

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

Ciudad de México. - RLH Properties (BMV: RLH A), la primera empresa pública especializada en hoteles del segmento de lujo y ultra lujo en México anuncia sus resultados financieros del primer trimestre de 2023. Excepto cuando se mencione lo contrario, todas las cifras en el reporte fueron preparadas de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (“IFRS”) y expresadas en pesos mexicanos nominales.

Comentario de Borja Escalada, Director General de RLH Properties.

El primer trimestre de 2023 ha sido un excelente trimestre para los activos de nuestra empresa.

El hotel **Four Seasons Ciudad de México** alcanzó resultados que excedieron las expectativas, confirmando su posicionamiento en el destino y frente a sus competidores con una ocupación promedio en el trimestre de 85%, la más alta del portafolio y la segunda más alta de todas las propiedades Four Seasons en el continente americano.

Por su parte, los hoteles **Banyan Tree Mayakoba** y **Rosewood Mayakoba** registraron los niveles de ocupación más altos de nuestros activos de playa, 84% y 79% respectivamente. Así mismo, **Rosewood Mayakoba** presentó el EBITDA más alto del portafolio en el periodo, 13% superior al registrado en 2022 y poco más del doble del registrado en 2019, así como la tarifa promedio más alta del portafolio, posicionándose en primer lugar de este indicador frente a su conjunto competitivo.

Este trimestre, destaca el desempeño del campo de golf **El Camaleón Mayakoba**, debido a la celebración de la primera edición del LIV Golf Mayakoba, primer torneo de LIV Golf League en América Latina y torneo inaugural de la temporada 2023, con una audiencia de más de 3 millones de espectadores en todas las plataformas digitales y recibiendo a miles de asistentes cada día, lo que representó un desempeño histórico en términos de ingresos.

Por su parte, nuestro negocio residencial continúa con buenos resultados. Este trimestre se concretó la venta de una residencia en **One&Only Mandarin Private Homes**, una residencia *full ownership* y una fraccional en **Fairmont Heritage Place Mayakoba**.

Por otro lado, estamos muy orgullosos de haber obtenido en febrero de este año, por tercer año consecutivo, el **Distintivo ESR** que otorgan el Centro Mexicano para la Filantropía (Cemefi) y la Alianza para la Responsabilidad Social Empresarial (AliaRSE). Estamos seguros de que una estrategia de sostenibilidad nos fortalece como empresa y contribuye a nuestra permanencia en el largo plazo, por lo que continuaremos implementando iniciativas ambientales, sociales y de gobernanza. que contribuyan activamente a los Objetivos de Desarrollo Sostenible de la Agenda 2030 de las Naciones Unidas.

Los resultados obtenidos en el trimestre son una muestra clara de la calidad excepcional de nuestros activos, así como de la preferencia de nuestros clientes y, desde luego, confirman la capacidad y excelencia del equipo **RLH Properties**. Continuaremos trabajando arduamente para cumplir nuestra promesa de **creación de valor compartido**, convencidos de que es posible hacer negocios creando valor a largo plazo para nuestros accionistas y, al mismo tiempo, para el medio ambiente y sociedad, incluido nuestro activo más importante, nuestro equipo.

RLH Properties anuncia su Conferencia de Presentación de Resultados del primer trimestre de 2023.

Lo invitamos cordialmente a la presentación de los resultados financieros del primer trimestre de 2023, a través de una conferencia telefónica.

Fecha: 8 de mayo de 2023.

Hora: 14:00 a.m. Ciudad de México (16:00 a.m. Nueva York/ 21:00p.m. Londres / 22:00 p.m. Madrid).

Presentado por:

- **Borja Escalada**, Director General y Miembro del Consejo.
- **Juan Novoa**, Director Ejecutivo de Finanzas.

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

Toll Free: 877-545-0523

International Dial in: 973-528-0016

Access Code: 652186

RLH Conference Call 1T2023

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

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)

Información Relevante del 1T del 2023

Durante el primer trimestre los resultados de RLH Properties muestran un aumento en GOP y EBITDA recurrente del 12% y 15%, lo cual muestra que los activos siguen teniendo un crecimiento sostenido desde el 2021, con niveles superiores a los de 2019.

