

***RLH Properties (“RLH A”), primera empresa pública especializada en hoteles del segmento alto*** en México y España anuncia sus resultados financieros del tercer trimestre de 2021.

Ciudad de México. - RLH Properties (BMV: RLH A), la primera empresa pública especializada en hoteles del segmento de lujo y ultra lujo en México y España anuncia sus resultados financieros del tercer trimestre de 2021. Excepto cuando se mencione lo contrario, todas las cifras en el reporte fueron preparadas de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (“IFRS”) y expresadas en pesos mexicanos nominales.

### Comentario de Borja Escalada, Director General de RLH Properties:

El tercer trimestre de 2021 ha sido un muy buen trimestre para nuestra empresa, no solo gracias a que continúa el excelente desempeño de nuestros activos en Mayakoba y Mandarina y a la creciente recuperación del Four Seasons Ciudad de México, sino también a un hito importantísimo en la historia de RLH Properties: la adquisición del Bless Hotel Madrid.

El hotel Bless (categoría de lujo - cinco estrellas) se encuentra ubicado en el famoso barrio de Salamanca, una de las zonas más distinguidas y exclusivas de Madrid. Fue inaugurado en 2019 y cuenta con 111 llaves (incluyendo 27 suites), un restaurante, un club bar y una azotea con piscina, entre otras amenidades. Esta nueva adquisición es un paso más, y muy importante, en nuestra estrategia de crecimiento. En medio de las circunstancias complejas que hemos enfrentado y que han puesto a prueba al mundo entero, esta adquisición además de enriquecer y diversificar nuestro portafolio es una muestra de la solidez financiera de nuestra empresa que, hoy por hoy, es la más grande del sector por capitalización bursátil en México.

Respecto al desempeño de nuestros activos en playa, nuestros hoteles en Mayakoba presentaron una ocupación promedio de 50.9%. Destacan los hoteles Rosewood Mayakoba y Banyan Tree Mayakoba al haber registrado nuevamente los niveles más altos de ocupación de todo el portafolio en el trimestre. Por su parte, el hotel Rosewood Mayakoba continuó ostentando el RevPAR más alto de México durante el trimestre, logrando récords de ocupación históricos en cada uno de los meses del tercer trimestre en comparación con el mismo mes en años anteriores. A su vez, el hotel Banyan Tree Mayakoba registró resultados con variaciones positivas respecto a 2019 durante el trimestre. En la Riviera Nayarit el hotel One&Only Mandarina continúa excediendo cualquier expectativa registrando una excelente ocupación promedio en el trimestre con una muy buena tarifa.

Respecto a los activos de ciudad, gracias a la reactivación turística de la Ciudad de México y a las iniciativas estratégicas implementadas en el hotel Four Seasons Ciudad de México, sus resultados en el trimestre fueron muy favorables, pues se posicionó nuevamente en primer lugar de RevPAR respecto a su conjunto competitivo. Por su parte, el hotel Rosewood Villa Magna en Madrid continuó cerrado durante el trimestre finalizando con los últimos detalles de la renovación de cara a su inauguración en octubre 2021.

Una vez más, los resultados obtenidos en el trimestre son evidencia de la extraordinaria calidad de nuestros activos, de la capacidad y esfuerzo de nuestro equipo y del compromiso que tiene la empresa de continuar agregando valor a nuestros accionistas. Hoy celebramos la extraordinaria recuperación de nuestros activos y la adquisición del hotel Bless, hito que se suma a la gran historia de éxito de nuestra empresa. En RLH Properties continuaremos trabajando intensamente para mantener excelentes resultados y continuar contribuyendo a la reactivación turística y económica en México y España.

RLH Properties anuncia su Conferencia de Presentación de Resultados del tercer trimestre de 2021.

Lo invitamos cordialmente a la presentación de los resultados financieros del tercer trimestre de 2021, a través de una conferencia telefónica.

Fecha: 9 de noviembre de 2021.

Hora: 9:00 a.m. Ciudad de México (10 a.m. Nueva York / 3 p.m. Londres / 4 p.m. Madrid).

Presentado por:

- Borja Escalada, Director General y Miembro del Consejo.
- Juan Novoa, Director Ejecutivo de Finanzas.
- Francis Muúls, Director Ejecutivo de Operaciones.
- Diego Laresgoiti, Director Ejecutivo de Relaciones con Inversionistas y Miembro del Consejo.

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 3Q2021

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, Bless Madrid y dos hoteles en Mandarina, uno operado por One&Only y otro a ser operado por Rosewood próximo a inaugurarse en el 2024.

Dirección General

*Borja Escalada*

*RLH Properties*

Tel. + 52 (55) 14 500 800

[bescalada@rlhproperties.com.mx](mailto:bescalada@rlhproperties.com.mx)

[www.rlhproperties.com.mx](http://www.rlhproperties.com.mx)

Dirección Financiera

*Juan Novoa*

*RLH Properties*

Tel. + 52 (55) 14 500 800

[jnovoa@rlhproperties.com.mx](mailto:jnovoa@rlhproperties.com.mx)

[www.rlhproperties.com.mx](http://www.rlhproperties.com.mx)

Dirección Capital Markets y Relación con Inversionistas

*Diego Laresgoiti*

*RLH Properties*

Tel. + 52 (55) 14 500 800

[dlaresgoiti@rlhproperties.com.mx](mailto:dlaresgoiti@rlhproperties.com.mx)

[www.rlhproperties.com.mx](http://www.rlhproperties.com.mx)

## Información Relevante del 3T del 2021

Durante el tercer trimestre los resultados de RLH Properties muestran una rápida recuperación ante el COVID-19 sobre todo los activos hoteleros de playa.

