

RLH Properties (“RLH A”), primera empresa pública especializada en hoteles del segmento alto en México y en el Caribe anuncia sus resultados financieros del segundo trimestre de 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 segundo 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 segundo trimestre de 2023 ha sido un buen trimestre para los activos de nuestra empresa.

El hotel **Four Seasons Ciudad de México** continúa mostrando un fuerte desempeño con una tarifa promedio 27% superior a la presupuestada y obteniendo logros históricos en este indicador durante el periodo. Además, ocupó el primer lugar en ocupación y RevPAR de su set competitivo.

Los hoteles **Banyan Tree Mayakoba** y **Rosewood Mayakoba** registraron los niveles de ocupación más altos de nuestros activos de playa, 75% y 70% respectivamente, y el propio **Rosewood Mayakoba** presentó el EBITDA más alto del portafolio en el periodo, arriba del presupuestado y 50% superior al registrado en 2019.

Es también de destacar el desempeño del campo de golf **El Camaleón Mayakoba** que, a pesar de tener cerrada su casa club debido a la remodelación, ha excedido su EBIDTA en un 35% respecto a lo presupuestado para el periodo.

En la Riviera Nayarit, el hotel **One&Only Mandarin** continúa consolidándose, con una ocupación de 55% y con la tarifa promedio más alta de todo el portafolio durante el trimestre.

Por su parte, nuestro negocio residencial continúa con buenos resultados, manteniendo la expectativa de venta e implementado nuevas estrategias comerciales. Este trimestre se concretó la venta de tres residencias *full ownership* y dos fraccionales en **Fairmont Heritage Place Mayakoba**.

Este trimestre, nos enorgullece enormemente el logro respecto a la nota obtenida en el Índice de **Integridad Corporativa (IC500)** publicado en junio por la revista Expansión en su edición de las 500 Empresas más Importantes de México. **RLH Properties**, incluida en este ranking desde 2019, ha alcanzado una **nota de 94.1 sobre 100**, resultado del intenso trabajo y grandes esfuerzos realizados en el camino hacia la institucionalización planteado hace ya unos años.

Los resultados obtenidos en el trimestre demuestran la calidad excepcional de nuestros activos, su importante penetración en el mercado y, desde luego, confirman la capacidad y excelencia del equipo **RLH Properties**. Continuaremos trabajando arduamente para cumplir nuestra promesa de creación de

valor para nuestros accionistas, equipo y entorno y continuar construyendo la gran historia de éxito de nuestra empresa.

Información Relevante del 2T del 2023

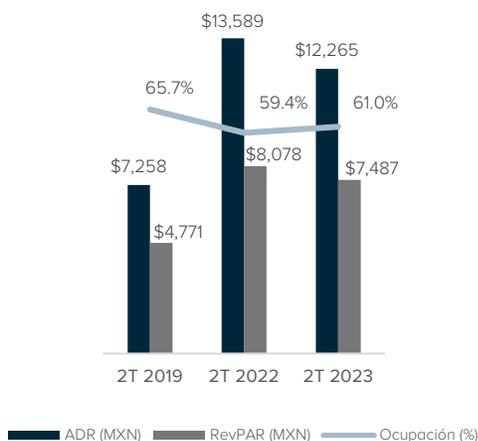
Los **ingresos totales** muestran una disminución del 8% en comparación con el mismo periodo del año pasado, originado por la desinversión de los activos en España en 2022, los cuales representaban el 14% de los ingresos en el segundo trimestre del año pasado; sin embargo, sin considerar los ingresos de España en 2022, el portafolio muestra un incremento del 7% con respecto al mismo periodo del año.

Estado de resultados consolidado					
<i>Cifras en miles MXN \$ excepto cuando se indique lo contrario</i>					
	2Q 2023	%	2Q 2022	%	Var. a/a trimestral
Ingresos Totales	1,851,632	100%	2,005,531	100%	(153,899) -8%
Costos y gastos directos	(629,613)	-34%	(744,425)	-37%	114,812 -15%
Costo por residencias	(263,232)	-14%	(43,841)	-2%	(219,391) 500%
Gastos indirectos y otros gastos	(562,004)	-30%	(666,835)	-33%	104,831 -16%
Utilidad Bruta Operativa (GOP)	396,783	21%	550,430	27%	(153,647) -28%
<i>Margen (%)</i>	21.4%		27.4%		99.8%
EBITDA recurrente (excluyendo Gastos Corporativos)	268,833	15%	406,960	20%	(138,127) -34%
<i>Margen (%)</i>	14.5%		20.3%		89.8%

La **utilidad bruta (GOP)** operativa del segundo trimestre fue de MXN \$396.7 millones, un 28% menor que el resultado del mismo periodo del año anterior; sin considerar los activos en España, la disminución es de 14% principalmente causado por la apertura del mercado internacional y la apreciación del peso frente al dólar del 12%.