Estado de resultados consolidado

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

	1T 2023	%	1T 2022	%	Var. a/a anual	
Ingresos Totales	2,421,551	100%	2,680,537	100%	(258,986)	-10%
Costos y gastos directos	(826,430)	-34%	(725,984)	-27%	(100,446)	14%
Costo por residencias	0	0%	(447,622)	-17%	447,622	-100%
Gastos indirectos y otros gastos	(635,127)	-26%	(646,778)	-24%	11,651	-2%
Utilidad Bruta Operativa (GOP)	959,994	40%	860,153	32%	99,841	12%
Margen (%)	40%		32%			
EBITDA recurrente	772,892	32%	669,879	25%	103,013	15%
Margen (%)	32%		25%			

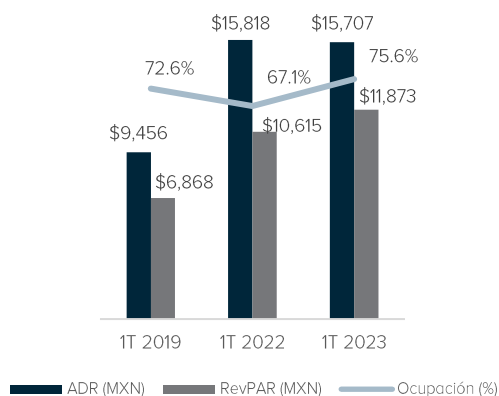
Los **ingresos totales** en el primer trimestre del 2023 sumaron MXN \$2,421.5 millones, lo que representa una disminución del **10%** con respecto al mismo trimestre del año anterior. Cabe mencionar que los ingresos por renta de habitaciones se incrementaron 5% con respecto al mismo trimestre del año anterior pero no se registraron ingresos por ventas de residencias lo que situó los ingresos totales por debajo del mismo trimestre del año anterior.

La **utilidad bruta operativa** del primer trimestre fue de MXN \$959.9 millones un **12% mayor** que el resultado del mismo periodo del año anterior.

El **EBITDA recurrente consolidado antes de gastos corporativos** de RLH del primer trimestre fue de MXN \$772.9 millones, lo que representa un aumento del **15%** en comparación con el mismo periodo del año anterior.

La **utilidad neta del periodo** fue de MXN \$95.7 millones, lo que representa un aumento del **20%**, en comparación con el mismo periodo del año anterior.

Agregado de los Activos en Operación
1T 2023 vs 1T 2019 y 1T 2022 (MXN)



La **tasa de ocupación** fue del 75.6%, registrando un incremento de 8.5 p.p. en comparación al mismo periodo del año pasado y un incremento de 3.0 p.p. respecto al mismo periodo del 2019.

La **tarifa promedio** fue de 15,707 (843 USD) permaneciendo en línea en moneda local frente al año previo e incrementando un 66.1% en comparación con el 2019. Por su parte, la tarifa en dólares americanos registró un incremento del 9.3% y del 71.2% en comparación con el 2022 y 2019, respectivamente.

El **RevPAR** fue de 11,873 (637 USD) registrando un incremento en moneda local del 11.9% y del 72.9% en comparación con el 2022 y 2019, respectivamente. Por su parte, en dólares americanos se registró un incremento del 23.1% y del 78.1% en comparación con el 2022 y 2019, respectivamente.

Estadísticas Operativas de Activos Hoteleros¹ 1T2023

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

Indicadores Operativos al 1er. Trimestre, 2023					
Activos Estabilizados y Otros Activos					
Indicador	1T 2019	1T 2022	1T 2023	% Var. 1T 2023 vs. 1T 2019	% Var. 1T 2023 vs. 1T 2022
ADR (USD)	\$519	\$694	\$772	48.8%	11.3%
ADR (MXN)	\$9,967	\$14,227	\$14,372	44.2%	1.0%
Ocupación (%)	75.3%	66.6%	75.8%	0.5 pp	9.2 pp
RevPAR (USD)	\$391	\$462	\$586	49.9%	26.7%
RevPAR (MXN)	\$7,503	\$9,474	\$10,898	45.2%	15.0%
Ingresos Totales (USD '000)	\$54,564	\$80,703	\$108,758	99.3%	34.8%
Ingresos Totales (MXN '000)	\$1,047,956	\$1,654,051	\$2,024,287	93.2%	22.4%
EBITDA* (USD '000)	\$19,311	\$29,002	\$41,009	112.4%	41.4%
EBITDA* (MXN '000)	\$370,980	\$594,393	\$762,999	105.7%	28.4%
EBITDA* Neto de Fondo de Reserva (USD '000)	\$17,490	\$26,495	\$37,526	114.6%	41.6%
EBITDA* Neto de Fondo de Reserva (MXN '000)	\$336,013	\$543,021	\$698,167	107.8%	28.6%
Margen EBITDA (%)	35.4%	35.9%	37.7%	2.3 pp	1.8 pp
Margen EBITDA Neto de Fondo de Reserva (%)	32.1%	32.8%	34.5%	2.4 pp	1.7 pp
Activos en Operación					
Indicador	1T 2019	1T 2022	1T 2023	% Var. 1T 2023 vs. 1T 2019	% Var. 1T 2023 vs. 1T 2022
ADR (USD)	\$492	\$771	\$843	71.2%	9.3%
ADR (MXN)	\$9,456	\$15,818	\$15,707	66.1%	(0.7%)
Ocupación (%)	72.6%	67.1%	75.6%	3.0 pp	8.5 pp
RevPAR (USD)	\$358	\$518	\$637	78.1%	23.1%
RevPAR (MXN)	\$6,868	\$10,615	\$11,873	72.9%	11.9%
Ingresos Totales (USD '000)	\$61,578	\$96,912	\$127,087	106.4%	31.1%
Ingresos Totales (MXN '000)	\$1,182,644	\$1,987,465	\$2,367,783	100.2%	19.1%
EBITDA* (USD '000)	\$20,985	\$34,780	\$45,952	119.0%	32.1%
EBITDA* (MXN '000)	\$403,139	\$713,105	\$855,801	112.3%	20.0%
EBITDA* Neto de Fondo de Reserva (USD '000)	\$18,954	\$31,991	\$42,000	121.6%	31.3%
EBITDA* Neto de Fondo de Reserva (MXN '000)	\$364,132	\$655,912	\$782,178	114.8%	19.3%
Margen EBITDA (%)	34.1%	35.9%	36.1%	2.1 pp	0.3 pp
Margen EBITDA Neto de Fondo de Reserva (%)	30.8%	33.0%	33.0%	2.2 pp	0.0 pp

