

RLH Properties (“RLH A”), primera empresa pública especializada en hoteles del segmento alto en México y en el Caribe anuncia sus resultados financieros del tercer 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 tercer 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.

Información Relevante del 3T del 2023

Los ingresos totales muestran una disminución del 30% en comparación con el mismo periodo del año pasado, originado en parte por la desinversión de los activos en España en 2022, los cuales representaban el 16% de los ingresos en el tercer trimestre del año pasado. Por su parte, el comparativo de ingresos, sin considerar los activos de España, presenta un decremento del 19% causado principalmente por la apertura del mercado internacional y la apreciación del peso frente al dólar, (16% promedio en el trimestre).

Estado de resultados consolidado

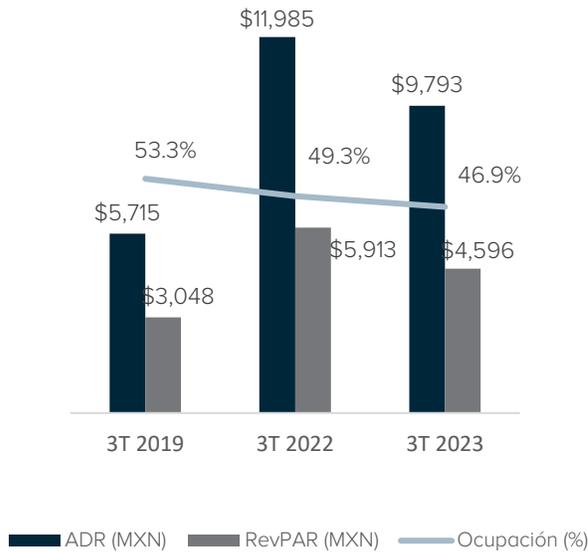
Cifras en miles MXN \$ excepto cuando se indique lo contrario

	Trimestre					
	3T 2023	%	3T 2022	%	Var. a/a trimestral	
Ingresos Totales	1,155,107	100%	1,649,124	100%	(494,017)	-30%
Costos y gastos hoteleros	(1,011,762)	-88%	(1,318,899)	-80%	307,137	-23%
Costos y gastos por residencias	(157,680)	-14%	(230,312)	-14%	72,632	-32%
Gastos indirectos	(212)	0%	(406)	0%	194	-48%
Utilidad bruta Operativa (GOP)	(14,547)	-1%	99,507	6%	(114,054)	-115%
<i>Margen (%)</i>	<i>-1%</i>		<i>6%</i>		<i>23%</i>	
EBITDA (después Gastos Corporativos)	(91,568)	-8%	43,268	3%	(134,836)	-312%
<i>Margen (%)</i>	<i>-8%</i>		<i>3%</i>		<i>27%</i>	

La utilidad bruta (GOP) operativa del tercer trimestre fue de MXN -\$14.5 millones, un 115% menor que el resultado del mismo periodo del año anterior. Sin considerar los activos en España, la disminución es de 19%.

El EBITDA recurrente consolidado después de gastos corporativos de RLH del tercer trimestre fue de MXN \$ -91,5 millones, incluye evento LIV y otros gastos residenciales que representan 14% de dicha disminución.

Agregado de los Activos en Operación
3T 2023 vs 3T 2019 y 3T 2022 (MXN)



La **tasa de ocupación** fue del 46.9%, registrando un decremento de 2.4 p.p. en comparación con el mismo período del año anterior y un decremento de 6.4 p.p. respecto al mismo periodo en el 2019.

La **tarifa promedio** fue de 9,793 (575 USD), lo que representó un decremento del 18.3% respecto al año previo y un incremento del 71.3% respecto al 2019, en moneda local. Por su parte, la tarifa, en dólares americanos, registró un decremento del 2.9% respecto al año previo y un incremento del 95.2% respecto al 2019.

El **RevPAR** fue de 4,596 (270 USD), lo que representó un decremento del 22.3% respecto al año previo y un incremento del 50.8% respecto al 2019, en moneda local. Por su parte, el RevPAR, en dólares americanos, registró un decremento del 7.6% respecto al año previo y un incremento del 71.8% respecto al 2019.