El **EBITDA** recurrente consolidado antes de gastos corporativos de RLH del segundo trimestre fue de MXN \$268.8 millones, lo que representa un decremento del 34% en comparación con el mismo periodo del año anterior, incluye evento LIV y otros gastos residenciales que representan 14% de dicha disminución.

**Agregado de los Activos en Operación
2T 2023 vs 2T 2022 y 2T 2019 (MXN)**



La **tasa de ocupación** fue del 61.0%, registrando un incremento de 1.6 p.p. en comparación con el mismo periodo del año anterior y un decremento de 4.7 p.p. respecto al mismo periodo en el 2019.

La **tarifa promedio** fue de 12,265 (690 USD), lo que representó un decremento del 9.7% respecto al año previo y un incremento del 69% respecto al 2019 en moneda local. Por su parte, la tarifa en dólares americanos registró incrementos del 1.8% y del 81.5% en comparación con el 2022 y el 2019, respectivamente.

El **RevPAR** fue de 7,487 (421 USD), lo que representó un decremento del 7.3% respecto al año previo y un incremento del 56.9% respecto al 2019 en moneda local. Por su parte, el RevPAR en dólares americanos registró incrementos del 4.5% y del 68.5% en comparación con el 2022 y el 2019, respectivamente.

Estadísticas Operativas de Activos Hoteleros¹ 2T2023

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

Indicadores Operativos al 2do. Trimestre, 2023					
Activos Estabilizados y Otros Activos					
Indicador	2T 2019	2T 2022	2T 2023	% Var. 2T 2023 vs. 2T 2019	% Var. 2T 2023 vs. 2T 2022
ADR (USD)	\$395	\$597	\$630	59.5%	5.5%
ADR (MXN)	\$7,541	\$11,974	\$11,193	48.4%	(6.5%)
Ocupación (%)	69.8%	58.6%	61.6%	(8.2 pp)	3.0 pp
RevPAR (USD)	\$276	\$350	\$388	40.8%	11.0%
RevPAR (MXN)	\$5,264	\$7,013	\$6,894	31.0%	(1.7%)
Ingresos Totales (USD '000)	\$44,070	\$68,035	\$77,327	75.5%	13.7%
Ingresos Totales (MXN '000)	\$841,507	\$1,363,187	\$1,372,195	63.1%	0.7%
EBITDA* (USD '000)	\$11,851	\$15,838	\$19,229	62.3%	21.4%
EBITDA* (MXN '000)	\$225,855	\$318,043	\$343,520	52.1%	8.0%
EBITDA* Neto de Fondo de Reserva (USD '000)	\$10,368	\$13,718	\$16,719	61.3%	21.9%
EBITDA* Neto de Fondo de Reserva (MXN '000)	\$197,532	\$275,555	\$298,955	51.3%	8.5%
Margen EBITDA (%)	26.8%	23.3%	25.0%	(1.8 pp)	1.7 pp
Margen EBITDA Neto de Fondo de Reserva (%)	23.5%	20.2%	21.8%	(1.7 pp)	1.6 pp
Activos en Operación					
Indicador	2T 2019	2T 2022	2T 2023	% Var. 2T 2023 vs. 2T 2019	% Var. 2T 2023 vs. 2T 2022
ADR (USD)	\$380	\$678	\$690	81.5%	1.8%
ADR (MXN)	\$7,258	\$13,589	\$12,265	69.0%	(9.7%)
Ocupación (%)	65.7%	59.4%	61.0%	(4.7 pp)	1.6 pp
RevPAR (USD)	\$250	\$403	\$421	68.5%	4.5%
RevPAR (MXN)	\$4,771	\$8,078	\$7,487	56.9%	(7.3%)
Ingresos Totales (USD '000)	\$49,419	\$83,194	\$91,102	84.3%	9.5%
Ingresos Totales (MXN '000)	\$943,409	\$1,666,791	\$1,617,722	71.5%	(2.9%)
EBITDA* (USD '000)	\$12,421	\$20,010	\$20,552	65.5%	2.7%
EBITDA* (MXN '000)	\$236,566	\$401,479	\$367,434	55.3%	(8.5%)
EBITDA* Neto de Fondo de Reserva (USD '000)	\$10,778	\$17,628	\$17,708	64.3%	0.5%
EBITDA* Neto de Fondo de Reserva (MXN '000)	\$205,186	\$353,786	\$316,925	54.5%	(10.4%)
Margen EBITDA (%)	25.1%	24.1%	22.7%	(2.4 pp)	(1.4 pp)
Margen EBITDA Neto de Fondo de Reserva (%)	21.7%	21.2%	19.6%	(2.2 pp)	(1.6 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 2023 en el Camaleón Mayakoba, ni el resultado de los activos en España por el periodo 2022, esto con fines comparativos.