Los ingresos totales en el tercer trimestre del 2021 sumaron MXN \$1,184.1 millones, lo que representa un aumento del 151% con respecto al mismo trimestre del año anterior y 43% por arriba del 2019, mostrando una tendencia al alza superando los niveles del 2019, cuarto trimestre del 2020 y primer trimestre del 2021.

Estado de resultados consolidado				
<i>Cifras en miles MXN \$ excepto cuando se indique lo contrario</i>				
	3T 2019	3T 2020	3T 2021	Var. a/a trimestral
<b>Ingresos Totales</b>	827,518	471,051	1,184,119	713,068 151.38%
Costos y gastos directos	(403,896)	(291,582)	(436,714)	(145,132) (49.77%)
Gastos indirectos y otros gastos	(377,815)	(230,282)	(568,190)	(337,908) (146.74%)
<b>Utilidad Bruta Operativa (GOP)</b>	<b>423,622</b>	<b>(50,813)</b>	<b>154,907</b>	<b>205,720 404.86%</b>
Margen (%)	51.2%	-10.8%	13.1%	23.9%
<b>EBITDA recurrente</b>	<b>45,807</b>	<b>(86,171)</b>	<b>48,215</b>	<b>134,386 155.95%</b>
Margen (%)	5.5%	-18.3%	4.1%	22.4%

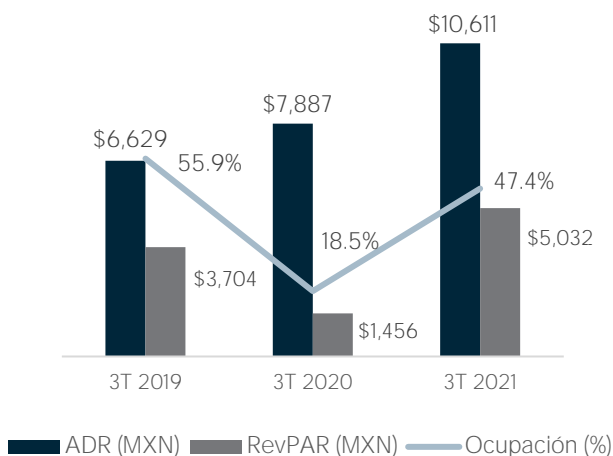
La utilidad bruta operativa del tercer trimestre fue de MXN \$154.9 millones un 405% mayor que el resultado del mismo periodo del año anterior.

El EBITDA recurrente consolidado de RLH del tercer trimestre fue de MXN \$48.2 millones, lo que representa un aumento del 155.9% en comparación con el mismo periodo del año anterior y también un aumento del 5% con respecto al mismo periodo del 2019.

La utilidad neta del periodo registró una pérdida de MXN -\$156.6 millones, lo que representa una disminución del 52%, en comparación con el mismo periodo del año anterior.

La tasa de ocupación fue del 47.4%, registrando un incremento de 29.0 p.p. en comparación al mismo período del año pasado y un decremento de 8.5 p.p. respecto al mismo periodo del 2019.

Agregado de los Activos en Operación  
3T 2021 vs 3T 2019 y 3T 2020 (MXN)



La tarifa promedio fue de MXN \$10,611 (USD \$530) lo que representó un incremento en moneda local del 34.5% y del 60.1% en comparación con el 2020 y 2019 respectivamente. Por su parte, la tarifa en dólares americanos registró un incremento del 48.4% y del 55.4% en comparación con el 2020 y 2019 respectivamente.

El RevPAR fue de MXN \$5,032 (USD \$251) registrando un incremento en moneda local del 245.5% y del 35.9% en comparación con el 2020 y 2019 respectivamente. Por su parte, en dólares americanos registró un incremento del 281.2% y del 31.9% en comparación con el 2020 y 2019 respectivamente.

## Estadísticas Operativas de Activos Hoteleros

A continuación, se muestran los principales indicadores operativos agregados<sup>1</sup> del portafolio de los Activos Hoteleros de RLH al tercer trimestre de 2021:

Indicadores Operativos al 3er. Trimestre, 2021					
Activos Estabilizados y Otros Activos					
Indicador	3T 2019	3T 2020	3T 2021	% Var. 3T 2021 vs. 3T 2019	% Var. 3T 2021 vs. 3T 2020
ADR (USD)	\$354	\$381	\$476	34.3%	24.9%
ADR (MXN)	\$6,885	\$8,411	\$9,530	38.4%	13.3%
Ocupación (%)	60.5%	19.2%	46.7%	(13.8 pp)	27.5 pp
RevPAR (USD)	\$214	\$73	\$222	3.6%	203.8%
RevPAR (MXN)	\$4,167	\$1,614	\$4,448	6.7%	175.5%
Ingresos Totales (USD '000)	\$36,645	\$14,508	\$49,039	33.8%	238.0%
Ingresos Totales (MXN '000)	\$711,980	\$320,499	\$982,290	38.0%	206.5%
EBITDA (USD '000) <sup>(1)</sup>	\$3,840	(\$3,258)	\$5,074	(32.2%)	255.8%
EBITDA (MXN '000) <sup>(1)</sup>	\$73,592	(\$71,906)	\$101,180	(37.5%)	240.7%
EBITDA Neto de Fondo de Reserva (USD '000) <sup>(1)</sup>	\$2,906	(\$3,285)	\$3,869	(33.1%)	217.8%
EBITDA Neto de Fondo de Reserva (MXN '000) <sup>(1)</sup>	\$55,487	(\$72,493)	\$77,027	(38.8%)	206.3%
Margen EBITDA (%)	10.3%	-22.4%	10.3%	(0.0 pp)	32.7 pp
Margen EBITDA Neto de Fondo de Reserva (%)	7.8%	-22.6%	7.8%	0.0 pp	30.5 pp
Activos en Operación					
Indicador	3T 2019	3T 2020	3T 2021	% Var. 3T 2021 vs. 3T 2019	% Var. 3T 2021 vs. 3T 2020
ADR (USD)	\$341	\$357	\$530	55.4%	48.4%
ADR (MXN)	\$6,629	\$7,887	\$10,611	60.1%	34.5%
Ocupación (%)	55.9%	18.5%	47.4%	(8.5 pp)	29.0 pp
RevPAR (USD)	\$191	\$66	\$251	31.9%	281.2%
RevPAR (MXN)	\$3,704	\$1,456	\$5,032	35.9%	245.5%
Ingresos Totales (USD '000)	\$39,215	\$15,912	\$57,722	47.2%	262.8%
Ingresos Totales (MXN '000)	\$761,891	\$351,468	\$1,155,785	51.7%	228.8%
EBITDA (USD '000) <sup>(1)</sup>	\$2,638	(\$4,295)	\$7,627	189.1%	277.6%
EBITDA (MXN '000) <sup>(1)</sup>	\$50,259	(\$94,804)	\$152,119	202.7%	260.5%
EBITDA Neto de Fondo de Reserva (USD '000) <sup>(1)</sup>	\$1,627	(\$4,365)	\$6,343	289.8%	245.3%
EBITDA Neto de Fondo de Reserva (MXN '000) <sup>(1)</sup>	\$30,657	(\$96,336)	\$126,386	312.3%	231.2%
Margen EBITDA (%)	6.6%	-27.0%	13.2%	6.6 pp	40.1 pp
Margen EBITDA Neto de Fondo de Reserva (%)	4.0%	-27.4%	10.9%	6.9 pp	38.3 pp

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

## Tasa de ocupación

La tasa de ocupación fue del 47.4%, es decir, 29.0 p.p. por encima del mismo periodo del 2020 y 8.5 p.p. por debajo del 2019. Durante el trimestre, la temporada vacacional de verano fortaleció el desempeño de los activos de playa del portafolio principalmente, considerando además que México continúa siendo uno de los pocos países sin haber impuesto restricciones al turismo internacional. En conjunto los activos playa registraron una ocupación promedio de 51.5% durante el trimestre e incluso, la ocupación promedio registró una variación positiva respecto al 2019 en mayoría de dichos activos.

En contexto, la Organización Mundial del Turismo (OMT) destacó que de enero a julio 2021, la región de las Américas fue la que presentó menor descenso en la llegada de turistas internacionales respecto al 2019 (-68%), siendo el Caribe la subregión con mejores resultados del mundo. En relación con los ingresos turísticos y en comparación con 2019, destacó a México al haber obtenido en 2021 los mismos ingresos en junio aprox. y un incremento del 2% aprox. en julio. El mercado estadounidense continúa siendo el más representativo de la demanda en México y por ende de los activos de playa del portafolio. Por su parte, el Gobierno de la Ciudad de México evitó restringir la mayoría de las actividades económicas para evitar un retroceso en la reactivación económica. La Ciudad de México experimentó una mejoría en la llegada de turistas de ocio en contraste con el turismo de negocios, considerando que los principales corredores de negocios no han retomado actividades presenciales. Así, el hotel Four Seasons Ciudad de México continuó mostrando un repunte de ocupación durante el trimestre liderando significativamente el segmento en el que compete.

## Tarifa promedio

La tarifa promedio fue de MXN \$10,611 (USD \$530), lo que representó un incremento en moneda local del 34.5% y del 60.1% en comparación con el 2020 y 2019 respectivamente. Por su parte, la tarifa en dólares americanos registró un incremento del 48.4% y del 55.4% en comparación con el 2020 y 2019 respectivamente. Dando continuidad a lo experimentado el trimestre anterior, el incremento de tarifa promedio del portafolio se relaciona al incremento en la demanda experimentada en los diferentes mercados donde se desenvuelven los activos del portafolio, además de la incorporación del hotel One&Only Mandarin. Por su parte, considerando que las tarifas en los activos del portafolio son fijadas en dólares americanos, la diferencia en el incremento de la tarifa promedio entre ambas monedas en el trimestre y respecto al 2020, se relaciona principalmente a la apreciación del peso mexicano respecto al dólar americano en 9.5% anual, pasando de un promedio de 22.11 MXN/USD en el tercer trimestre del 2020 a 20.02 MXN/USD en el 2021. Sin embargo, el diferencial de incremento de la tarifa en ambas monedas respecto al 2019 se relaciona principalmente a la depreciación del peso mexicano respecto al dólar americano en 3.0% anual, al haber pasado de un promedio de 19.43 MXN/USD en el tercer trimestre del 2019 a 20.02 MXN/USD en el 2021.