Estadísticas Operativas de Activos Hoteleros¹ 3T2023

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

Indicadores Operativos al 3er. Trimestre, 2023					
Activos Estabilizados y Otros Activos					
Indicador	3T 2019	3T 2022	3T 2023	% Var. 3T 2023 vs. 3T 2019	% Var. 3T 2023 vs. 3T 2022
ADR (USD)	\$304	\$533	\$527	73.3%	(1.1%)
ADR (MXN)	\$5,902	\$10,794	\$8,977	52.1%	(16.8%)
Ocupación (%)	58.1%	49.2%	47.2%	(11.0 pp)	(2.1 pp)
RevPAR (USD)	\$177	\$263	\$249	40.6%	(5.3%)
RevPAR (MXN)	\$3,431	\$5,315	\$4,233	23.4%	(20.3%)
Ingresos Totales (USD '000)	\$28,110	\$51,283	\$51,145	81.9%	(0.3%)
Ingresos Totales (MXN '000)	\$545,338	\$1,038,018	\$871,366	59.8%	(16.1%)
EBITDA* (USD '000)	\$1,033	\$5,019	\$1,039	0.6%	(79.3%)
EBITDA* (MXN '000)	\$19,088	\$101,994	\$17,949	(6.0%)	(82.4%)
EBITDA* Neto de Fondo de Reserva (USD '000)	\$99	\$3,424	(\$573)	(678.5%)	(116.7%)
EBITDA* Neto de Fondo de Reserva (MXN '000)	\$983	\$69,717	(\$9,511)	(1,067.2%)	(113.6%)
Margen EBITDA (%)	3.5%	9.8%	2.1%	(1.4 pp)	(7.8 pp)
Margen EBITDA Neto de Fondo de Reserva (%)	0.2%	6.7%	-1.1%	(1.3 pp)	(7.8 pp)
Activos en Operación					
Indicador	3T 2019	3T 2022	3T 2023	% Var. 3T 2023 vs. 3T 2019	% Var. 3T 2023 vs. 3T 2022
ADR (USD)	\$295	\$592	\$575	95.2%	(2.9%)
ADR (MXN)	\$5,715	\$11,985	\$9,793	71.3%	(18.3%)
Ocupación (%)	53.3%	49.3%	46.9%	(6.4 pp)	(2.4 pp)
RevPAR (USD)	\$157	\$292	\$270	71.8%	(7.6%)
RevPAR (MXN)	\$3,048	\$5,913	\$4,596	50.8%	(22.3%)
Ingresos Totales (USD '000)	\$30,680	\$60,900	\$60,533	97.3%	(0.6%)
Ingresos Totales (MXN '000)	\$595,249	\$1,232,650	\$1,031,244	73.2%	(16.3%)
EBITDA* (USD '000)	(\$169)	\$5,762	(\$285)	(68.6%)	(104.9%)
EBITDA* (MXN '000)	(\$4,245)	\$117,243	(\$4,696)	(10.6%)	(104.0%)
EBITDA* Neto de Fondo de Reserva (USD '000)	(\$1,180)	\$4,003	(\$2,115)	(79.3%)	(152.8%)
EBITDA* Neto de Fondo de Reserva (MXN '000)	(\$23,847)	\$81,652	(\$35,881)	(50.5%)	(143.9%)
Margen EBITDA (%)	-0.7%	9.5%	-0.5%	(0.3 pp)	(10.0 pp)
Margen EBITDA Neto de Fondo de Reserva (%)	-4.0%	6.6%	-3.5%	(0.5 pp)	(10.1 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 **46.9%**, registrando un decremento de 2.4 p.p. en comparación con el mismo período del año anterior y un decremento de 6.4 p.p. respecto al mismo periodo en el 2019.

Aunado a que el tercer trimestre del año representa la temporada con la menor demanda para la mayoría de los destinos de playa en México, dichos destinos experimentaron, durante el trimestre, un ajuste en la demanda ocasionado por la recuperación de destinos competitivos con histórica relevancia, principalmente en Europa y en Asia. Este efecto fue mucho más notorio en el segmento de lujo, considerando que su demanda, preponderantemente norteamericana, había modificado sus tendencias de viajes dadas las restricciones relacionadas con la pandemia, beneficiando así a los mercados mexicanos.

