efecto se debe a la nueva estrategia implementada para incentivar la demanda; como resultado se obtuvieron niveles históricos de ocupación. Los otros Activos Estabilizados se mantuvieron en línea respecto a la tarifa promedio con respecto al mismo periodo del año pasado.
- El **RevPAR** se situó en Ps. \$7,586 (Usd. \$395), lo que representó una disminución del 0.5% en moneda local y del 3.2% en dólares americanos. Lo anterior en relación al decremento en los ingresos registrados durante el trimestre en los Activos Estabilizados de Mayakoba.
- El **EBITDA** alcanzó la cifra del Ps. \$418.7 millones (Usd. \$21.8 millones) registrando un aumento del 5.1% en moneda local y del 2.2% en dólares americanos respecto al primer trimestre de 2018.
- El **EBITDA Neto de Fondo de Reserva**, se situó en Ps. \$383.7 millones (Usd. \$20.0 millones), representando un incremento del 6.0% en moneda local y del 3.1% en dólares americanos respecto al mismo periodo del año pasado.

En cuanto a los **Activos en Operación**, durante el primer trimestre de 2019 se reportaron los siguientes indicadores operativos, explicados principalmente por los comentarios en la sección anterior y a los que se le suma el impacto de nuestro Activo en Ramp-up:

- La **tasa de ocupación** fue del 72.2%, registrando un incremento de 2.7 p.p. en comparación con lo alcanzado en el mismo período del año pasado.
- La **tarifa promedio** fue de Ps. \$9,710 (Usd. \$506) lo que representó una disminución del 0.7% en moneda local y del 3.4% en dólares americanos respecto al mismo periodo del año pasado.
- El **RevPAR** fue de Ps. \$7,013 (Usd. \$365) logrando un aumento del 3.1% en moneda nacional y del 0.4% en dólares americanos respecto al año pasado.

- El **EBITDA Antes de Reserva** alcanzó Ps. \$450.8 millones (Usd. \$23.5 millones), lo que representó un aumento del 8.1% en moneda local y del 5.2% en dólares americanos respecto al mismo periodo del año pasado. Durante el trimestre, el hotel Andaz Mayakoba inició su tercer año de operación registrando resultados positivos en ocupación respecto al año pasado, lo que contribuyó positivamente a los resultados del hotel y por ende a los resultados del portafolio en su conjunto.
- El **EBITDA Neto de Fondo de Reserva** fue de Ps. \$411.8 millones (USD \$21.4 millones), lo que representa un aumento del 8.9% en moneda local y del 5.9% en dólares americanos en comparación con el mismo periodo del año anterior.

Portafolio en desarrollo

Hotel One&Only Mandarin

Actualmente se han iniciado actividades en 74 villas en diferentes especialidades como Estructura, Instalaciones, Albañilería, Acabados, Carpintería y Cancelería. En las áreas Públicas el edificio de servicios (*Back of the House*) se encuentra en etapa de Instalaciones y Acabados, los edificios Arrival Pavillion, The Plateau y The Point continúan con trabajos de anclajes y cimentaciones. La Estructura principal del espigón “Jetty” está terminada y se están ejecutando trabajos en el embarcadero. Continúan de forma puntual algunas restricciones por parte de INAH para la liberación de algunos edificios y habitaciones.

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

Residencias con marcas hoteleras One&Only

Al día de hoy, se ha formalizado la preventa de 10 villas One&Only Mandarin dentro de los lotes R-11 y R-12 y 2 dentro del lote R-5. Estas unidades se encuentran en la fase de diseño y construcción. Adicionalmente hay 2 unidades dentro del lote R-5 que están reservadas.

Dentro de R-11 y R-12, la construcción de los caminos secundarios avanza de acuerdo a lo planeado ya que la aplicación de la capa de asfalto continúa. El plan maestro del R-5 ha progresado y el diseño de las residencias sigue en curso. La fase del plan maestro y el diseño para las residencias localizadas en The Peak ha comenzado.

El equipo de marketing ha ejecutado eventos con varios clientes potenciales, así como visitas con periodistas durante la temporada alta. También se organizó junto con la World Polo League la final de la Triple Corona de Wellington, Florida y se organizó una cena para los 200 mejores jugadores de polo del mundo y sus patrones. El equipo también aseguró seguimiento del proyecto en el Wall Street Journal de abril.