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 **61.0%**, registrando un incremento de 1.6 p.p. en comparación con el mismo período del año anterior y un decremento de 4.7 p.p. respecto al mismo periodo en el 2019.

La total apertura de los principales destinos turísticos a nivel internacional continúa teniendo un impacto en el volumen de demanda en los principales destinos turísticos de México, particularmente en el segmento de lujo. Durante la pandemia, el sector turístico de placer en México se vio altamente beneficiado por la demanda acumulada y la relativa apertura del país frente a otros destinos, al igual que su cercanía con los Estados Unidos. Mientras que los efectos de la pandemia se desvanecen y los destinos internacionales reabren, se lleva a cabo una corrección en la demanda para los principales destinos turísticos de México.

La ocupación promedio del portafolio durante el trimestre se mantuvo relativamente en línea con el nivel registrado en el año previo, sin embargo, este resultado se dio en gran medida gracias a que el hotel **Fairmont Mayakoba** presentó un crecimiento significativo respecto al año previo relacionado con la disponibilidad del total de su inventario tras su renovación y no necesariamente gracias a un incremento en la captación de una mayor demanda. **Aislando este efecto, el portafolio tuvo un decremento en la ocupación promedio de 5.2 p.p. respecto al año previo**, siendo los hoteles **One&Only Mandarin** y **Andaz Mayakoba** los que presentaron los mayores impactos.

Tarifa Promedio

La tarifa promedio fue de **12,265 (690 USD)**, registrando un decremento del 9.7% en moneda local frente al año anterior e incrementando un 69.0% en comparación con el 2019. Por su parte, la tarifa en dólares americanos registró incrementos del 1.8% y del 81.5% en comparación con el 2022 y el 2019, respectivamente.

A pesar de las presiones ocasionadas por la contracción generalizada de la demanda, la tarifa promedio del portafolio en dólares americanos se mantuvo prácticamente en línea con la del mismo periodo en el año anterior. Sin embargo, dado que las tarifas de los activos del portafolio son fijadas en dólares americanos, la apreciación del peso mexicano frente al dólar americano en comparación con el mismo periodo en el año anterior y en el 2019 ocasionó que la tarifa en pesos mexicanos se viera afectada negativamente.

Respecto al año anterior, el segundo trimestre del 2023 registró una apreciación del 13.1%, pasando de un promedio de 20.04 MXN/USD en el segundo trimestre del 2022 a 17.72 MXN/USD en el segundo trimestre del 2023. Respecto al 2019, se registró una apreciación del 7.9%, pasando de un promedio de 19.12 MXN/USD en el segundo trimestre del 2019 a 17.72 MXN/USD en el segundo trimestre del 2023.

Destacan dos activos con importantes crecimientos en tarifa promedio durante el trimestre respecto al mismo periodo del año previo. Por un lado, el hotel **Four Seasons Mexico City** registró el mayor incremento del portafolio, capitalizando sobre un incremento generalizado en las tarifas de los hoteles de lujo en el mercado y sobre su dominante posicionamiento en el mismo. Por su parte, el hotel **Fairmont Mayakoba** registró el segundo incremento más alto como resultado de un posicionamiento mejorado tras su renovación.

RevPar

El RevPAR fue de 7,487 (421 USD), lo que representó un decremento del 7.3% respecto al año previo y un incremento del 56.9% respecto al 2019 en moneda local. Por su parte, el RevPAR en dólares americanos registró incrementos del 4.5% y del 68.5% en comparación con el 2022 y el 2019, respectivamente.