Al inicio del trimestre, Oriente Medio se posicionaba ya con los mejores niveles acumulados de recuperación a nivel internacional, siendo la única región con un nivel de flujo turístico por encima del del 2019. Por su parte, Europa figuraba como la segunda región con la mayor recuperación, alcanzando el 91% de los niveles previos a la pandemia, con una sólida demanda doméstica y proveniente de los Estados Unidos.

La recuperación del tráfico aéreo internacional en Asia, durante el trimestre, presentó niveles que casi duplicaron lo alcanzado durante el mismo periodo del año previo, aunque aún existe cierta brecha respecto a los niveles de 2019. Por su parte, el tráfico aéreo en los principales destinos de playa de México, durante el trimestre, se mantuvo en niveles similares a los del mismo periodo del año previo, sin embargo, se observó un efecto neto entre el incremento de la demanda doméstica y el decremento de la demanda internacional.

Dentro del portafolio, destacó el hotel **Banyan Tree Mayakoba**, cuya estrategia permitió que el volumen de demanda registrara un incremento respecto al nivel del año previo, que ya había alcanzado un nivel importante en el hotel, a pesar de los ajustes de demanda tras la total apertura de los destinos internacionales. Mientras tanto, los hoteles **Banyan Tree Mayakoba** y **Rosewood Mayakoba** lograron que sus niveles de demanda se posicionaran significativamente por encima de los niveles del 2019. El hotel **Fairmont Mayakoba** presentó un crecimiento importante respecto al año previo relacionado con la disponibilidad del total de su inventario tras su renovación.

Finalmente, los hoteles **One&Only Mandarin** y **Andaz Mayakoba** presentaron los mayores impactos negativos en demanda respecto al año previo. Por un lado, el hotel **One&Only Mandarin**, como uno de los principales competidores de ultra lujo en el destino, tuvo repercusiones por la reconfiguración turística tras la reapertura internacional, con un decremento de demanda norteamericana en el trimestre. Por su parte, el impacto del hotel **Andaz Mayakoba** se relacionó a que se desempeña en un mercado mucho más competitivo que el resto de los activos del portafolio.

Tarifa Promedio

La tarifa promedio fue de **9,793 (575 USD)**, lo que representó un decremento del 18.3% respecto al año previo y un incremento del 71.3% respecto al 2019, en moneda local. Por su parte, la tarifa, en

dólares americanos, registró un decremento del 2.9% respecto al año previo y un incremento del 95.2% respecto al 2019.

Considerando que las tarifas del portafolio son fijadas en dólares americanos, **la estrategia de precios evitó que se presentará un impacto significativo a la baja**, a pesar de las presiones ocasionadas por la contracción generalizada de la demanda. Por su parte, **el impacto negativo de las tarifas, en pesos mexicanos, estuvo directamente relacionado con la apreciación de esta moneda respecto al dólar americano.**

En este sentido, **el tercer trimestre del 2023 registró una apreciación del peso mexicano de 17.5% respecto al año anterior**, pasando de un promedio de 20.05 MXN/USD, en el tercer trimestre del 2022, a 17.06 MXN/USD, en el tercer trimestre del 2023. **Respecto al 2019, se registró una apreciación del 13.8%**, pasando de un promedio de 19.42 MXN/USD en el tercer trimestre del 2019 a 17.06 MXN/USD en el tercer trimestre del 2023.

El hotel **Fairmont Mayakoba registró el mayor incremento de tarifa en el trimestre**, capitalizando sobre su nuevo posicionamiento tras la renovación. Por su parte, destaca el hotel **Four Seasons Mexico City, con el segundo mayor incremento en el portafolio**, el cual se relaciona con el dominio sostenido que ha mantenido el hotel en el mercado en el que se desenvuelve.

RevPar

El **RevPAR fue de 4,596 (270 USD)**, lo que representó un decremento del 22.3% respecto al año previo y un incremento del 50.8% respecto al 2019, en moneda local. Por su parte, el RevPAR, en dólares americanos, registró un decremento del 7.6% respecto al año previo y un incremento del 71.8% respecto al 2019.