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

¹ Los indicadores y resultados presentados en todos los periodos analizados no consideran los resultados del torneo LIV GOLF celebrado durante el mes de febrero en el Camaleón Mayakoba.

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

Tasa de Ocupación

La **tasa de ocupación** fue del 75.6%, registrando un incremento de 8.5 p.p. en comparación al mismo período del año pasado y un incremento de 3.0 p.p. respecto al mismo periodo del 2019.

En general, la ocupación de los activos del portafolio se vio impulsada por el **aprovechamiento estratégico de la demanda** en cada uno de los destinos, a pesar de la total **apertura de los principales destinos turísticos a nivel mundial**.

Los hoteles **Four Seasons Ciudad de México, Banyan Tree Mayakoba y Rosewood Mayakoba** registraron los niveles más altos de ocupación en el trimestre respectivamente. El Four Seasons Ciudad de México registró un nivel más alto que el mismo periodo del año previo y también superó lo registrado en 2019. Por su parte, los hoteles Banyan Tree Mayakoba y Rosewood Mayakoba mostraron un incremento respecto al mismo periodo del 2022 y 2019, en gran medida por la disponibilidad del inventario total del hotel Banyan Tree Mayakoba que no estaba disponible en el primer trimestre del 2022.

Tarifa Promedio

La **tarifa promedio** fue de 15,707 (843 USD) permaneciendo en línea en moneda local frente al año previo e incrementando un 66.1% en comparación con el 2019. Por su parte, la tarifa en dólares americanos registró un incremento del 9.3% y del 71.2% en comparación con el 2022 y 2019, respectivamente.

Durante el trimestre, el **portafolio continuó experimentando incrementos en las tarifas promedio** respaldando el reconocimiento de los activos en los mercados en los que compiten. En este sentido, destacan dos activos en específico con los mayores incrementos de tarifas promedio respecto al mismo periodo del año previo. Por un lado, el hotel **Four Seasons continúa con el mayor incremento del portafolio** en la comparativa mencionada considerando la que la Ciudad de México inició el 2023 con una importante reactivación turística. Por su parte, el hotel **Fairmont Mayakoba** registró el **segundo incremento más alto** que se relaciona con la **renovación del hotel** que en el primer trimestre 2022 no contaba con el total del inventario disponible.

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 se relaciona principalmente a la apreciación y depreciación del peso mexicano respecto al dólar americano en comparación con el mismo periodo del año anterior y con el 2019, respectivamente. La apreciación del tipo de cambio trajo consigo un impacto en la estructura de gastos, pero gracias al performance de los activos del portafolio, este impacto se mitigó.

Respecto al año anterior, el primer trimestre del 2023 registró una apreciación del 9.7% anual, pasando de un promedio de 20.52 MXN/USD en el primer trimestre del 2022 a 18.70 MXN/USD en el primer trimestre del 2023. Respecto al 2019, se registró una apreciación del 2.8% anual, pasando de un promedio de 19.22 MXN/USD en el primer trimestre del 2019 a 18.70 MXN/USD en el primer trimestre del 2023.

RevPar

El **RevPAR** fue de 11,873 (637 USD) registrando un incremento en moneda local del 11.9% y del 72.9% en comparación con el 2022 y 2019, respectivamente. Por su parte, en dólares americanos se registró un incremento del 23.1% y del 78.1% en comparación con el 2022 y 2019, respectivamente.