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

Principales Resultados Financieros Consolidados y Proforma al 31 de marzo del 2019

Principales Resultados Financieros Consolidados y Proforma al 31 de Marzo de 2019

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

	RLH (ene - mar 2018) ¹	RLH (ene - mar 2019)	Var. a/a
Ingresos Totales	\$1,157,867	\$1,344,537	\$186,670
Ingresos por Renta de Habitaciones % de los ingresos totales	\$693,159 59.9%	\$815,340 60.6%	\$122,181
Ingresos por Alimentos y Bebidas % de los ingresos totales	\$345,713 29.9%	\$389,502 29.0%	\$43,789
Otros ingresos % de los ingresos totales	\$118,995 10.3%	\$139,695 10.4%	\$20,700
Utilidad Bruta Operativa (GOP)	\$784,411	\$888,905	\$104,494
Margen (%)	67.7%	66.1%	
EBITDA recurrente	\$423,320	\$446,154	\$22,834
Margen (%)	36.6%	33.2%	
Gastos corporativos recurrentes	\$43,158	\$43,938	\$780
EBITDA recurrente después de gastos corporativos	\$380,162	\$402,216	\$22,054
Margen (%)	32.8%	29.9%	

(1) Las cifras de RLH en el 1T18 no incluyen el Hotel Villa Magna, ya que la adquisición se completó en diciembre de 2018

EBITDA Recurrente

El EBITDA recurrente consolidado de RLH fue de **Ps. \$ 446.1 millones**, lo que representa un aumento del 5.4% en comparación con el mismo periodo del año anterior y un margen de 33.2%.

EBITDA recurrente después de gastos corporativos

El EBITDA recurrente de RLH después de los gastos corporativos recurrentes fue de **Ps. \$ 402.2 millones**, lo que representa un aumento del 5.8% en comparación con el mismo periodo del año anterior y un margen de 29.9%.

Flujo de efectivo

A continuación, se muestra el flujo de efectivo consolidado de RLH al 31 de marzo de 2019:

Estados consolidados de flujos de efectivo

Cifras en miles Ps. \$ excepto cuando se mencione lo contrario

	31-Dic-2018	31-Mar-2019
Actividades de operación		
Ganancia (pérdida) antes de impuestos a la utilidad	(606,808)	(6,994)
Ajustes por:		
Depreciación y amortización	407,092	121,161
Fluctuación cambiaria efectivo no realizada	39,889	7,832
Fluctuación cambiaria de los préstamos no realizada	(68,950)	(20,211)
Resultado por compras ventajosas	(331,705)	0
Intereses a favor	(139,960)	(12,198)
Intereses a cargo	311,866	95,721
Costo del plan de compensación a largo plazo	1,122,975	79,462
Subtotal	734,399	264,773
Aumento en clientes y documentos por cobrar	(425,091)	(118,548)
Aumento en pagos anticipados	(12,302)	(30,666)
Variación en cuentas por cobrar y por pagar a partes relacionadas	(261,491)	907
Aumento en inventarios	(5,673)	(59,849)
Aumento en inventarios inmobiliarios	(152,054)	0
Aumento en proveedores	36,827	18,485
Aumento (disminución) en cuentas por pagar y gastos acumulados	345,216	21,598
Aumento (disminución) de Anticipo de clientes	234,859	56,364
Impuestos a la utilidad pagados	(19,528)	(26,495)
Pagos del plan de Compensación	(334,358)	0
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	140,804	126,569
Actividades de inversión		
Adquisiciones de mobiliario y equipo, y construcción en proceso	(1,016,110)	(273,007)
Adquisiciones de negocios	(3,071,682)	0
Compra de derechos de cobro	(253,065)	0
Intereses cobrados	139,960	12,198
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión	(4,200,897)	(260,809)
Actividades de financiamiento		
Intereses pagados	(184,764)	(90,309)
Aumentos de capital en ofertas públicas	1,918,372	0
Aumento de capital social	34,802	0
Aumento de capital social de la participación no controladora	0	440,525
Prima por subscripción de acciones	1,982,319	0
Compra de participación no controladora	(825,774)	0
Obtención de préstamos bancarios	1,837,662	0
Pago de préstamos bancarios	(988,852)	(104,454)
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento	3,773,765	245,762
Incremento (disminución) de actividades de financiamiento	(286,328)	0
Incremento en efectivo y equivalentes de efectivo	0	111,522
Efectivo y equivalente de efectivo al inicio del periodo	3,629,998	3,303,781
Utilidad (pérdida) cambiaria en efectivo y equivalentes de efectivo	(39,889)	(7,832)
Efectivo y equivalente de efectivo al final del periodo	3,303,781	3,407,471

Flujos netos de efectivo de actividades de operación

Los flujos netos de efectivo por actividades de operación muestran un resultado positivo de Ps. \$126.6 millones, originado por: (i) la eliminación de partidas que no generan flujo (non-cash), siendo las más representativas el efecto de depreciación y amortización de Ps. \$121.2 millones, (ii) los intereses a cargo netos devengados por Ps. \$ 83.5 millones y, (iii) el reconocimiento en resultados del costo del Nuevo Plan de Compensaciones por un importe de Ps. \$79.5 millones; compensado parcialmente por el efecto neto entre cuentas por pagar y cuentas por cobrar de Ps. \$138.2 millones.