El **impacto negativo en RevPAR, durante el trimestre, se relacionó directamente con la contracción de la demanda**. Sin embargo, es importante mencionar que la estrategia en precios logró que **dicho impacto en la mayoría de los activos del portafolio fuese menor que el impacto generalizado de los mercados en los que compiten**. En este sentido, destacan los hoteles **Rosewood Mayakoba y Banyan Tree Mayakoba** que, durante el trimestre, **lideraron el nivel de RevPAR del mercado en el que compiten**, considerando que ambos hoteles pertenecen al mismo segmento dentro del mismo destino.

Por su parte, si bien el hotel **One&Only Mandarinina tuvo un impacto por la contracción de la demanda**, durante el trimestre, cabe mencionar que **se ha posicionado como el líder del segmento de lujo en el destino en el que compete**, al presentar el mayor nivel de RevPAR, tanto en el trimestre como a nivel acumulado desde el inicio del año.

El hotel **Four Seasons Mexico City continuó liderando significativamente el mercado en el que compete, durante el trimestre**, por lo que, dicho activo, el cual, actualmente, representa el único activo urbano del portafolio, ha proporcionado un importante equilibrio cuando la estacionalidad ha tenido repercusiones en la demanda de otros activos del portafolio.

Finalmente, el hotel **Fairmont Mayakoba presentó el mayor crecimiento a nivel de RevPAR del portafolio, en el trimestre**, en gran medida por la disponibilidad del total de su inventario tras su renovación.

EBITDA

El EBITDA del trimestre se ubicó por debajo del nivel registrado el año pasado y en el 2019. Este impacto se relacionó directamente con la contracción generalizada de la demanda en el segmento de lujo y con el impacto de la apreciación del peso mexicano frente al dólar americano.

En contexto, aunque las tarifas del portafolio son fijadas en dólares americanos, la estructura de gastos es ejercida en su mayoría en moneda local, por lo que la apreciación del peso mexicano frente al dólar americano ha traído consigo importantes presiones a la rentabilidad del portafolio. Si se analiza el efecto en pesos mexicanos, las tarifas fijadas en dólares americanos se materializan con una equivalencia menor a la esperada, lo que implica un menor volumen de ingresos para afrontar una estructura de gastos fijos que no han tenido el mismo impacto a la baja. Por su parte, si se analiza el efecto en dólares americanos, el volumen de ingresos se mantendrá constante respecto a las expectativas, pero se requerirá una mayor inversión de dólares americanos para cubrir la estructura de gastos fijos dada la equivalencia favorable en pesos mexicanos. En ambos casos, **el margen de rentabilidad se ve afectado ya sea por tener una menor generación de ingresos o por la mayor inversión requerida para cubrir la estructura de gastos fijos.**

Durante el trimestre, se observa que **la generación de ingresos totales en dólares americanos estuvo muy cercana de la del año previo**, es decir, a pesar de la contracción de la demanda en el segmento de lujo, el portafolio en su conjunto logró alcanzar un nivel de ingresos totales que casi duplicó lo registrado en 2019. Sin embargo, **la rentabilidad fue impactada a tal grado que el nivel de EBITDA quedó por debajo de lo registrado en 2019.** Dicho impacto en rentabilidad tiene el mismo efecto en pesos mexicanos y en dólares americanos, por lo que las variaciones de EBITDA respecto al año previo en ambas monedas son muy similares.

Se estima que la apreciación del peso mexicano durante el trimestre tuvo un impacto negativo de 7.4 p.p. sobre el margen de EBITDA del portafolio.

Información relativa al Negocio Residencial

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

Componente	Inventario Total	Ventas 2023 ³	Ventas celebradas al 30 de septiembre de 2023	Inventario Disponible	Contratos de Compraventa Firmados en 2023
Residencias	319	11	230	89	7
Mayakoba	279	10	210	69	6
Residencias Rosewood	33	-	31	2	1
Fairmont Heritage Place (FO) ^(a)	54	3	37	17	2
Fairmont Heritage Place (FC) ^(b)	192	7	142	50	12
Mandarina	40	1	20	20	2
Mandarina Private Homes O&O ^(c)	40	1	20	20	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 tercer trimestre de 2023

Ingresos Totales

Durante el trimestre los ingresos totales muestran una disminución del 30% en comparación con el mismo periodo del año pasado, principalmente originado por la desinversión de los activos en España en 2022, los cuales representaban el 16% de los ingresos en el tercer trimestre del año pasado; asimismo, sin considerar los ingresos de España en 2022, el portafolio muestra un decremento del 19% con respecto al mismo periodo del año anterior.