El incremento en RevPAR en el trimestre se relaciona principalmente con el incremento de las tarifas promedio de todos los activos del portafolio. Destacan los hoteles Four Seasons Ciudad de México, Rosewood Mayakoba y Fairmont Mayakoba que registraron niveles de RevPAR significativamente superiores a los niveles de sus conjuntos competitivos.

EBITDA

El **EBITDA** registrado en el trimestre se ubicó por arriba de lo registrado en el mismo periodo del año previo, y destaca que se duplicó lo registrado en 2019 tanto en moneda local como en dólares americanos.

En específico, el hotel **Four Seasons Ciudad de Mexico** tuvo un cierre de trimestre por encima de las expectativas registrando un nivel de EBITDA que superó significativamente lo registrado el mismo periodo del año anterior. De igual forma, el hotel **Fairmont Mayakoba** además de superar las expectativas, rebasó significativamente lo registrado el mismo periodo del año 2019, previo a su renovación.

Por su parte, los hoteles **Rosewood Mayakoba** y **Fairmont Mayakoba** aportaron en conjunto el **47% de los resultados de EBITDA** en el trimestre. El hotel Rosewood Mayakoba continuó con un importante posicionamiento de mercado en el trimestre, en tanto el hotel Fairmont Mayakoba ha logrado reposicionarse en el mercado de lujo gracias a su exhaustiva renovación.

Información relativa al Negocio Residencial

A continuación, se muestran los principales indicadores comerciales del Negocio Residencial³ de RLH al primer trimestre de 2023:

Componente	Inventario Total	Ventas celebradas acumuladas al 31 de marzo de 2023	Inventario Disponible	Contratos de Compraventa Firmados en 2023	Ventas 2023
Residencias	319	222	97	1	2
Mayakoba	279	202	77	0	1
Residencias Rosewood	33	31	2	0	0
Fairmont Heritage place FO ⁽¹⁾	54	34	20	0	0
Fairmont Heritage place FC ⁽²⁾	192	137	55	0	1
Mandarina	40	20	20	1	1
Mandarina Private Homes O&O ⁽³⁾	40	20	20	1	1

(1) Se entiende por FO Full Ownersip

(2) Se entiende por FC Fracciones

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

³ 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 primer trimestre de 2023

Ingresos Totales

Para el periodo transcurrido del 01 de enero al 31 de marzo de 2023 no se registraron ingresos por venta de residencias (escrituraciones), que durante el dicho periodo de 2022 representaron el 21% del ingreso, por lo que, los ingresos totales muestran una disminución del 10%; sin embargo, sin considerar la venta de residencias, los ingresos hoteleros mostraron un incremento del 12% con respecto al mismo periodo del año pasado. El resultado de los activos hoteleros incluye el buen desempeño del Hotel Fairmont Mayakoba tras la reapertura de los centros de consumo, asimismo, el Hotel Four Seasons de la Ciudad de México mostró un importante posicionamiento logrando superar a su competencia en el nivel de ocupación promedio durante todo el trimestre. Sin considerar el portafolio en España, el incremento representa el 22%

Los ingresos totales de RLH Properties durante el trimestre ascendieron a 2,421.6M:

- 1,410.4M de ingresos por renta de habitaciones y residencias (58% de los ingresos).
- 678.4M de ingresos por alimentos y bebidas (28% de los ingresos).
- 332.8M de otros ingresos hoteleros (14% de los ingresos).

Costos y gastos

Durante este trimestre, los costos y gastos generales de RLH Properties fueron 1,648.7M:

- 353.5M de costos y gastos de alimentos y bebidas (21% de los costos y gastos generales).
- 325.8M de gastos de habitaciones (20% de los costos y gastos generales).
- 295.1M de gastos administrativos y operativos (18% de los costos y gastos).
- 277.9M de gastos informáticos y de telecomunicaciones, mercadotecnia y mantenimiento (17% de los costos y gastos generales).
- 209.3M de otros gastos departamentales y servicios básicos (13% de los costos y gastos generales).
- 187.1M de gastos por honorarios de operación, seguros y predial (11% de los costos y gastos generales).

Contra el mismo periodo del año 2022 los costos y gastos generales mostraron una disminución del 20% originado por el negocio residencial, es decir, excluyendo el negocio residencia los costos y gastos mostraron un incremento del 6%

EBITDA

El EBITDA recurrente del trimestre alcanzó 772.9M, registrando un incremento del 15% comparado contra el mismo trimestre del 2022, mientras que el EBITDA después de gastos corporativos se situó en 706.9M registrando un incremento del 21% comparado con el mismo periodo del 2022; el incremento del EBITDA recurrente es atribuido principalmente al buen desempeño de los hoteles de playa y de ciudad, por otro lado, el incremento del EBITDA después de gastos corporativos se debe principalmente por la reestructura realizada en el último trimestre de 2022.

