

RLH Properties (“RLH A”), primera empresa pública especializada en hoteles del segmento alto en México y en el Caribe anuncia sus resultados financieros del primer trimestre de 2024.

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 2024. 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 1T del 2024.

Durante el primer trimestre los resultados de RLH Properties mostraron un incremento en GOP y EBITDA, lo que refleja el buen desempeño en los activos hoteleros del grupo, particularmente destacan Fairmont de Mayakoba que continúa con su posicionamiento tras la reciente renovación, y One&Only Mandarin que mostró una recuperación respecto al mismo trimestre del año anterior.

Estado de resultados consolidado

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

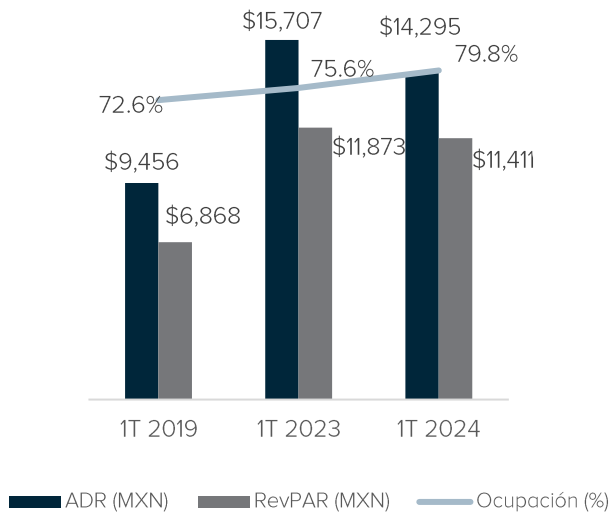
	Trimestre				Var. a/a anual	
	1T 2024	%	1T 2023	%		
Ingresos Totales	2,327,411	100%	2,421,552	100%	(94,141)	-4%
Costos y gastos hoteleros	(1,509,443)	-65%	(1,577,463)	-65%	68,020	-4%
Costos y gastos por residencias	-	0%	-	0%	-	0%
Gastos indirectos	(33,349)	-1%	(71,197)	-3%	37,848	-53%
Utilidad Operativa	784,619	34%	772,892	32%	11,727	2%
Margen (%)	34%		32%		2pp	
EBITDA	716,922	31%	703,575	29%	13,347	2%
Margen (%)	31%		29%		2pp	

Los **ingresos totales** presentaron una disminución del 4% en comparación al mismo periodo del año anterior, afectados principalmente por la apreciación del peso de 10.0% respecto al tipo de cambio promedio del 1T 2023.

La **utilidad bruta operativa (GOP)** del primer trimestre ascendió a 784M, un 2% mayor que el resultado del mismo periodo del año anterior principalmente por eficiencias en los gastos indirectos.

El **EBITDA** recurrente consolidado después de gastos corporativos de RLH del primer trimestre presentó un aumento del 2% respecto al mismo periodo del año anterior, alcanzando 716M. No obstante, la apreciación del peso sigue trayendo consigo importantes presiones a la rentabilidad del portafolio.

Agregado de los Activos en Operación
1T 2024 vs 1T 2019 y 1T 2023 (MXN)



La **tasa de ocupación** fue del 79.8%, registrando un incremento de 4.2 p.p. en comparación con el mismo período del año anterior y un incremento de 7.2 p.p. respecto al mismo periodo en el 2019.

La **tarifa promedio** fue de 14,295 (842 USD), lo que representó un decremento del 9.0% respecto al año previo y un incremento del 51.2% respecto al 2019, en moneda local. Por su parte, la tarifa en dólares americanos registró un decremento del 0.1% respecto al año previo y un incremento del 71.0% respecto al 2019.

El **RevPAR** fue de 11,411 (672 USD), lo que representó un decremento del 3.9% respecto al año previo y un incremento del 66.1% respecto al 2019, en moneda local. Por su parte, el RevPAR en dólares americanos registró un incremento del 5.5% respecto al año previo y un incremento del 87.9% respecto al 2019.

Estadísticas Operativas de Activos Hoteleros 1T2024

A continuación, se muestran los principales indicadores operativos agregados¹ del portafolio de los Activos Hoteleros de RLH Properties al primer trimestre del 2024:

Indicadores Operativos al 1er. Trimestre, 2024					
Activos Estabilizados y Otros Activos					
Indicador	1T 2019	1T 2023	1T 2024	% Var. 1T 2024 vs. 1T 2019	% Var. 1T 2024 vs. 1T 2023
ADR (USD)	\$519	\$772	\$770	48.4%	(0.3%)
ADR (MXN)	\$9,967	\$14,372	\$13,073	31.2%	(9.0%)
Ocupación (%)	75.3%	75.8%	80.2%	5.0 pp	4.4 pp
RevPAR (USD)	\$391	\$586	\$618	58.1%	5.5%
RevPAR (MXN)	\$7,503	\$10,898	\$10,488	39.8%	(3.8%)
Ingresos Totales (USD '000)	\$54,564	\$108,758	\$116,457	113.4%	7.1%
Ingresos Totales (MXN '000)	\$1,047,956	\$2,024,287	\$1,976,714	88.6%	(2.4%)
EBITDA* (USD '000)	\$19,311	\$41,009	\$42,389	119.5%	3.4%
EBITDA* (MXN '000)	\$370,980	\$762,999	\$718,894	93.8%	(5.8%)
EBITDA* Neto de Fondo de Reserva (USD '000)	\$17,490	\$37,526	\$38,642	120.9%	3.0%
EBITDA* Neto de Fondo de Reserva (MXN '000)	\$336,013	\$698,167	\$655,287	95.0%	(6.1%)
Margen EBITDA (%)	35.4%	37.7%	36.4%	1.0 pp	(1.3 pp)
Margen EBITDA Neto de Fondo de Reserva (%)	32.1%	34.5%	33.2%	1.1 pp	(1.3 pp)
Activos en Operación					
Indicador	1T 2019	1T 2023	1T 2024	% Var. 1T 2024 vs. 1T 2019	% Var. 1T 2024 vs. 1T 2023
ADR (USD)	\$492	\$843	\$842	71.0%	(0.1%)
ADR (MXN)	\$9,456	\$15,707	\$14,295	51.2%	(9.0%)
Ocupación (%)	72.6%	75.6%	79.8%	7.2 pp	4.2 pp
RevPAR (USD)	\$358	\$637	\$672	87.9%	5.5%
RevPAR (MXN)	\$6,868	\$11,873	\$11,411	66.1%	(3.9%)
Ingresos Totales (USD '000)	\$61,578	\$127,087	\$139,199	126.1%	9.5%
Ingresos Totales (MXN '000)	\$1,182,644	\$2,367,783	\$2,363,232	99.8%	(0.2%)
EBITDA* (USD '000)	\$20,985	\$45,952	\$49,562	136.2%	7.9%
EBITDA* (MXN '000)	\$403,139	\$855,801	\$840,782	108.6%	(1.8%)
EBITDA* Neto de Fondo de Reserva (USD '000)	\$18,954	\$42,000	\$45,094	137.9%	7.4%
EBITDA* Neto de Fondo de Reserva (MXN '000)	\$364,132	\$782,178	\$764,910	110.1%	(2.2%)
Margen EBITDA (%)	34.1%	36.1%	35.6%	1.5 pp	(0.6 pp)
Margen EBITDA Neto de Fondo de Reserva (%)	30.8%	33.0%	32.4%	1.6 pp	(0.7 pp)

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

¹ La información de los hoteles operativos agregados se basa en USALI (Sistema Uniforme de Cuentas para la Industria Hotelera, por sus siglas en inglés), e incluye la suma de los activos hoteleros.

Tasa de Ocupación

La **tasa de ocupación** fue del **79.8%**, registrando un **incremento de 4.2 p.p.** en comparación con el mismo período del **año anterior** y un **incremento de 7.2 p.p. respecto** al mismo periodo en el **2019**.

De acuerdo con las previsiones de la ONU Turismo, la **recuperación total del turismo** a nivel internacional tras el impacto de la pandemia por COVID-19, sucederá a **finales de 2024**. En este sentido, las **llegadas internacionales** durante el **2023 alcanzaron el 88%** respecto a lo registrado en 2019 y en específico el turismo internacional en el **Continente Americano** alcanzó una recuperación del **90%**.

Tras el **impacto de la pandemia**, el turismo internacional experimentó una **reconfiguración** que **benefició** a aquellos destinos que tuvieron menores restricciones que condicionaran el flujo de turistas internacionales, como fue el caso de **México**. Así, se esperaba que conforme los principales destinos turísticos a nivel internacional eliminaran sus restricciones, la **demanda prestada** en los destinos beneficiados **regresaría poco a poco a la tendencia** que se tenía **antes del impacto de la pandemia**. Sin embargo, la **recuperación del turismo** a nivel internacional **ha enfrentado una situación económica y geopolítica desfavorable** provocando una recuperación desigual entre las regiones. Destacan algunos conflictos bélicos en Europa del Este y Medio Oriente, así como la persistente inflación, los altos tipos de interés, la volatilidad de los precios del petróleo y las perturbaciones de los flujos comerciales.

Considerando lo anterior, **México continúa posicionándose como uno de los países con mejor recuperación a nivel internacional frente al impacto de la pandemia**. Según ForwardKeys, en 2023, el país se posicionó como el **tercero con mayor recuperación en llegadas internacionales respecto al 2019**. Por su parte, **Cancún y la Ciudad de México** se encuentran dentro de las **10 ciudades del Continente Americano con mayor incremento** de turistas internacionales respecto al 2019, ocupando el segundo y cuarto puesto respectivamente.