El resultado favorable del RevPAR en dólares americanos para el trimestre respecto al año previo se dio gracias a que el portafolio tuvo incrementos año contra año tanto en ocupación como en tarifa promedio, a pesar de la contracción generalizada de la demanda durante el periodo. Sin embargo, este resultado favorable se le atribuye en cierta medida a lo registrado por el hotel **Fairmont Mayakoba**, cuyo incremento en RevPAR corresponde a la combinación de la disponibilidad del inventario y del incremento de la tarifa tras su renovación.

Excluyendo este efecto, el RevPAR en dólares americanos registró una disminución del 3.9% (-21 USD) con respecto al año anterior, siendo los hoteles **One&Only Mandarin**, **Rosewood Mayakoba** y **Andaz Mayakoba** los que presentaron los mayores decrementos. Destaca de manera positiva el hotel **Four Seasons Mexico City**, el cual continúa desempeñándose por encima de los resultados alcanzados durante el año anterior.

EBITDA

El EBITDA en el trimestre se ubicó ligeramente por encima de lo registrado en el mismo periodo del año anterior en dólares americanos, aunque por debajo en moneda nacional.

El resultado positivo en dólares americanos del EBITDA durante el periodo respecto al año previo se relacionó principalmente con el desempeño en términos de ocupación y de tarifa promedio del **Fairmont Mayakoba** tras su renovación y del **Four Seasons Mexico City** que continúa capitalizando sobre un incremento generalizado en las tarifas en su mercado y sobre su muy fuerte posicionamiento dentro del mismo. Por su parte, el efecto desfavorable del EBITDA en moneda nacional respecto al año previo se debió principalmente al importante impacto de la apreciación del peso mexicano frente al dólar americano en la estructura de gastos. Con un modelo de negocio en el que las tarifas de habitaciones son fijadas en dólares americanos y la estructura de gastos es ejercida en su mayoría en moneda local, el impacto de la apreciación cambiaria del peso mexicano tuvo un impacto importante en la rentabilidad del portafolio. En este sentido, se estima que la apreciación del peso mexicano durante el trimestre tuvo un impacto negativo de 4.6 p.p. sobre el margen de EBITDA en moneda local.

Información relativa al Negocio Residencial

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

Componente	Inventario Total	Ventas celebradas al 30 de junio de 2023	Inventario Disponible	Contratos de Compraventa Firmados en 2023	Ventas 2023 ³
Residencias	319	225	94	7	7
Mayakoba	279	205	74	6	5
Residencias Rosewood	33	31	2	-	1
Fairmont Heritage Place (FO) ^(a)	54	37	17	3	-
Fairmont Heritage Place (FC) ^(b)	192	137	55	3	4
Mandarina	40	20	20	1	2
Mandarina Private Homes O&O ^(c)	40	20	20	1	2

(a) Se entiende por FO las unidades que se comercializan como "Full Ownership".

(b) Se entiende por FC las unidades que se comercializan como "Fracciones".

(c) Se reportan las unidades de los lotes que están activos.

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, al momento de la escritura de la propiedad.

Resultados del segundo trimestre de 2023

Ingresos Totales

Durante el trimestre los ingresos totales muestran una disminución del 8% en comparación con el mismo periodo del año pasado, originado por la desinversión de los activos en España en 2022, los cuales representaban el 14% de los ingresos en el segundo trimestre del año pasado; sin embargo, sin considerar los ingresos de España en 2022, el portafolio muestra un incremento del 7% con respecto al mismo periodo del año anterior debido al incremento del 276% por venta de residencias, los cuales representan el 13% de los ingresos totales.

El resultado de los ingresos hoteleros disminuyó 3% sin incluir España, principalmente por la apertura del mercado internacional y la apreciación del peso frente al dólar de 12%, compensado parcialmente por el buen desempeño del Hotel Fairmont Mayakoba tras la reapertura, el cual muestra un aumento en comparación con el mismo trimestre del año pasado de 62%, de igual forma, el Hotel Four Seasons de la Ciudad de México incremento sus ingresos en un 5% en comparación con el mismo trimestre del año pasado.

Los ingresos totales de RLH Properties durante el trimestre ascendieron a 1,851.6M:

- 877.6M de ingresos por renta de habitaciones y residencias (47% de los ingresos).
- 529.7M de ingresos por alimentos y bebidas (29% de los ingresos).
- 237.4M de ingresos por venta de residencias (13% de los ingresos).
- 206.9M de otros ingresos hoteleros (11% de los ingresos).