Gastos corporativos:

Durante el trimestre, los gastos corporativos recurrentes muestran una disminución de 21% en comparación con el mismo periodo de 2022, principalmente por la restructura realizada en el último trimestre de 2022 y un desfase en la ejecución de ciertas partidas de gastos; entre ellas, asesorías y servicios de tecnología, entre otras.

Resultado integral de financiamiento

Durante el trimestre la deuda financiera y la pérdida cambiaria generaron un costo en resultados por 343.2M.

Durante el trimestre, el costo de financiamiento neto aumento a 214.6M y se desglosa de la siguiente manera:

Resultado integral de financiamiento

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

	<u>1T 2023</u>	<u>1T 2022</u>	<u>Var. a/a</u>
Costos de Financiamiento			
Intereses y costos financieros	(134,812)	(109,344)	(25,468)
Pérdida cambiaria	(208,352)	(170,896)	(37,456)
Costo financiero	(343,164)	(280,240)	(62,924)
Intereses ganados	28,619	22,059	6,560
Utilidad cambiaria	99,983	101,709	(1,726)
Costos de financiamiento	(214,562)	(156,472)	(58,090)
Resultado integral de financiamiento	340,554	273,278	67,276

Gasto por impuestos diferidos:

Durante el primer trimestre, el gasto por impuesto diferido de 104.4M corresponde principalmente a la amortización de pérdidas fiscales por 55.3M y por la recepción de anticipos de clientes por 29.8M en el Hotel Andaz Mayakoba y Hotel Fairmont Mayakoba.

Utilidad neta del periodo

Durante el trimestre, la utilidad neta consolidada fue de 95.7M.

Otros resultados integrales

Durante el trimestre, los otros resultados integrales representaron 384M de pérdida, integrados por el resultado del efecto de conversión neto por 345.5M y las coberturas de flujo de efectivo por 38.5M.

Flujo de efectivo 2023

Durante el año 2023, el flujo neto de efectivo de actividades de operación fue de 105.5M, el flujo neto de efectivo por actividades de inversión fue de 201.0M, debido a inversiones de CAPEX e intangibles por 229.7M, compensados por 28.6M de ingresos por intereses. El flujo neto de efectivo por actividades de financiamiento fue negativo por 166.9M, debido al pago de amortizaciones de préstamos bancarios por 68.9M y por 98.0M de intereses pagados.

Situación Financiera

Efectivo y Liquidez

Al 31 de marzo de 2023 la posición de RLH de efectivo y equivalentes de efectivo es de 4,771.7M, mostrando una disminución de 293.1M con respecto al 31 de diciembre del 2022 principalmente por la inversión en CAPEX e intangibles por 229.7M, el pago de principal e interés por 166.9M, compensado parcialmente por 105.5M provenientes de los flujos netos de efectivo de actividades de operación.

Inventarios inmobiliarios

Al 31 de marzo de 2023 los inventarios inmobiliarios a corto plazo muestran un saldo de 1,509.2M y están integrados por terrenos en desarrollo por 546.8M y obras en proceso por 962.4M, presentan un aumento de 95.1M con respecto al 31 de diciembre de 2022 principalmente por el avance de las residencias en construcción. Los inventarios inmobiliarios a largo plazo corresponden a los terrenos para desarrollar por 762.6M.

Activo fijo, crédito mercantil y activos intangibles

Al 31 de marzo de 2023 el rubro de activos fijos tuvo una disminución neta de 718.7M con respecto al 31 de diciembre de 2022, principalmente por el efecto negativo de conversión como resultado de la apreciación del peso frente al dólar (7%) respecto de la valuación de los activos fijos en moneda extranjera por 808.3M, la depreciación por 133.8M y bajas por 1.4M; compensado por las adiciones de activo fijo y las inversiones en construcciones en proceso por 225M.

Al 31 de marzo de 2023 el rubro de intangibles y otros activos tuvo una disminución neta de 34.2M con respecto al 31 de diciembre de 2022, principalmente por el efecto de conversión negativo

derivado de la apreciación del peso frente al dólar por 23.9M, la amortización del periodo por 14.7M, y bajas por 0.5M, compensado por adiciones de 4.6M.

El rubro de crédito mercantil por 145M muestra una disminución de 6.8M debido al efecto negativo por conversión derivado de la apreciación del peso frente al dólar.