El resultado de los ingresos hoteleros disminuyó 17% sin incluir España, principalmente por la baja ocupación hotelera a consecuencia de la estacionalidad, la apertura del mercado internacional y a la apreciación del peso frente al dólar en un 13% en comparación al tercer trimestre del año 2022, la cual tuvo un impacto negativo neto en nuestros resultados del 19% en los hoteles de playa y 8% en el hotel Four Seasons de la Ciudad de México.

La disminución en los ingresos residenciales en 29% se deben principalmente a que en el mismo periodo de 2022 se escrituro una unidad más que en el presente trimestre.

Los ingresos totales de RLH Properties durante el trimestre ascendieron a 1,155.1M:

- 545.4M de ingresos por renta de habitaciones y residencias (47% de los ingresos).
- 330.9M de ingresos por alimentos y bebidas (29% de los ingresos).
- 145.7M de otros ingresos hoteleros (13% de los ingresos).
- 133.1M de ingresos por venta de residencias (11% de los ingresos).

Costos y gastos

Durante este trimestre, los costos y gastos generales de RLH Properties fueron 1,140.4M:

- 240.1M de costos y gastos de alimentos y bebidas (21% de los costos y gastos generales).
- 234.3M de gastos informáticos y de telecomunicaciones, mercadotecnia y mantenimiento (21% de los costos y gastos generales).
- 174.8M de gastos administrativos y operativos (15% de los costos y gastos).
- 181.4M de gastos de habitaciones (16% de los costos y gastos generales).
- 131.7M de otros gastos departamentales y servicios básicos (12% de los costos y gastos generales).
- 99.1M de costos por venta de residencias (8% de los costos y gastos generales).
- 79.0M de gastos por honorarios de operación, seguros y predial (7% de los costos y gastos generales).

Los costos y gastos generales mostraron una disminución del 26% en comparación con el mismo periodo de 2022.

EBITDA

El EBITDA hotelero del trimestre alcanzó 10.7M, registrando una disminución del 92% comparado contra el mismo periodo del 2022, mientras que el EBITDA total se situó en -62.2M registrando una disminución del 244% 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 13% versus el tipo de cambio del mismo trimestre del año anterior.

Gastos corporativos

Durante el trimestre, los gastos corporativos recurrentes muestran un aumento de 30% en comparación con el mismo periodo de 2022, principalmente por un desfase en la ejecución de gastos.

Resultado integral de financiamiento

Durante el trimestre la deuda financiera y la pérdida cambiaria generaron un costo financiero en resultados por 290M. Por su parte, el costo de financiamiento neto disminuyó a 46.1M y se desglosa de la siguiente manera:

Resultado integral de financiamiento

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

	3T 2023	3T 2022	Var. a/a
Costos de Financiamiento			
Intereses y costos financieros	(119,175)	(132,637)	13,462
Pérdida cambiaria	(170,824)	(126,052)	(44,772)
Costo financiero	(289,999)	(258,689)	(31,310)
Intereses ganados	50,267	16,287	33,980
Utilidad cambiaria	193,649	138,352	55,297
Costos de financiamiento	(46,083)	(104,050)	57,967

Pérdida neta del periodo

Durante el trimestre, la pérdida neta se situó en 79.1M, mostrando una disminución del 51% en comparación con el mismo trimestre del año anterior, derivado de la disminución de costos y gastos de venta y a la activación en el diferido de pérdidas fiscales.