Costos y gastos

Durante este trimestre, los costos y gastos generales de RLH Properties fueron 1,582.8M:

- 313.4M de costos y gastos de alimentos y bebidas (20% de los costos y gastos generales).
- 261.8M de gastos administrativos y operativos (17% de los costos y gastos).
- 241.0M de gastos informáticos y de telecomunicaciones, mercadotecnia y mantenimiento (15% de los costos y gastos generales).
- 231.7M de costos por venta de residencias (15% de los costos y gastos generales).
- 230.6M de gastos de habitaciones (14% de los costos y gastos generales).
- 176.3M de otros gastos departamentales, residenciales y servicios básicos (11% de los costos y gastos generales).
- 128.0M de gastos por honorarios de operación, seguros y predial (8% de los costos y gastos generales).

Los costos y gastos generales mostraron una disminución del 1% en comparación con el mismo periodo de 2022.

EBITDA

El EBITDA recurrente del trimestre alcanzó 268.8M, registrando una disminución del 34% comparado contra el mismo trimestre del 2022, mientras que el EBITDA después de gastos corporativos se situó en 211.5M registrando una disminución del 31% comparado con el mismo periodo del 2022; la disminución del EBITDA recurrente es atribuida principalmente la apertura del mercado internacional y a la apreciación del peso frente al dólar de 12%, por otro lado, la disminución del EBITDA después de gastos corporativos se debe principalmente a la reestructura de la operación corporativa realizada en el último trimestre de 2022.

Gastos corporativos

Durante el trimestre, los gastos corporativos recurrentes muestran una disminución de 43% en comparación con el mismo periodo de 2022, principalmente por la reestructura de operación corporativa 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 financiero en resultados por 225.6M.

Durante el trimestre, el costo de financiamiento neto disminuyó a 53.6M y se desglosa de la siguiente manera:

Resultado integral de financiamiento			
<i>Cifras en miles MXN \$ excepto cuando se indique lo contrario</i>			
	2Q 2023	2Q 2022	Var. a/a
Costos de Financiamiento			
Intereses y costos financieros	(90,521)	(93,878)	3,357
Pérdida cambiaria	(135,087)	(166,583)	31,496
Costo financiero	(225,608)	(260,461)	34,853
Intereses ganados	68,180	16,928	51,252
Utilidad cambiaria	103,791	132,855	(29,064)
Costos de financiamiento	(53,637)	(110,678)	57,041

Pérdida neta del periodo

Durante el trimestre, la pérdida neta consolidada fue de 128.3M, originada principalmente por impuestos diferidos que corresponden a una reducción de anticipos hoteleros, la amortización de pérdidas fiscales en los Hotel Andaz y Fairmont, y a la reserva de pérdidas pendientes por amortizar en Golf Mayakoba por 14.5M.

Otros resultados integrales

Durante el trimestre, los otros resultados integrales representaron 209.5M de pérdida, integrados por el resultado negativo del efecto de conversión neto por 252.9M compensado por las coberturas de flujo de efectivo por 43.4M.

Flujo de efectivo 2023

El flujo neto de efectivo de actividades de operación fue negativo por 257.9M, principalmente por un conjunto de factores, incluyendo: la disminución en anticipos por servicios hoteleros, el pago de impuestos y de PTU, el incremento en obra del inventario inmobiliarios, y una disminución cuentas por pagar y provisiones por 962.1M, compensado por las partidas que no generan flujo por 355.1M y la utilidad antes de impuestos por 349.1M, el flujo neto de efectivo por actividades de inversión fue negativo de 563.6M, debido a inversiones de CAPEX e intangibles por 660.4M, compensados por 96.8M de ingresos por intereses. El flujo neto de efectivo por actividades de financiamiento fue negativo por 350.4M, debido al pago de amortizaciones de préstamos bancarios por 147.2M y por 203.2M de intereses pagados.

Situación Financiera***Efectivo y Liquidez***

Al 30 de junio de 2023 la posición de RLH de efectivo y equivalentes de efectivo es de 3,836.1M, mostrando una disminución de 1,228.7M con respecto al 31 de diciembre del 2022 originado principalmente por la inversión en CAPEX e intangibles por 660.4M, el pago de préstamo principal e intereses por 350.4M y por 257.9M provenientes de los flujos netos de efectivo de actividades de operación, compensado parcialmente por 96.8M de intereses cobrados.