Anticipos de clientes

Al 31 de marzo de 2023 el total de anticipos de clientes asciende a 2,006.1M, se integra por 1,264.7M de depósitos recibidos de los contratos de promesa de compraventa de villas y 741.4M de anticipos de clientes hoteleros.

La disminución de 117.0M respecto del 31 de diciembre de 2022, se debe a la disminución de anticipos hoteleros por 262.9M debido a la baja ocupación hotelera a consecuencia de la estacionalidad durante el segundo trimestre y a las aplicaciones por 5.1M derivado de la venta de mobiliario para residencias, compensado por el aumento de anticipos de residencias por 151M.

Deuda bancaria total

Al 31 de marzo de 2023 la deuda total del grupo es de 6,101.1M mostrando una disminución de 489.6M comparado con el saldo al 31 de diciembre de 2022, dicha disminución se debe principalmente a la fluctuación cambiaria derivado de la apreciación del peso frente al dólar (7%) por 426.6M, pagos de préstamos por 68.9M, compensados por la amortización de costos de apertura por 5.9M.

Al 31 de marzo de 2023 el 100% de la deuda total de la Compañía está denominada en dólares americanos, con un costo financiero promedio ponderado de 5.88% Adicionalmente, el vencimiento de las deudas es a largo plazo.

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

Componente	1T2023	Moneda	Tasa de interés	Vencimiento
<i>Cifras en miles USD\$ excepto cuando se denote lo contrario</i>				
Four Seasons Ciudad de México	59,322	USD	2.50%+ Libor 3M	2030
Fairmont Mayakoba	66,953	USD	2.50%+ Libor 3M	2032
Rosewood Mayakoba	47,836	USD	2.66%+ SOFR 3M	2028
Banyan Tree Mayakoba (Tramo A)	15,908	USD	2.59%+ SOFR 3M	2030
Banyan Tree Mayakoba (Tramo B)	26,680	USD	2.69%+ SOFR 3M	2030
Andaz Mayakoba	53,288	USD	4.00%+ Libor 3M	2032
One&Only Mandarina	74,550	USD	2.97%+ SOFR 3M	2029
Posición de deuda total (1)	6,237,916			

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

Instrumentos financieros derivados

Al 31 de marzo de 2023, los instrumentos financieros que mantiene el grupo para cubrir el riesgo de la tasa de interés de sus créditos bancarios y los cuales son presentados a su valor razonable, presentaron una importante disminución debido a la apreciación del peso frente al dólar del 7% y la

tendencia esperada por la baja de las tasas de mercado, dicho efecto refleja una cobertura negativa por un importe de 67.9M y cuyo efecto se registró en otros resultados integrales. Estos productos, con vencimientos hasta 2031, fueron pagados al momento de cerrar las operaciones y tienen las siguientes características:

Expresado en miles de pesos

Compañía	Nocional Pesos	Fecha de Contratación	Vencimiento	Tasa fija	Tasa variable		Valor razonable al			
					31 de marzo 2023	31 de marzo 2023	31 de marzo 2023	31 diciembre de 2022		
Four Seasons derivado 1	215,618	26-Jun-18	24-Nov-25	3.03%	4.93%	\$	11,539	\$	15,222	
Four Seasons derivado 2	485,142	1-Mar-17	24-Nov-23	2.32%	4.93%	\$	9,549	\$	13,350	
Rosewood	649,564	14-Dec-18	15-Jun-27	2.73%	5.03%	\$	17,946	\$	28,083	
Bananyan Tree derivado 1	338,828	10-Feb-21	9-Aug-28	1.76%	4.72%	\$	21,710	\$	28,716	
Bananyan Tree derivado 2	225,885	10-Feb-21	9-Aug-28	1.76%	4.72%	\$	14,239	\$	19,734	
Fairmont derivado	1,090,982	23-Jul-20	20-Jun-31	1.61%	5.00%	\$	99,754	\$	126,515	
O&O Mandarin	1,012,307	16-Jun-22	30-Jun-26	3.46%	4.90%	\$	5,264	\$	16,319	
Instrumentos financieros activos neto							\$	180,001	\$	247,939

Capital contable

La disminución del capital contable por 288.3M a la apreciación del peso frente al dólar resultando una disminución en la valuación de los activos por 345M, el resultado negativo de la valuación de los instrumentos financieros por 39M, compensado por la utilidad neta del periodo de 95.7M.

Gobierno Corporativo

El 27 de abril de 2023, se tuvo la sesión del Consejo de RLH para la aprobación de los Estados Financieros al 31 de marzo de 2023, mismos que fueron aprobados por unanimidad.