Flujos netos de efectivo de actividades de inversión

El efecto negativo de Ps. \$260.8 millones reportado en el flujo neto de efectivo de actividades de inversión se origina principalmente por las adiciones de FF&E (*Fixtures, Furniture and Equipment*) y otras adquisiciones por Ps. \$273.0 millones, de los cuales Ps. \$166.2 millones provienen de inversiones en construcciones en proceso, que fueron parcialmente compensados con intereses cobrados por Ps. \$12.2 millones.

Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento

Los flujos netos de efectivo por actividades de financiamiento fueron positivos por Ps. \$245.8 millones principalmente atribuido al aumento de capital social de la participación no controladora por Ps. \$440.5 millones; compensado parcialmente por los pagos de préstamos bancarios e intereses por Ps. \$194.8 millones.

Situación Financiera

A continuación, se muestra el balance general de RLH al 31 de marzo de 2019:

Estado consolidado de situación financiera a Marzo 31, 2019		
<i>Cifras en miles Ps \$ excepto cuando se indique lo contrario</i>		
Activos	RLH Consolidado (31 dic 2018)	Consolidado (31 mar 2019)
Activos circulantes		
Efectivo y equivalentes de efectivo	3,303,781	3,407,471
Cuentas por cobrar	857,310	975,858
Partes relacionadas	34,317	37,314
Inventarios, neto	73,182	1,303,268
Inventarios inmobiliarios	1,170,237	0
Pagos anticipados	167,122	197,788
Total activos circulantes	5,605,949	5,921,699
Activos no circulantes		
Inmuebles, mobiliario y equipo	16,754,877	16,682,841
Inventarios inmobiliarios	769,059	769,059
Crédito mercantil	1,050,431	1,020,442
Activos intangibles	800,510	829,656
Partes relacionadas	253,065	249,161
Impuestos diferidos	212,708	174,023
Instrumentos financieros derivados	45,962	38,629
Total activos no circulantes	19,886,612	19,763,811
Total de activos	25,492,561	25,685,510
Pasivos y Capital Contable		
Pasivos a corto plazo		
Porción a corto plazo de los préstamos bancarios	358,082	344,668
Proveedores	264,569	283,054
Anticipo a Clientes	950,809	1,007,173
Partes relacionadas	221,054	221,054
Impuestos por pagar	58,701	32,206
Cuentas por pagar y gastos acumulados	691,013	737,104
Total pasivos a corto plazo	2,544,228	2,625,259
Pasivos a largo plazo		
Préstamos bancarios a largo plazo	6,604,276	6,333,799
Impuestos diferidos	1,706,108	1,751,983
Instrumentos financieros derivados	24,741	62,947
Otras cuentas por pagar a largo plazo	0	81,758
Beneficios a los empleados	24,313	0
Total pasivos a largo plazo	8,359,438	8,230,487
Capital contable		
Capital social	7,963,286	7,963,286
Prima en suscripción de acciones	6,463,623	6,463,623
Otras cuentas de capital	(142,941)	(142,941)
Resultados Acumulados	(635,247)	0
Déficit	0	(716,861)
Otras reservas de capital	195,912	100,548
Participación no Controladora	744,262	1,162,109
Total capital contable	14,588,895	14,829,764
Total de pasivos y capital contable	25,492,561	25,685,510

Efectivo y equivalente de efectivo

Al 31 de marzo de 2019 la posición de RLH de efectivo y equivalentes de efectivo es de Ps. \$3,407.5 millones frente a Ps. \$3,303.8 millones al 31 de diciembre de 2018; el incremento de Ps. \$103.7 millones se debe principalmente por el: el aumento de capital social y prima en suscripción de acciones de la participación no controladora por Ps. \$440.5 millones y los anticipos de clientes recibidos por Ps. \$56.3 millones; compensada parcialmente por adquisiciones de activo fijo e inversión en obras en proceso por Ps. \$273 millones y el pago de préstamos bancarios de Ps. \$104.5 millones.

Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar tienen un incremento de Ps. \$118.5 millones respecto al 31 de diciembre de 2018, originado principalmente por la estacionalidad del negocio en el Entorno Mayakoba.

Partes relacionadas

Las cuentas por cobrar a partes relacionadas al 31 de marzo de 2019 mantienen un saldo de Ps. \$286.5 millones, integrado principalmente por los derechos de cobro de Fairmont Heritage Place Residences, los cuales se clasifican en el corto y largo plazo de acuerdo con el plan de comercialización de las residencias.

Las cuentas por pagar con partes relacionadas al 31 de marzo de 2019 muestran un saldo de Ps. \$221.1 millones, correspondiente al pago del terreno del proyecto residencial de Mandarina.

Activo fijo, crédito mercantil y activos intangibles

Al 31 de marzo de 2019 el rubro de activos fijos tuvo una disminución neta de Ps. \$72.1 millones con respecto al 31 de diciembre de 2018, la disminución neta se compone de: el efecto de conversión negativo neto obtenido por la valuación de los activos fijos en moneda extranjera por Ps. \$234.7 millones, ya que la moneda funcional del entorno Mayakoba son dólares americanos y la de Villa magna está denominada en Euros y la depreciación del periodo por Ps. \$110.4 millones; compensados parcialmente por la adquisición de adiciones de activo fijo y obras en proceso por Ps. \$273.0 millones.

El rubro de crédito mercantil muestra una disminución de Ps. \$30.9 millones debido al efecto por conversión derivado de la apreciación del peso frente al euro.

Respecto al rubro de intangibles y otros activos muestra un aumento de Ps. \$29.1 millones, originados principalmente por la adopción de la NIIF 16 que entró en vigor el 1 de enero de 2019 reconociendo activos por derecho de uso por Ps. \$69.6 millones compensado por el efecto de conversión y la amortización del periodo por Ps. \$40.4 millones.

Deuda bancaria total y neta

Al 31 de marzo de 2019 la deuda total del grupo asciende a Ps. \$6,678.5 millones mostrando una disminución de Ps. \$283.9 millones comparado con el saldo al 31 de diciembre de 2018, dicha disminución se debe principalmente: (i) al pago de capital de los préstamos bancarios por Ps. \$104.5

millones y (ii) la apreciación del peso frente al dólar y euro al cierre del periodo de 1.54% y 3.33%, respectivamente.

La deuda neta al 31 de marzo de 2019 asciende a Ps \$3,271.0 millones.

Impuestos diferidos

El pasivo por impuesto diferido neto muestra un aumento de Ps. \$84.6 millones debido a los efectos de las partidas temporales del periodo, compensado parcialmente por la apreciación del peso frente al dólar y el euro disminuyendo el valor de los activos fijos en moneda extranjera.

Instrumentos financieros derivados

Al 31 de marzo de 2019 los instrumentos financieros que mantiene el grupo para cubrir el riesgo de la tasa de interés de sus créditos bancarios se presentaron a su valor razonable, lo cual significó reconocer una disminución neta entre activos y pasivos por un importe de Ps. \$10.9 millones cuyo efecto se registró en otros resultados integrales.

Capital contable

El incremento en el capital contable se debe principalmente a: (i) el aumento de capital social y prima en suscripción de la participación no controladora por Ps. \$440.5 millones, compensado parcialmente por (ii) la pérdida neta del periodo por Ps. \$85.3 millones y (iii) el resultado neto del efecto de conversión y coberturas de flujo de efectivo por Ps. \$175.2 millones.

Gobierno Corporativo

El 30 de abril de 2019, se tuvo la sesión del Consejo de RLH para la aprobación de los Estados Financieros al cierre del trimestre concluido al 31 de marzo de 2019, mismos que fueron aprobados por unanimidad.