Flujo de efectivo 2023

El flujo neto de efectivo de actividades de operación fue negativo por 526.2M, por una serie de factores que incluyen particularmente: la disminución en anticipos por servicios hoteleros, el pago de impuestos y de PTU, el incremento en obra del inventario inmobiliario y una disminución de cuentas

por pagar y provisiones por 1,183.5M, compensado por las partidas que no generan flujo por 197.1M y por el EBITDA de 854.5M. El flujo neto de efectivo por actividades de inversión fue negativo de 951.7M, debido a inversiones de CAPEX e intangibles por 1,098.7M, compensados por 147.0M de ingresos por intereses. El flujo neto de efectivo por actividades de financiamiento fue negativo por 530.6M, debido al pago de amortizaciones de préstamos bancarios por 222.0M e intereses pagados por 308.6M.

Situación Financiera

Efectivo y Liquidez

Al 30 de septiembre de 2023 la posición de RLH de efectivo y equivalentes de efectivo es de 3,056.4M, mostrando una disminución de 2,008.5M con respecto al 31 de diciembre del 2022 originado principalmente por la inversión en CAPEX e intangibles por 1,078.0M, flujo de efectivo utilizado en actividades de operación por 591.6M, el pago de préstamo principal e intereses por 530.6M, compensado parcialmente por intereses cobrados de 147.1M.

Cuentas por Cobrar

Al 30 de septiembre de 2023 muestran una disminución de 355.1M con respecto al 31 de diciembre del 2022, principalmente por reducción en cuentas por cobrar a clientes por 253.4M, recuperación de ISR y aplicación de saldos a favor por 62.3M, recuperación y aplicación de IVA a favor por 16.7M y disminución en otras cuentas por cobrar de 54.4M; compensado por el aumento en cuentas por cobrar a partes relacionadas por 28.0M (principalmente cuotas condominales).

Inventarios inmobiliarios

Al 30 de septiembre de 2023 los inventarios inmobiliarios a corto plazo muestran un saldo de 1,433.1M y están integrados por terrenos en desarrollo por 423.2M y obras en proceso por 1,009.9M, estos presentan un aumento de 19.0M 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 septiembre de 2023 el rubro de activos fijos tuvo una disminución neta de 466.5M 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 (9% para los nueve meses del año) respecto de la valuación de los activos fijos en moneda extranjera por 1,120.5M, la depreciación por 402.2M y bajas

por 21.8M; compensado por las adiciones de activo fijo y las inversiones en construcciones en proceso por 1,078.0M.

Al 30 de septiembre de 2023 el rubro de intangibles y otros activos tuvo una disminución neta de 61.7M 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 33.1M y la amortización del periodo por 49.1M, compensado por adiciones de 20.7M.

El rubro de crédito mercantil por 142.4M muestra una disminución de 9.4M debido al efecto negativo por conversión derivado de la apreciación del peso frente al dólar.

Anticipos de clientes

Al 30 de septiembre de 2023 el total de anticipos de clientes asciende a 1,837.7M, se integra por 1,050.0M de depósitos recibidos de los contratos de promesa de compraventa de villas y 787.7M de anticipos de clientes hoteleros.

La disminución de 123.0M respecto del 31 de diciembre de 2022, principalmente en los anticipos hoteleros por 217.0M debido a la baja ocupación hotelera a consecuencia de la estacionalidad durante el tercer trimestre, la apertura del mercado internacional y a las aplicaciones por 378.0M por la venta de residencias, compensado por el aumento de anticipos de residencias por 309.2M.

Deuda bancaria total

Al 30 de septiembre de 2023 la deuda total del grupo es de 5,750.0M mostrando una disminución de 840.7M 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 593.0M, pagos de préstamos por 221.9M y la amortización de costos de apertura por 25.8M.

Al 30 de septiembre de 2023 el 100% de la deuda total de la Compañía está denominada en dólares americanos, con un costo financiero promedio ponderado de 6.49%. Adicionalmente, el vencimiento de las deudas es a largo plazo.