Cuentas por Cobrar

Al 30 de junio de 2023 muestran una disminución de 342.4M con respecto al 31 de diciembre del 2022, principalmente por reducción en cuentas por cobrar a clientes por 177.2M, recuperación de ISR y aplicación de saldos a favor por 112.2M, recuperación y aplicación de IVA a favor por 86.1M; compensado por el aumento en cuentas por cobrar a partes relacionadas por 51.3M (principalmente cuotas condominales).

Inventarios inmobiliarios

Al 30 de junio de 2023 los inventarios inmobiliarios a corto plazo muestran un saldo de 1,487.8M y están integrados por terrenos en desarrollo por 562.4M y obras en proceso por 925.4M, estos presentan un aumento de 73.7M 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 30 de junio de 2023 el rubro de activos fijos tuvo una disminución neta de 1,099.2M 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 (12%) respecto de la valuación de los activos fijos en moneda extranjera por 1,471.8M, la depreciación por 267.8M y bajas por 1.9M; compensado por las adiciones de activo fijo y las inversiones en construcciones en proceso por 642.2M.

Al 30 de junio de 2023 el rubro de intangibles y otros activos tuvo una disminución neta de 57.0M 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 43.6M y la amortización del periodo por 31.7M, compensado por adiciones de 18.2M.

El rubro de crédito mercantil por 139.4M muestra una disminución de 12.4M debido al efecto negativo por conversión derivado de la apreciación del peso frente al dólar.

Anticipos de clientes

Al 30 de junio de 2023 el total de anticipos de clientes asciende a 1,654.7M, se integra por 1,145.5M de depósitos recibidos de los contratos de promesa de compraventa de villas y 509.7M de anticipos de clientes hoteleros.

La disminución de 468.4M respecto del 31 de diciembre de 2022, se debe a la disminución de anticipos hoteleros por 494.6M debido a la baja ocupación hotelera a consecuencia de la estacionalidad durante el segundo trimestre, la apertura del mercado internacional y a las aplicaciones por 240.0M por la venta de residencias, compensado por el aumento de anticipos de residencias por 269.3M.

Deuda bancaria total

Al 30 de junio de 2023 la deuda total del grupo es de 5,642.5M mostrando una disminución de 948.2M 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 (12%) por 768.1M, pagos de préstamos por 147.2M y la amortización de costos de apertura por 32.9M.

Al 30 de junio de 2023 el 100% de la deuda total de la Compañía está denominada en dólares americanos, con un costo financiero promedio ponderado de 6.42%. Adicionalmente, el vencimiento de las deudas es a largo plazo.

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

Componente	2Q2023	Moneda	Tasa de interés	Vencimiento
<i>Cifras en miles USD\$ excepto cuando se denote lo contrario</i>				
Four Seasons Ciudad de México	58,972	USD	2.50%+ Libor 3M	2030
Fairmont Mayakoba	65,489	USD	2.50%+ Libor 3M	2032
Rosewood Mayakoba	47,135	USD	2.66%+ SOFR	2028
Banyan Tree Mayakoba (Tramo A)	15,488	USD	2.59%+ SOFR	2030
Banyan Tree Mayakoba (Tramo B)	26,100	USD	2.69%+ SOFR	2030
Andaz Mayakoba	52,763	USD	3.00%+ SOFR	2032
One&Only Mandarina	74,250	USD	2.97%+ SOFR	2029
Posición de deuda total (1)	5,807,843			