## REVPAR

El RevPAR fue de MXN \$5,032 (USD \$251) registrando un incremento en moneda local del 245.5% y del 35.9% en comparación con el 2020 y 2019 respectivamente. Por su parte, en dólares americanos registró un incremento del 281.2% y del 31.9% en comparación con el 2020 y 2019 respectivamente. Al respecto cabe mencionar que el hotel Rosewood Mayakoba es el hotel con el RevPAR más alto de México en lo que va del año y el hotel One&Only Mandarin se ubicó en primer lugar de RevPAR de su conjunto competitivo que considera hoteles de reciente apertura y se encuentran en fase de crecimiento. Finalmente, el hotel Four Seasons Ciudad de México nuevamente se posicionó en el primer lugar de RevPAR de su conjunto competitivo en el trimestre. En conclusión, el portafolio tuvo un sólido desempeño durante el trimestre tanto

en los activos de playa como en los activos de ciudad, considerando que hotel Rosewood Villa Magna permaneció cerrado 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 tercer trimestre de 2021:

Componente	Inventario Total	Ventas celebradas Acumuladas al 30 de septiembre de 2021	Inventario Disponible	Contratos de Compraventa Firmados en 2021	Ventas 2021
<b>Residencias</b>	<b>315</b>	<b>182</b>	<b>133</b>	<b>10</b>	<b>16</b>
<b>Mayakoba</b>	<b>279</b>	<b>167</b>	<b>112</b>	<b>10</b>	<b>15</b>
Residencias Rosewood	33	19	14	0	3
Fairmont Heritage place FO <sup>(a)</sup>	54	30	24	3	5
Fairmont Heritage place FC <sup>(b)</sup>	192	118	74	7	7
<b>Mandarina</b>	<b>36</b>	<b>15</b>	<b>21</b>	<b>0</b>	<b>1</b>
Mandarina Private Homes O&O <sup>(c)</sup>	36	15	21	0	1

(a) Se entiende por FO Full Ownersip

(b) Se entiende por FC Fracciones

(c) Solo se contemplan las unidades de los lotes ya activados

<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, en RLH Properties se reconocen al momento de escritura la propiedad.

## Resultados del tercer trimestre de 2021

### Ingresos Totales

Durante este periodo, los ingresos totales de RLH Properties fueron MXN \$1,184.1 millones:

- MXN \$674.5 millones por renta de habitaciones y residencias (57% de los ingresos),
- MXN \$334.0 millones por alimentos y bebidas (28% de los ingresos),
- MXN \$175.6 millones de otros ingresos hoteleros (15% de los ingresos).

Los ingresos totales incrementaron en 231.5%, contra el mismo periodo del año pasado, debido a la fuerte recuperación principalmente en los Hoteles de Playa y la incorporación del Hotel One&Only Mandarin en el portafolio hotelero de RLH.

### Costos y gastos

Durante este periodo, los costos y gastos generales de RLH Properties fueron MXN \$1,358.3 millones:

- MXN \$300.7 millones de gastos administrativos y operativos (22% de los costos y gastos),
- MXN \$211.4 millones de gastos de habitaciones (16% de los costos y gastos generales),
- MXN \$225.3 millones de costos y gastos de alimentos y bebidas (17% de los costos y gastos generales),
- MXN \$169.5 millones de gastos de depreciación y amortización (12% de los costos y gastos generales),
- MXN \$114.2 millones de gastos de venta y mercadotecnia (8% de los costos y gastos generales).

Los costos y gastos generales también muestran un incremento del 88% contra el mismo periodo del año pasado, derivado del: (i) incremento en la ocupación, (ii) a los costos generados por la operación del Hotel One&Only Mandarin y (iii) los gastos generados por la adquisición del hotel Bless Madrid.

### EBITDA

El EBITDA de los Activos en Operación en el tercer trimestre de 2021 se situó en MXN \$152.1 millones (USD \$7.6 millones), registrando un incremento del 260.5% en moneda local y del 277.6% en dólares americanos respecto a lo registrado en el mismo periodo de 2020 y un incremento del 202.7% en moneda local y del 189.1% en dólares americanos respecto a lo registrado en el mismo periodo de 2019. Mostrando una recuperación que supera los resultados pre pandemia. Por su parte, el EBITDA Neto de Fondo de Reserva, se situó en MXN \$126.4 millones (USD \$6.3 millones), representando un incremento del 231.2% en moneda local y del 245.3% en dólares americanos respecto al mismo periodo del año pasado.

### Resultado integral de financiamiento

RLH Properties cerró el periodo con una posición de deuda neta de MXN \$5,362.0 millones y una deuda total de MXN \$9,652.3 millones.