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

Componente	3T2023	Moneda	Tasa de interés	Vencimiento
<i>Cifras en miles USD\$ excepto cuando se denote lo contrario</i>				
Four Seasons Ciudad de México	54,669	USD	2.76%+ SOFR	2030
Fairmont Mayakoba	63,483	USD	2.76%+ SOFR	2032
Rosewood Mayakoba	46,122	USD	2.66%+ SOFR	2028
Banyan Tree Mayakoba (Tramo a)	14,620	USD	2.59%+ SOFR	2030
Banyan Tree Mayakoba (Tramo b)	25,448	USD	2.69%+ SOFR	2030
Andaz Mayakoba	48,921	USD	3.00%+ SOFR	2032
One&Only Mandarin	73,077	USD	2.97%+ SOFR	2029
Posición de deuda total (1)	326,340			

(1) T.C aplicado de USD de Banxico al cierre del 3T2023

Instrumentos financieros derivados

Al 30 de septiembre 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 un aumento debido a la tendencia esperada por al alza de las tasas de mercado y compensado por la apreciación del peso frente al dólar del 9% y dicho efecto refleja una cobertura positiva por un importe de 26.6M 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:

Compañía	Nacional Pesos	Fecha de Contratación	Vencimiento	Tasa fija	Tasa variable 30 de septiembre 2023	Valor razonable al	
						30 de septiembre 2023	31 diciembre de 2022
Four Seasons derivado 1	200,432	26-jun-18	24-nov-25	3.03%	5.38%	\$23,848	\$15,222
Four Seasons derivado 2	450,973	01-mar-17	24-nov-23	2.32%	5.38%	\$3,793	\$13,350
Rosewood	613,605	14-dic-18	15-jun-27	2.99%	5.41%	\$33,791	\$28,083
Banyan Tree derivado 1	312,731	24-jul-18	09-may-27	1.95%	5.37%	\$27,590	\$28,716
Banyan Tree derivado 2	208,487	24-jul-18	10-may-27	1.95%	5.37%	\$18,451	\$19,734
Fairmont derivado	1,015,260	23-jul-20	20-jun-31	1.61%	5.40%	\$125,561	\$126,515
O&O Mandarin	977,222	16-jun-22	30-jun-26	3.46%	5.39%	\$29,362	\$16,319
Instrumentos financieros activos						\$262,396	\$247,939

Capital contable

La disminución del capital contable por 575.4M se debe a la apreciación del peso frente al dólar resultando una disminución en la valuación de los activos por 490.3M y por la pérdida neta del periodo de 111.8M, compensado por el resultado positivo de la valuación de los instrumentos financieros por 26.6M.

Gobierno Corporativo

El 23 de octubre de 2023, se tuvo la sesión del Consejo de RLH para la aprobación de los Estados Financieros al 30 de septiembre de 2023, mismos que fueron aprobados por unanimidad.

Anexos

Portafolio:

Al 30 de septiembre 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): El hotel Rosewood Mandarin se encuentra en etapa de construcción.
 - **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 3T2023		1,217
Gastos/Ingresos del Propietario	} MXN (161M)	(32)
Resultado del negocio Residencial		(68)
Torneo de Golf (LIV)		(41)
Clasificación bajo IFRS		(16)
Tenedoras y Canalan		(4)
Estado consolidado de Resultados 3T2023		1,056

La diferencia neta de MXN (\$161M) 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 (\$68) millones de los Resultados de las Residencias: Fairmont Heritage Place, Rosewood Residences, Mandarin Private Homes.
- iii. El Torneo LIV, evento que tuvo lugar en febrero en el camaleón MXN \$(41) Millones que no se considera en el EBITDA Hotelero.

Estado de Resultados 3T2023

Los principales resultados financieros consolidados del 3T2023 de RLH se muestra a continuación:

Estado de resultados consolidado

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

	Trimestre					
	3T 2023	%	3T 2022	%	Var. a/a trimestral	
Ingresos hoteleros	1,022,006	88%	1,460,483	89%	(438,477)	-30%
Costos y gastos hoteleros	(1,011,265)	-88%	(1,318,899)	-80%	307,634	-23%
EBITDA hotelero	10,740	1%	141,584	9%	(130,844)	-92%
Ingresos por residencias	133,101	12%	188,641	11%	(55,540)	-29%
Costos y gastos por residencias	(96,018)	-8%	(198,948)	-12%	102,930	-52%
Gastos de venta y mercadotecnia	(32,840)	-3%	(31,364)	-2%	(1,476)	5%
Gastos indirectos	(212)	0%	(406)	0%	194	-48%
Utilidad operativa	14,772	1%	99,507	6%	(84,735)	-85%
Gastos corporativos	(81,785)	-7%	(62,760)	-4%	(19,025)	30%
Otros ingresos no recurrentes	4,764	0%	6,521	0%	(1,757)	-27%
EBITDA	(62,249)	-5%	43,268	3%	(105,517)	-244%
Depreciación y amortización	(151,911)	-13%	(181,445)	-11%	29,534	-16%
Costos de financiamiento	(46,083)	-4%	(104,050)	-6%	57,967	-56%
(Pérdida) utilidad antes de impuestos a la utilidad	(260,243)	-23%	(242,227)	-15%	(18,016)	7%
Beneficio por impuesto diferido	152,847	13%	162,433	10%	(9,586)	-6%
Provisión por ISR	28,272	2%	(82,349)	-5%	110,621	134%
(Pérdida) utilidad neta del periodo	(79,124)	-7%	(162,143)	-10%	83,019	-51%