(1) T.C aplicado de USD de Banxico al cierre del 2Q2023

Instrumentos financieros derivados

Al 30 de junio 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, muestran una disminución debido a la apreciación del peso frente al dólar del 12% y la tendencia esperada por la baja de las tasas de mercado, dicho efecto refleja una cobertura negativa por un importe de 18.6M 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	Nacional Pesos	Fecha de Contratación	Vencimiento	Tasa fija	Tasa variable 30 de junio 2023	Valor razonable al	
						30 de junio 2023	31 diciembre de 2022
Four Seasons derivado 1	198,759	26-jun-18	24-nov-25	3.03%	5.37%	\$ 19,923	\$ 15,222
Four Seasons derivado 2	447,208	01-mar-17	24-nov-23	2.32%	5.37%	\$ 7,098	\$ 13,350
Rosewood	603,517	14-dic-18	15-jun-27	2.73%	5.25%	\$ 28,190	\$ 28,083
Banyan Tree derivado 1	311,252	10-feb-21	09-ago-28	1.76%	5.04%	\$ 24,782	\$ 28,716
Banyan Tree derivado 2	207,502	10-feb-21	09-ago-28	1.76%	5.04%	\$ 16,693	\$ 19,734
Fairmont derivado	1,006,218	23-jul-20	20-jun-31	1.61%	5.51%	\$ 109,355	\$ 126,515
O&O Mandarina	950,697	16-jun-22	30-jun-26	3.46%	5.24%	\$ 23,274	\$ 16,319
Instrumentos financieros activos neto						\$ 229,315	\$ 247,939

Capital contable

La disminución del capital contable por 626.1M se debe a la apreciación del peso frente al dólar resultando una disminución en la valuación de los activos por 598.4M y por la pérdida neta del periodo de 32.6M, compensado por el resultado positivo de la valuación de los instrumentos financieros por 4.9M.

Gobierno Corporativo

El 26 de julio de 2023, se tuvo la sesión del Consejo de RLH para la aprobación de los Estados Financieros al 30 de junio de 2023, mismos que fueron aprobados por unanimidad.

Anexos

Portafolio:

Al 30 de junio 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 2T2023		1,223
Gastos/Ingresos del Propietario	} MXN (183M)	(32)
Resultados Residenciales/Corporativos		(72)
Patrocinios Torneo de Golf (LIV)		(27)
Clasificación bajo IFRS		(50)
Otros		(2)
Estado consolidado de Resultados 2T2023		1,040

La diferencia neta de MXN (\$183M) 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 \$(32) Millones.
- ii. MXN (\$72) 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 \$(27) 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 2T2023

Los principales resultados financieros consolidados del 2T2023 de RLH se muestra a continuación.

Estado de resultados consolidado					
<i>Cifras en miles MXN \$ excepto cuando se indique lo contrario</i>					
	2Q 2023	%	2Q 2022	%	Var. a/a trimestral
Ingresos Totales	1,851,632	100%	2,005,531	100%	(153,899) -8%
Ingresos por Renta de Habitaciones	877,583	47%	1,149,455	57%	(271,872) -24%
Ingresos por Alimentos y Bebidas	529,690	29%	552,817	28%	(23,127) -4%
Ingresos por residencias	237,457	13%	63,228	3%	174,229 276%
Otros ingresos	206,902	11%	240,031	12%	(33,129) -14%
Costos y gastos directos	(629,613)	-34%	(744,425)	-37%	114,812 -15%
Costo por residencias	(263,232)	-14%	(43,841)	-2%	(219,391) 500%
Gastos indirectos y otros gastos	(562,004)	-30%	(666,835)	-33%	104,831 -16%
Utilidad Bruta Operativa (GOP)	396,783	21%	550,430	27%	(153,647) -28%
EBITDA recurrente (excluyendo Gastos Corporativos)	268,833	15%	406,960	20%	(138,127) -34%
Gastos corporativos	(57,302)	-3%	(100,247)	-5%	42,945 -43%
EBITDA recurrente después de gastos corporativos	211,531	11%	306,713	15%	(95,182) -31%
Otros ingresos (gastos) no recurrentes, netos	1,627	0%	11,554	1%	(9,927) -86%
EBITDA	213,158	12%	318,267	16%	(105,109) -33%
Depreciación y amortización	(150,961)	-8%	(169,549)	-8%	18,588 -11%
EBIT	62,197	3%	148,718	7%	(86,521) -58%
Costos de financiamiento	(53,637)	-3%	(110,678)	-6%	57,041 -52%
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	8,560	0%	38,040	2%	(29,480) -77%
Gasto por impuesto diferido	(118,400)	-6%	70,287	4%	(188,687) -268%
Provisión por ISR	(18,487)	-1%	(5,102)	0%	(13,385) 262%
(Pérdida) utilidad neta del periodo	(128,327)	-7%	103,225	5%	(231,552) -224%
Otros efectos integrales	(209,521)	-11%	(211,928)	-11%	2,407 -1%
Pérdida Integral del periodo	(337,848)	-18%	(108,703)	-5%	(229,145) 211%

Situación Financiera

El balance consolidado de RLH al 30 de junio de 2023 se muestra a continuación.