Anexos

Portafolio:

Al 31 de marzo de 2023, RLH cuenta con **10 componentes de negocio en el segmento de lujo y ultra lujo** que totalizan **aprox. 1,392 cuartos hoteleros** (1,253 en operación y aprox. 140 en desarrollo), **aprox. 235 residencias *full ownership*** y **192 unidades fraccionales** ambas con marcas hoteleras asociadas, y **1 campo de golf** con 18 hoyos:

- **Activos en Operación** (6 hoteles con 1,253 cuartos y 1 campo de golf con 18 hoyos):
 - **Activos Estabilizados** (5 hoteles, 1,148 cuartos): hotel Four Seasons Ciudad de México (240 cuartos), hotel Rosewood Mayakoba (129 cuartos), hotel Banyan Tree Mayakoba (164 cuartos), hotel Fairmont Mayakoba (401 cuartos) y el hotel Andaz Mayakoba (214 cuartos).
 - **Activos en *Ramp Up*** (1 hotel, 105 cuartos): hotel One&Only Mandarin. Este hotel inició operaciones en noviembre de 2020 por lo que se encuentra en fase de estabilización.
 - **Otros Activos** (1 campo de golf, 18 hoyos): El campo de golf El Camaleón fue diseñado por el famoso golfista australiano Greg Norman y es el primero en recibir un torneo PGA fuera de los Estados Unidos y Canadá.
- **Activos en Desarrollo** (1 hotel con aprox. 140 cuartos, 235 residencias *full ownership* y 192 unidades fraccionales ambos con marca hotelera):
 - **Hotel Rosewood Mandarin** (aprox. 140 cuartos): 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*.

Conciliación entre Resultados Operativos y Estado Consolidados de Resultados

A continuación, se muestran las principales variaciones entre el Estado Consolidado de Resultados y los Resultados Agregados Operativos/Hoteleros:

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

MXN millones		
EBITDA Hotelero 1T2023		856
Gastos/Ingresos del Propietario	} MXN (86M)	(42)
Resultados Residenciales/Corporativos		(21)
Patrocinios Torneo de Golf (LIV)		(11)
Reclasificaciones al RIF		(15)
Otros		3
Estado consolidado de Resultados 1T2023		770

La diferencia neta de MXN (\$86M) surge principalmente por:

- i. Los ingresos/ (gastos) del propietario no se registran en el EBITDA de los hoteles, pero si dentro del estado consolidado de resultados, múltiples factores influyen como ingresos/ (gastos) del propietario, ejemplo: CAPEX extraordinario de activos, gastos legales entre otros MXN \$(42) Millones.
- ii. MXN (\$21) millones de los Resultados de las Residencias: Fairmont Heritage Place, Rosewood Residences, Mandarin Private Homes no se incorporan en los resultados operativos al no ser del giro Hotelero.
- iii. Se presenta un patrocinio por el Torneo LIV, evento que tuvo lugar en febrero en el camaleón MXN \$(11) Millones que no se considera en el EBITDA Hotelero.
- iv. En la partida de otros se incluyen variaciones por efectos principalmente de consolidación que impactan en el estado consolidado de resultados del 1T2023.

Estado de Resultados 1T2023

Los principales resultados financieros consolidados del 1T2023 de RLH se muestra a continuación.

Estado de resultados consolidado						
<i>Cifras en miles MXN \$ excepto cuando se indique lo contrario</i>						
	1T 2023	%	1T 2022	%	Var. a/a anual	
Ingresos Totales	2,421,551	100%	2,680,537	100%	(258,986)	-10%
Ingresos por renta de habitaciones	1,410,375	58%	1,343,320	50%	67,055	5%
Ingresos por alimentos y bebidas	678,376	28%	521,314	19%	157,062	30%
Ingresos por residencias	0	0%	550,466	21%	(550,466)	-100%
Otros ingresos	332,800	14%	265,437	10%	67,363	25%
Costos y gastos directos	(826,430)	-34%	(725,984)	-27%	(100,446)	14%
Costo por residencias	0	0%	(447,622)	-17%	447,622	-100%
Gastos indirectos y otros gastos	(635,127)	-26%	(646,778)	-24%	11,651	-2%
Utilidad Bruta Operativa (GOP)	959,994	40%	860,153	32%	99,841	12%
<i>Margen (%)</i>	<i>40%</i>		<i>32%</i>			
EBITDA recurrente	772,892	32%	669,879	25%	103,013	15%
<i>Margen (%)</i>	<i>32%</i>		<i>25%</i>			
Gastos corporativos	(65,969)	-3%	(83,513)	-3%	17,544	-21%
EBITDA recurrente con gastos corporativos	706,923	29%	586,366	22%	120,557	21%
<i>Margen (%)</i>	<i>29%</i>		<i>22%</i>			
Otros (gastos) ingresos no recurrentes, netos	(3,348)	0%	17,509	1%	(20,857)	-119%
EBITDA	703,575	29%	603,875	23%	99,700	17%
Depreciación y amortización	(148,459)	-6%	(174,125)	-6%	25,666	-15%
EBIT	555,116	23%	429,750	16%	125,366	29%
Costos de financiamiento	(214,562)	-9%	(156,472)	-6%	(58,090)	37%
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	340,554	14%	273,278	10%	67,276	25%
Gasto por impuesto diferido	(104,354)	-4%	(72,767)	-3%	(31,587)	43%
Provisión por ISR	(140,516)	-6%	(120,839)	-5%	(19,677)	16%
Utilidad neta del periodo	95,684	4%	79,672	3%	16,012	20%
Otros efectos integrales	(383,962)	-16%	(118,557)	-4%	(265,405)	224%
Pérdida integral del periodo	(288,278)	-12%	(38,885)	-1%	(249,393)	641%