Durante el trimestre, la depreciación del tipo de cambio generó una pérdida cambiaria neta de MXN \$6.8 millones vs. la pérdida cambiaria de MXN \$11.6 millones del año pasado, y un costo financiero neto de MXN \$101.6 millones vs. MXN \$63.8 millones del mismo periodo del año dicho incremento se debe

a la contribución de la deuda del Hotel Bless Madrid por MXN \$28.2 millones y por la depreciación del peso frente al dólar de 1.79%.

A continuación, se presenta desglosado el resultado integral de financiamiento cerro en el tercer trimestre en MXN \$108.4 millones:

**Resultado integral de financiamiento**

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

	<b>3T 2020</b>	<b>3T 2021</b>	<b>Var. a/a</b>
<b>Pérdida utilidad de operación</b>	<b>(242,978)</b>	<b>(189,094)</b>	<b>53,884</b>
<b>Costos de Financiamiento</b>			
Intereses y costos financieros	(64,594)	(116,264)	(51,670)
Pérdida cambiaria	46,894	(49,492)	(96,386)
Costo financiero	(17,700)	(165,756)	(148,056)
Intereses ganados	826	14,616	13,790
Utilidad cambiaria	(58,534)	42,699	101,233
<b>Costos de financiamiento</b>	<b>(75,408)</b>	<b>(108,441)</b>	<b>(33,033)</b>

Pérdida neta del periodo

Durante el periodo de tres meses que terminó el 30 de septiembre de 2021, la pérdida neta consolidada fue de MXN \$156.6 millones. Generada principalmente por los costos y gastos asociados los Hoteles Bless Madrid y Rosewood Villa Magna contribuyen con MXN \$102.5 millones, ya que ambos se encuentran cerrados por remodelación, y el impacto de la reforma de subcontratación (PTU).

Otros resultados integrales

Durante el periodo de tres meses que terminó el 30 de septiembre de 2021, los otros resultados integrales ascendieron a MXN \$172.7 millones de resultado positivo de los cuales MXN \$147.9 millones son de efecto de conversión de operaciones extranjeras y MXN \$24.7 millones cobertura de flujo de efectivo.

Flujo de efectivo

Al tercer trimestre del 2021, el flujo neto de efectivo positivo en actividades de operación fue de MXN \$588.6 millones, por el flujo neto de efectivo por actividades de inversión por MXN \$1,997.2 millones, principalmente debido a (i) gastos de CAPEX por MXN \$856.5 millones, (ii) la adquisición del hotel Bless por MXN 1,163.9 millones, MXN \$21.6 millones de ingresos por intereses y (iv) baja de activo fijo por MXN \$2.4 millones, y por el flujo neto de efectivo por actividades de financiamiento, el cual fue positivo por MXN \$3,651.5 millones, debido a (i) el aumento del capital social por MXN \$2,012.50 millones, (ii) el aumento de la prima en suscripción de acciones por MXN \$894.40 millones, (iii) aumento de la participación no controladora por MXN \$1,003.0 millones, (iv) la disminución del efectivo restringido por



MXN \$27.80 millones, compensado por MXN \$286.2 millones, correspondiente al pago de amortizaciones e intereses de préstamos bancarios.

Las amortizaciones de capital muestran una disminución de MXN \$260.6 millones situándose en MXN \$76.9 millones gracias al diferimiento de pago de capital acordado con los bancos a causa de la pandemia.

## Situación Financiera

### Efectivo y Liquidez

Al 30 de septiembre de 2021 la posición de RLH de efectivo y equivalentes de efectivo es de MXN \$4,290.2 millones, de los cuales MXN \$21.6 millones constituyen efectivo restringido presentado a largo plazo, mostrando un aumento de MXN \$2,210.5 millones con respecto al cierre del 2020 principalmente por (i) el aumento del capital social por MXN \$2,012.50 millones, (ii) el aumento de la prima en suscripción de acciones por MXN \$894.40 millones, (iii) el aumento del capital social de la participación no controladora de MXN \$1,003.0 millones y, (iv) el flujo de efectivo proveniente de las actividades de operación por MXN \$588.60 millones; compensado principalmente por (i) la contraprestación para la adquisición del Bless por MXN \$1,163.90 millones, (ii) adquisición de CAPEX por MXN \$856.50 millones y, (iii) MXN \$286.2 millones, correspondiente al pago de amortizaciones e intereses de préstamos bancarios.

### Inventarios inmobiliarios

Al 30 de septiembre de 2021 los inventarios inmobiliarios muestran un saldo de MXN \$2,640.40 millones y están integrados por terrenos en desarrollo por MXN \$494.9 millones, terrenos por desarrollar por MXN \$827.8 millones, obras en proceso por MXN \$1,176.8 millones y residencias disponibles para la venta por MXN \$140.9 millones. Al cierre del trimestre presentan un aumento de MXN \$391.0 millones de pesos con respecto al 31 de diciembre de 2020 por el avance en las construcciones de las villas.

### Activo fijo, crédito mercantil y activos intangibles

Al 30 de septiembre de 2021 el rubro de activos fijos tuvo un aumento neto de MXN \$3,415.0 millones con respecto al 31 de diciembre de 2020, debido principalmente a (i) adiciones de activo fijo y las inversiones en construcciones en proceso por MXN \$1,053.4 millones, (ii) la adquisición del hotel Bless Madrid por MXN \$2,919.50 millones y, (iii) el efecto positivo de conversión como resultado de la valuación de los activos fijos en moneda extranjera por MXN \$64.0 millones, compensado

principalmente por la depreciación del periodo de MXN \$422.7 millones, traspasos de activos fijos a inventarios por MXN \$196.0 millones y la venta de activos por MXN \$2.4 millones de pesos.