Situación Financiera

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

Estado de situación financiera consolidado				
<i>Cifras en miles MXN \$ excepto cuando se indique lo contrario</i>				
Activos	Septiembre 2023	Diciembre 2022	Var. a/a Anual	
Efectivo y equivalentes de efectivo	3,056,359	5,064,823	(2,008,464)	-40%
Cuentas por cobrar y partes relacionadas	860,544	1,215,682	(355,138)	-29%
Inventarios inmobiliarios	1,433,104	1,414,089	19,015	1%
Otras partidas de activo circulante	364,333	366,300	(1,967)	-1%
Activos circulantes	5,714,340	8,060,894	(2,346,554)	-29%
Activo fijo, intangibles y crédito mercantil	15,789,211	16,326,852	(537,641)	-3%
Inventarios inmobiliarios	762,568	762,568	0	0%
Impuestos diferidos	1,122,985	941,603	181,382	19%
Instrumentos financieros derivados	258,604	234,589	24,015	100%
Otras partidas de activo no circulante	100,253	125,188	(24,935)	-20%
Activos no circulantes	18,033,621	18,390,800	(357,179)	-2%
Total de activos	23,747,961	26,451,694	(2,703,733)	-10%
Pasivos				
Porción a corto plazo de los préstamos bancarios	362,237	333,293	28,944	9%
Anticipo de Clientes	1,837,715	2,123,101	(285,386)	-13%
Cuentas por pagar y gastos acumulados	1,315,816	2,284,546	(968,730)	-42%
Pasivos a corto plazo	3,515,768	4,740,940	(1,225,172)	-26%
Préstamos bancarios a largo plazo	5,387,717	6,257,401	(869,684)	-14%
Impuestos diferidos	752,412	842,039	(89,627)	-11%
Otras cuentas por pagar a largo plazo	218,228	162,064	56,164	35%
Pasivos a largo plazo	6,358,357	7,261,504	(903,147)	-12%
Capital contable	13,873,836	14,449,250	(575,414)	-4%
Total de pasivos y capital contable	23,747,961	26,451,694	(2,703,733)	-10%

Estado de Flujos de Efectivo

El estado de flujo de efectivo consolidado de RLH al 30 de septiembre 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-sep-23	30-sep-22	Var. a/a anual	
	2023	2022		
Actividades de operación				
EBITDA	854,486	965,410	(110,924)	11%
+ (-) Partidas sin impacto en el efectivo	(197,142)	136,340	(333,482)	-245%
+ (-) Capital de trabajo	(1,183,510)	148,870	(1,332,380)	-895%
Flujos netos de efectivo (utilizado) proveniente de las actividades de operación	(526,166)	1,250,620	(1,776,786)	-142%
Flujo de efectivo utilizado en las actividades de inversión	(951,666)	(688,503)	(263,163)	38%
Flujos netos de efectivo (utilizado) provenientes de actividades de financiamiento	(530,632)	33,402	(564,034)	-1689%
(Disminución) incremento en efectivo y equivalentes de efectivo	(2,008,464)	595,519	(2,603,983)	-437%
(+) Efectivo y equivalente de efectivo al inicio del periodo	5,064,823	4,660,894	403,929	9%
Efectivo y equivalente de efectivo al final del periodo	3,056,359	5,256,413	(2,200,054)	-42%

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