Estado de situación financiera consolidado				
<i>Cifras en miles MXN \$ excepto cuando se indique lo contrario</i>				
Activos	30/06/2023	31/12/2022	Var. a/a Anual	
Efectivo y equivalentes de efectivo	3,836,125	5,064,823	(1,228,698)	-24%
Cuentas por cobrar y partes relacionadas	873,305	1,215,682	(342,377)	-28%
Inventarios inmobiliarios	1,487,763	1,414,089	73,674	5%
Otras partidas de activo circulante	395,101	366,300	28,801	8%
Activos circulantes	6,592,294	8,060,894	(1,468,600)	-18%
Activo fijo e intangibles	15,018,772	16,175,008	(1,156,236)	-7%
Crédito mercantil	139,435	151,844	(12,409)	-8%
Inventarios inmobiliarios	762,568	762,568	0	0%
Impuestos diferidos	1,109,380	941,603	167,777	18%
Instrumentos financieros derivados	222,217	234,589	(12,372)	-5%
Otras partidas de activo no circulante	100,912	125,188	(24,276)	-19%
Activos no circulantes	17,353,284	18,390,800	(1,037,516)	-6%
Total de activos	23,945,578	26,451,694	(2,506,116)	-9%
Pasivos y Capital Contable				
Porción a corto plazo de los préstamos bancarios	332,852	333,293	(441)	0%
Anticipo a Clientes	1,654,747	2,123,101	(468,354)	-22%
Cuentas por pagar y gastos acumulados	1,855,233	2,284,546	(429,313)	-19%
Pasivos a corto plazo	3,842,832	4,740,940	(898,108)	-19%
Préstamos bancarios a largo plazo	5,309,649	6,257,401	(947,752)	-15%
Impuestos diferidos	773,231	842,039	(68,808)	-8%
Otras cuentas por pagar a largo plazo	196,742	162,064	34,678	21%
Pasivos a largo plazo	6,279,622	7,261,504	(981,882)	-14%
Total capital contable	13,823,124	14,449,250	(626,126)	-4%
Total de pasivos y capital contable	23,945,578	26,451,694	(2,506,116)	-9%

Estado de Flujos de Efectivo

El estado de flujo de efectivo consolidado de RLH al 30 de junio de 2023 se muestra a continuación.

Estado de flujos de efectivo consolidado				
<i>Cifras en miles MXN \$ excepto cuando se indique lo contrario</i>				
	30-jun-23	30-jun-22	Var. a/a anual	
	2023	2022		
Actividades de operación				
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	349,114	311,318	37,796	12%
Ajustes por:				
Depreciación y amortización	299,420	343,674	(44,254)	-13%
Fluctuación cambiaria efectivo no realizada	56,856	51,358	5,498	11%
Fluctuación cambiaria de los préstamos no realizada	(252,510)	(60,060)	(192,450)	320%
Intereses a favor	(96,799)	(38,987)	(57,812)	148%
Intereses a cargo	225,333	203,222	22,111	11%
Beneficios a los empleados	50,171	94,578	(44,407)	-47%
Baja de inmuebles, mobiliario y equipo	1,894	10,470	(8,576)	-82%
Otras partidas que no requieren uso de efectivo	70,687	99,686	(28,999)	-29%
Subtotal	704,166	1,015,259	(311,093)	-31%
Capital de trabajo	(791,208)	(208,023)	(583,185)	280%
Impuestos a la utilidad pagados	(170,863)	(36,995)	(133,868)	362%
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	(257,905)	770,241	(1,028,146)	-133%
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión	(563,586)	(440,632)	(122,954)	28%
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento	(350,351)	222,248	(572,599)	-258%
(Disminución) aumento en efectivo y equivalentes de efectivo	(1,171,842)	551,857	(1,723,699)	-312%
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	(56,856)	(51,358)	(5,498)	11%
Efectivo y equivalente de efectivo al final del periodo	3,836,125	5,161,393	(1,325,268)	-26%

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 Mandarina, El Camaleón Mayakoba, Rosewood Residences Mayakoba, Fairmont Heritage Place Mayakoba y One&Only Mandarina Private Homes. Además, cuenta con dos proyectos en desarrollo, Rosewood Mandarina y Rosewood Residences Mandarina, cuyas aperturas están previstas para 2024. Para más información, visite: www.rlhproperties.com