Anexo I

Estado de Resultados Consolidado

Cifras en miles Ps. excepto cuando se denote lo contrario

	Periodo de tres meses del 1 de enero al 31 de marzo		
	2018	2019	Var. a/a
Ingresos por renta de habitaciones y residencias	693,159	815,340	122,181
Ingresos por alimentos y bebidas	345,713	389,502	43,789
Ingresos por servicios de campo de golf	24,345	23,792	(553)
Ingresos por Spa y gimnasio	34,547	39,913	5,366
Otros ingresos hoteleros	60,103	75,990	15,887
Total Ingresos	1,157,867	1,344,537	186,670
Costos y gastos de habitaciones y residencias	(158,475)	(189,341)	(30,866)
Costos y gastos de alimentos y bebidas	(172,202)	(209,071)	(36,869)
Costos golf	(7,394)	(7,938)	(544)
Costos y gastos spa y gimnasio	(14,054)	(15,439)	(1,385)
Otros costos departamentales	(21,331)	(33,843)	(12,512)
Utilidad Departamental	784,411	888,905	104,494
Gastos administrativos y operativos recurrentes	(95,267)	(119,847)	(24,580)
Gastos informáticos y de telecomunicaciones	(11,142)	(15,540)	(4,398)
Gastos de venta y mercadotecnia	(75,623)	(90,631)	(15,008)
Gastos de mantenimiento	(36,767)	(46,405)	(9,638)
Electricidad, gas y agua	(32,296)	(52,451)	(20,155)
Honorarios de la operación	(79,300)	(77,554)	1,746
Seguros	(20,131)	(27,312)	(7,181)
Predial	(10,565)	(13,011)	(2,446)
EBITDA recurrente	423,320	446,154	22,834
Gastos corporativos recurrentes	(43,158)	(43,938)	(780)
EBITDA después de gastos corporativos	380,162	402,216	22,054
Otros ingresos / (gastos) no recurrentes y otros	(708,918)	(141,123)	567,795
EBITDA	(328,756)	261,093	589,849
Depreciación y amortización	(118,147)	(121,161)	(3,014)
EBIT / Utilidad (pérdida) de operación	(446,903)	139,932	586,835
Costos de Financiamiento			
Intereses y costos financieros	(59,631)	(95,721)	(36,090)
Pérdida cambiaria	(148,909)	(136,073)	12,836
Costo financiero	(208,540)	(231,794)	(23,254)
Intereses ganados	9,441	12,198	2,757
Utilidad cambiaria	110,927	72,670	(38,257)
Costos de financiamiento	(88,172)	(146,926)	(58,754)
Utilidad (pérdida) antes de impuestos a la utilidad	(535,075)	(6,994)	528,081
Provisión para impuestos a la utilidad	(35,707)	(78,299)	(42,592)
Utilidad (pérdida) neta del periodo	(570,782)	(85,293)	485,489

RLH Properties anuncia su Conferencia de Presentación de Resultados del Primer Trimestre de 2019.

Lo invitamos cordialmente a la presentación de los resultados financieros del Primer Trimestre de 2019, a través de una conferencia telefónica.

Fecha: Jueves, 02 de mayo de 2019.

Hora: 13:00 p.m. Ciudad de México (14:00 p.m. Nueva York / 19:00 p.m. Londres / 20:00 p.m. Madrid).

Presentado por RLH Properties:

- **Jerónimo Bremer**, Presidente del Comité Ejecutivo
- **Borja Escalada**, Director General
- **Juan Novoa**, Director de Finanzas
- **Francis Muûls**, Vicepresidente Ejecutivo de Gestión de Activos y Transacciones
- **Diego Laresgoiti**, Vicepresidente de Finanzas y Relación con Inversionistas

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

Toll free: 1-877-407-8031

International Dial in: 1-201-689-8031

RLH Llamada de Conferencia 1Q19

Los materiales de los resultados trimestrales estarán disponibles en el siguiente enlace:

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

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

RLH Properties es una sociedad controladora cuyas subsidiarias se dedican a la adquisición, desarrollo y gestión de activos hoteleros de ciudad y resorts de playa dentro del segmento alto en México. Uno de sus principales objetivos es crear la principal plataforma de hoteles de lujo en México, el Caribe y Europa, basando el crecimiento en el desarrollo de nuevos hoteles y adquisición selectiva de hoteles en operación. Actualmente la Emisora es propietaria del 100% del hotel Four Seasons en la Ciudad de México, del 100% del Hotel Villa Magna en Madrid España, del 100% del hotel Rosewood Mayakoba y del campo de golf El Camaleón, del 95% del hotel Banyan Tree Mayakoba, del 90% del hotel Fairmont Mayakoba y 60% del hotel Andaz Mayakoba, localizados en la Riviera Maya, del 100% de los terrenos en los cuales se desarrollarán los hoteles One&Only Mandarin y Rosewood Mandarin, así como aproximadamente 148 residencias con dichas marcas en la Riviera Nayarit, 50% de los flujos de aprox. 35 residencias full ownership y 64 unidades fraccionales de marca hotelera Fairmont Heritage Place, 100% de los flujos de 19 residencias de marca hotelera Rosewood Mayakoba, así como otros activos relacionados con Mayakoba (El Pueblito, Marina Mayakoba and 27.2% of the lot 5').

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

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