El rubro de intangibles y otros activos muestra una disminución de MXN \$56.4 millones, originados principalmente por la amortización del periodo por MXN \$54.7 millones y el efecto de conversión negativo de MXN \$2.5 millones.

El rubro de crédito mercantil muestra un decremento de MXN \$9.30 millones debido al efecto neto negativo por conversión derivado de la depreciación del euro frente al peso de 3.58% (el 78% del rubro esa en dicha moneda), compensado por el crédito mercantil reconocido por la adquisición del hotel Bless Madrid MXN \$23.7 millones.

#### Anticipos de clientes

Al 30 de septiembre de 2021 el total de anticipos de clientes asciende a MXN \$2,150.0 millones, se integra por MXN \$1,234.2 millones de depósitos recibidos de los contratos de promesa de compraventa de villas y MXN \$915.8 millones de anticipos de clientes hoteleros.

El aumento de MXN \$824.8 millones respecto del 31 de diciembre de 2020, se debe principalmente al incremento en depósitos de promesa de compraventa de villas por MXN \$372.8 millones y el aumento de los anticipos hoteleros por MXN \$452.0 millones mostrando una recuperación de la operación frente a la pandemia por Covid-19.

#### Deuda bancaria total y neta

Al 30 de septiembre de 2021 la deuda total del grupo asciende a MXN \$9,652.3 millones mostrando un aumento de MXN \$1,310.10 millones comparado con el saldo al 31 de diciembre de 2020, dicho aumento se debe principalmente a: la deuda reconocida mediante la adquisición de negocios por MXN \$1,363.9 millones y la depreciación del peso frente al dólar 1.79%, compensado por el pago de capital de los préstamos bancarios por MXN \$77.0 millones y la amortización de los costos de apertura por MXN \$22.0 millones.

El 66% de la deuda total de la Compañía está denominada en dólares americanos, con un costo financiero promedio ponderado de 3.9%. Adicionalmente, el vencimiento las deudas es a largo plazo.

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

Componente	3T2021	Moneda	Tasa de interés	Vencimiento
<i>Cifras en miles USD\$ excepto cuando se denote lo contrario</i>				
Villa Magna Madrid	82,556	EUR	2.00%+ Euribor 6M	2033
Bless Madrid	59,340	EUR	2.15%+ Euribor 6M	2027
Four Seasons Ciudad de México	59,672	USD	2.50%+ Libor 3M	2025
Fairmont Mayakoba	61,457	USD	2.50%+ Libor 3M	2032
Rosewood Mayakoba	51,645	USD	2.40%+ Libor 3M	2028
Banyan Tree Mayakoba	47,008	USD	2.45%+ Libor 3M	2030
Andaz Mayakoba	53,288	USD	4.00%+ Libor 3M	2032
One&Only Mandarin	50,000	USD	3.75%+ Libor 3M	2034
<b>Posición de deuda total <sup>(1)</sup></b>	<b>487,506</b>			

(1) T.C aplicado de EUR/USD de Banxico al cierre del 3T2021

#### Instrumentos financieros derivados

Al 30 de septiembre de 2021 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 MXN \$129.7 millones y cuyo efecto se registró en otros resultados integrales. Estos productos, con vencimientos hasta 2033, fueron pagados al momento de cerrar las operaciones, y tienen las siguientes características:

Expresado en miles de pesos

Compañía	Nocional Pesos	Fecha de Contratación	Vencimiento	Tasa fija	Tasa variable 30 de septiembre 2021	Valor razonable al	
						30 de septiembre 2021	31 diciembre de 2020
Four Seasons derivado 1	\$ 271,824	26-jun-18	24-nov-25	3.03%	0.13%	\$ (35,990)	\$ (36,331)
Four Seasons derivado 2	\$ 611,605	01-mar-17	24-nov-23	2.32%	0.13%	\$ (24,816)	\$ (52,411)
Rosewood	\$ 786,528	14-dic-18	15-jun-27	2.99%	0.12%	\$ (72,962)	\$ (112,484)
Bananyan Tree derivado 1	\$ 165,283	24-jul-18	09-may-27	1.95%	0.13%	\$ (12,821)	\$ (20,028)
Bananyan Tree derivado 2	\$ 110,188	24-jul-18	09-may-27	1.95%	0.13%	\$ (8,948)	\$ (13,422)
Fairmont derivado 1	\$ 785,232	20-sep-16	20-mar-22	1.32%	0.12%	\$ (4,571)	\$ (55,823)
Fairmont derivado 2	\$ 167,905	23-jul-20	20-jun-31	1.61%	0.12%	\$ (15,929)	\$ (11,278)
Villa Magna derivado 1	\$ 539,400	01-mar-18	01-mar-25	0.89%	0.00%	\$ (14,059)	\$ (20,358)
Villa Magna derivado 2	\$ 144,229	01-mar-19	01-mar-33	1.41%	-0.52%	\$ (31,545)	\$ (48,573)
Villa Magna derivado 3	\$ 683,629	01-mar-19	01-mar-33	0.91%	-0.52%	\$ (39,339)	\$ (66,570)
Bless 1	\$ 788,802	13-may-19	13-nov-26	0.85%	-0.52%	\$ (44,370)	
Bless 2	\$ 246,824	13-may-19	13-nov-26	0.46%	-0.52%	\$ (8,756)	
Instrumentos financieros pasivos						\$ (314,108)	\$ (437,278)