Situación Financiera

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

Estado de situación financiera consolidado

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

Activos	2023	2022	Var. a/a Anual	
Efectivo y equivalentes de efectivo	4,771,687	5,064,823	(293,136)	-6%
Cuentas por cobrar y partes relacionadas	1,009,519	1,215,682	(206,163)	-17%
Inventarios inmobiliarios	1,509,227	1,414,089	95,138	7%
Otras partidas de activo circulante	411,377	366,300	45,077	12%
Activos circulantes	7,701,810	8,060,894	(359,084)	-4%
Activo fijo e intangibles	15,422,047	16,175,008	(752,961)	-5%
Crédito mercantil	145,035	151,844	(6,809)	-4%
Inventarios inmobiliarios	762,568	762,568	0	0%
Impuestos diferidos	1,058,324	941,603	116,721	12%
Instrumentos financieros derivados	170,452	234,589	(64,137)	-27%
Otras partidas de activo no circulante	110,253	125,188	(14,935)	-12%
Activos no circulantes	17,668,679	18,390,800	(722,121)	-4%
Total de activos	25,370,489	26,451,694	(1,081,205)	-4%
Pasivos y Capital Contable				
Porción a corto plazo de los préstamos bancarios	332,909	333,293	(384)	0%
Anticipo a clientes	2,006,139	2,123,101	(116,962)	-6%
Cuentas por pagar y gastos acumulados	2,099,267	2,284,546	(185,279)	-8%
Pasivos a corto plazo	4,438,315	4,740,940	(302,625)	-6%
Préstamos bancarios a largo plazo	5,768,210	6,257,401	(489,191)	-8%
Impuestos diferidos	796,612	842,039	(45,427)	-5%
Otras cuentas por pagar a largo plazo	206,380	162,064	44,316	27%
Pasivos a largo plazo	6,771,202	7,261,504	(490,302)	-7%
Total capital contable	14,160,972	14,449,250	(288,278)	-2%
Total de pasivos y capital contable	25,370,489	26,451,694	(1,081,205)	-4%

Estado de Flujos de Efectivo

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

Estado de flujos de efectivo consolidado				
Cifras en miles MXN \$ excepto cuando se indique lo contrario				
	31-mar-23	31-mar-22	Var. a/a anual	
	2023	2022		
Actividades de operación				
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	340,554	273,278	67,276	-25%
Ajustes por:				
Depreciación y amortización	148,459	174,125	(25,666)	-15%
Fluctuación cambiaria efectivo no realizada	30,632	50,298	(19,666)	-39%
Fluctuación cambiaria de los préstamos no realizada	(164,144)	(87,388)	(76,756)	88%
Intereses a favor	(28,619)	(22,059)	(6,560)	30%
Intereses a cargo	134,812	109,344	25,468	23%
Baja de inmuebles, mobiliario y equipo	1,920	3,653	(1,733)	100%
Otras partidas que no requieren uso de efectivo	25,687	33,225.00	(7,538)	-23%
Subtotal	489,301	534,476	(45,175)	-8%
Capital de trabajo	(301,670)	61,512	(363,182)	-590%
Impuestos a la utilidad pagados	(82,171)	(36,995)	(45,176)	122%
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	105,460	558,993	(453,533)	-81%
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión	(201,046)	(213,771)	12,725	-6%
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento	(166,918)	(97,128)	(69,790)	72%
Incremento en efectivo y equivalentes de efectivo	(262,504)	248,094	(510,598)	-206%
Efectivo y equivalente de efectivo al inicio del periodo	5,064,823	4,660,894	403,929	9%
Pérdida cambiaria en efectivo y equivalentes de efectivo no realizada	(30,632)	(50,298)	19,666	-39%
Efectivo y equivalente de efectivo al final del periodo	4,771,687	4,858,690	(87,003)	-2%

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

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