#### Capital contable

El aumento del capital contable por MXN \$3,724.10 millones de pesos, se debe a (i) el aumento del capital social y prima en suscripción de acciones por MXN \$2,906.90 millones, (ii) el aumento de capital social de la participación no controlada por MXN \$1,003.00 millones y MXN \$73.70 millones como

resultado positivo neto de los efectos de conversión y coberturas de flujo de efectivo; compensado por la pérdida neta del periodo por MXN \$259.60 millones.

Gobierno Corporativo

El 26 de octubre de 2021, se tuvo la sesión del Consejo de RLH para la aprobación de los Estados Financieros al 30 de septiembre de 2021, mismos que fueron aprobados por unanimidad.

## Anexos

### Portafolio:

Al 30 de septiembre de 2021, RLH cuenta con 12 componentes de negocio en el segmento de lujo y ultra lujo que totalizan aprox. 1,605 cuartos hoteleros (1,505 en operación y aprox. 140 en desarrollo), aprox. 235 residencias *full ownership* y 192 unidades fraccionales ambas con marcas hoteleras asociadas, y 1 campo de golf con 18 hoyos:

- Activos en Operación (8 hoteles con 1,505 cuartos y 1 campo de golf con 18 hoyos):
  - Activos Estabilizados (7 hoteles, 1,400 cuartos): Four Seasons Ciudad de México (240 cuartos), Villa Magna Madrid (150 cuartos), Bless Madrid (111 cuartos), Rosewood Mayakoba (129 cuartos), Banyan Tree Mayakoba (155 cuartos), Fairmont Mayakoba (401 cuartos) y Andaz Mayakoba (214 cuartos).
 

Bless, el último activo de lujo que se incorporó al portafolio de RLH el pasado julio. Un activo único ubicado en una de las mejores calles de Madrid, Calle Velázquez, con 111 cuartos y una amplia oferta gastronómica.
  - Activos en Ramp Up (1 hotel, 105 cuartos): One&Only Mandarin. Este hotel inició operaciones en noviembre de 2020 por lo que se encuentra en fase de estabilización.
  - Otros Activos (1 campo de golf, 18 hoyos): El campo de golf El Camaleón fue diseñado por el famoso golfista australiano Greg Norman y es el primero en recibir un torneo PGA fuera de los Estados Unidos y Canadá.
- Activos en Desarrollo (1 hotel con aprox. 140 cuartos, 235 residencias *full ownership* y 192 unidades fraccionales ambos con marca hotelera):
  - Hotel Rosewood Mandarin (aprox. 140 cuartos): Este hotel se encuentra en etapa de diseño conceptual y estudios técnicos.
  - Residencias en la Mandarin con marcas One&Only y Rosewood (hasta 148 residencias): Las residencias One&Only Mandarin se encuentran en etapa de comercialización y construcción. Las residencias Rosewood Mandarin se desarrollarán en un futuro conforme el avance del hotel Rosewood Mandarin.
  - Residencias en Mayakoba con marcas Fairmont y Rosewood (aprox. 87 residencias *full ownership* y 192 unidades fraccionales): Fairmont Heritage Place considera un inventario de aprox. 54 residencias *full ownership* y 192 unidades fraccionales. Rosewood Residences considera un inventario de 33 residencias *full ownership*.

## Estado de Resultados

Los principales resultados financieros consolidados de RLH al 30 de septiembre de 2021 se muestra a continuación.

<b>Estado de resultados consolidado</b>					
<i>Cifras en miles MXN \$ excepto cuando se indique lo contrario</i>					
	3T 2019	3T 2020	3T 2021	Var. a/a trimestral	
<b>Ingresos Totales</b>	827,518	471,051	1,184,119	713,068	151.38%
<b>Utilidad Bruta Operativa (GOP)</b>	423,622	(50,813)	154,907	205,720	404.86%
<b>EBITDA recurrente</b>	45,807	(86,171)	48,215	134,386	155.95%
Gastos corporativos recurrentes	(47,782)	(52,037)	(52,825)	(788)	(1.51%)
<b>EBITDA recurrente después de gastos corporativos</b>	(1,975)	(138,208)	(4,610)	133,598	96.66%
Otros ingresos / (gastos) no recurrentes y otros	(21,466)	8,628	(14,945)	(23,573)	(273.22%)
<b>EBITDA</b>	(23,441)	(129,580)	(19,555)	110,025	84.91%
Depreciación y amortización	(115,787)	(113,398)	(169,539)	(56,141)	(49.51%)
<b>EBIT / Utilidad (pérdida) utilidad de operación</b>	(139,228)	(242,978)	(189,094)	53,884	22.18%
Costos de financiamiento	(110,100)	(75,408)	(108,441)	(33,033)	(43.81%)
<b>Utilidad (pérdida) utilidad antes de impuestos a la utilidad</b>	(249,328)	(318,386)	(297,535)	20,851	6.55%
Beneficio por impuesto diferido			160,805		100.00%
Provisión por ISR	20,600	(7,908)	(19,863)	(1,955)	(151.17%)
<b>Utilidad (pérdida) neta del periodo</b>	(228,728)	(326,294)	(156,592)	169,702	52.01%
Otros efectos integrales	135,022	(80,998)	172,718	253,716	313.24%
<b>Utilidad (pérdida) integral del periodo</b>	(93,706)	(407,292)	16,126	423,418	103.96%

## Situación Financiera

El balance consolidado de RLH al 30 de septiembre de 2021 se muestra a continuación.

<b>Estado de situación financiera consolidado</b>			
<i>Cifras en miles MXN \$ excepto cuando se indique lo contrario</i>			
<b>Activos</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>
Efectivo y equivalentes de efectivo	2,172,350	2,030,372	4,268,595
Cuentas por cobrar y partes relacionadas	983,653	1,065,348	1,241,546
Inventarios inmobiliarios	1,401,230	1,479,890	1,812,597
Otras partidas de activo circulante	431,304	167,817	280,099
<b>Activos circulantes</b>	<b>4,988,537</b>	<b>4,743,427</b>	<b>7,602,837</b>
Activo fijo e intangibles	17,506,875	20,761,578	24,120,098
Crédito mercantil	1,006,533	1,131,837	1,122,529
Inventarios inmobiliarios	769,059	769,059	827,790
Impuestos diferidos	192,120	224,470	187,445
Otras partidas de activo no circulante	1,129,676	248,491	194,748
<b>Activos no circulantes</b>	<b>20,604,263</b>	<b>23,135,435</b>	<b>26,452,610</b>
<b>Total de activos</b>	<b>25,592,800</b>	<b>27,878,862</b>	<b>34,055,447</b>
<b>Pasivos y Capital Contable</b>			
Porción a corto plazo de los préstamos bancarios	368,608	145,260	130,409
Anticipo a Clientes	1,239,889	1,325,168	2,149,990
Cuentas por pagar y gastos acumulados	641,551	1,371,456	1,656,600
Otras cuentas por pagar a corto plazo	487,778		
Instrumentos financieros derivados			4,571
<b>Pasivos a corto plazo</b>	<b>2,737,826</b>	<b>2,841,884</b>	<b>3,941,570</b>
Préstamos bancarios a largo plazo	6,215,749	8,196,936	9,521,854
Impuestos diferidos	1,612,925	1,485,439	1,575,654
Instrumentos financieros derivados	311,076	437,280	303,024
Otras cuentas por pagar a largo plazo	78,868	241,779	313,727
<b>Pasivos a largo plazo</b>	<b>8,218,618</b>	<b>10,361,434</b>	<b>11,714,259</b>
<b>Total capital contable</b>	<b>14,636,356</b>	<b>14,675,544</b>	<b>18,399,618</b>
<b>Total de pasivos y capital contable</b>	<b>25,592,800</b>	<b>27,878,862</b>	<b>34,055,447</b>

## Estado de Flujos de Efectivo

El estado de flujo de efectivo consolidado de RLH al 30 de septiembre de 2021 se muestra a continuación.

<b>Estado de flujos de efectivo consolidado</b>			
<i>Cifras en miles MXN \$ excepto cuando se indique lo contrario</i>			
	<b>30-sep-19</b>	<b>30-sep-20</b>	<b>30-sep-21</b>
	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>
<b>Actividades de operación</b>			
Ganancia (pérdida) antes de impuestos a la utilidad	(223,676)	(862,953)	(355,254)
<b>Ajustes por:</b>			
Depreciación y amortización	351,953	364,442	477,394
Fluctuación cambiaria efectivo no realizada	12,093	7,817	4,657
Fluctuación cambiaria de los préstamos no realizada	(42,144)	417,891	(75,704)
Intereses a favor	(59,238)	(9,208)	(21,594)
Intereses a cargo	309,976	245,213	209,187
Participación en el resultado de negocio en conjunto	(3,124)		
Costo del plan de compensación a largo plazo	225,905	10,899	
<b>Subtotal</b>	<b>571,745</b>	<b>174,101</b>	<b>238,686</b>
Capital de trabajo	(185,793)	(451,500)	350,603
Impuestos a la utilidad pagados	(99,412)	(102,169)	(716)
Pagos del plan de Compensación		(10,264)	
<b>Flujos netos de efectivo de actividades de operación</b>	<b>286,540</b>	<b>(389,832)</b>	<b>588,573</b>
<b>Flujos netos de efectivo de actividades de inversión</b>	<b>(1,461,083)</b>	<b>(1,430,673)</b>	<b>(1,997,189)</b>
<b>Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento</b>	<b>2,901,382</b>	<b>1,642,322</b>	<b>3,651,496</b>
(Disminución) incremento en efectivo y equivalentes de efectivo	(1,042,104)	(178,183)	2,242,880
Efectivo y equivalente de efectivo al inicio del periodo	3,303,781	2,455,856	2,030,372
Pérdida cambiaria en efectivo y equivalentes de efectivo no realizada	(12,093)	(7,817)	(4,657)
<b>Efectivo y equivalente de efectivo al final del periodo</b>	<b>2,249,584</b>	<b>2,269,856</b>	<b>4,268,595</b>