Por su parte, en el primer trimestre del año, **la demanda turística en los principales destinos de México continúa sosteniendo un incremento en comparación con los niveles previos a la pandemia**. En contexto, según la Secretaría de Turismo, durante el primer bimestre del 2024, los **turistas internacionales vía aérea incrementaron un 6.2%** en comparación con el mismo periodo del año anterior siendo los aeropuertos de Cancún, la Ciudad de México, y Puerto Vallarta los que representaron más del 74% de las llegadas de turistas internacionales vía aérea.

En general, todo el portafolio mostró incrementos en términos de ocupación promedio durante el primer trimestre en comparación con el mismo periodo del año anterior. En específico, **destaca** el hotel **Fairmont Mayakoba** al registrar el mayor incremento respecto al año previo, dando continuidad al **importante posicionamiento** del hotel en el mercado en el que compete, **tras su renovación**.

Por su parte, el hotel **Four Seasons Ciudad de México** continúa liderando su segmento en el mercado con el **mayor nivel de ocupación promedio** durante el trimestre, respecto a sus principales competidores.

Tarifa Promedio

La **tarifa promedio** fue de 14,295 (842 USD), lo que representó un **decremento del 9.0% respecto al año previo** y un incremento del 51.2% respecto al 2019, en moneda local. Por su parte, la tarifa en dólares americanos registró un **decremento del 0.1% respecto al año previo** y un incremento del 71.0% respecto al 2019.

La **apertura** de la mayoría de los **destinos a nivel internacional**, así como la **creciente oferta de lujo en los principales destinos turísticos de México** ha traído consigo ciertas **presiones de precios**. En este sentido, durante el primer trimestre del año, la estrategia en la mayoría de los activos del portafolio fue **optimizar la demanda** con niveles tarifarios que lograron ubicar al portafolio **con incrementos en RevPAR**. Es decir, si bien la tarifa se ubicó en línea con lo registrado en el mismo periodo del año previo en dólares americanos, el nivel de volumen obtenido dada la estrategia en precios trajo **incrementos en los Ingresos Totales en dólares americanos**. Por su parte, el **impacto negativo de la tarifa en pesos mexicanos** estuvo directamente relacionado con la **apreciación de esta moneda respecto al dólar americano**.

En este sentido, el **primer trimestre del 2024** registró una **apreciación del peso mexicano de 10.0% respecto al mismo periodo del año anterior**, pasando de un promedio de 18.70 MXN/USD en el primer trimestre del 2023 a 16.99 MXN/USD en el primer trimestre del 2024. **Respecto al 2019, se registró una apreciación del 13.1%**, pasando de un promedio de 19.22 MXN/USD en el primer trimestre del 2019 a 16.99 MXN/USD en el primer trimestre del 2024.

Al igual que en términos de ocupación, destacan los hoteles **Four Seasons Ciudad de México y Fairmont Mayakoba** que también presentaron los **mayores incrementos en tarifas promedio** durante el trimestre.

RevPar

El **RevPAR** fue de 11,411 (672 USD), lo que representó un **decremento del 3.9% respecto al año previo** y un **incremento del 66.1% respecto al 2019**, en moneda local. Por su parte, el **RevPAR en dólares americanos** registró un **incremento del 5.5% respecto al año previo** y un incremento del 87.9% respecto al 2019.

Según el líder en inteligencia competitiva STR, en el primer trimestre del año, el **77% de los mercados turísticos a nivel internacional incrementaron su nivel de RevPAR**. Sin embargo, **México** fue uno de los países que **no experimentó un aumento en esta métrica** en comparación con el mismo periodo del año anterior.

Es decir, si bien el país continúa mostrando niveles de demanda con relevancia a nivel internacional, dichos niveles no pudieron compensar el **impacto en los ingresos por la disminución de las tarifas promedio** en el periodo.

Como se mencionó, la estrategia de optimización de la demanda trajo consigo el **incremento de los resultados del portafolio en dólares americanos** y el impacto negativo de la tarifa en pesos mexicanos, también estuvo directamente relacionado con la **apreciación de esta moneda respecto al dólar americano**.

En este sentido, destacan los hoteles **Four Seasons Ciudad de México, Fairmont Mayakoba y Rosewood Mayakoba** que **lideraron el nivel de RevPAR en los conjuntos competitivos** en los que

cada uno compite. En específico, el hotel **Fairmont Mayakoba** registró el **mayor incremento** de RevPAR del **portafolio**. Por su parte, cabe mencionar que el hotel **Four Seasons Ciudad de México** ha **liderado sólidamente** el mercado en el que compite con el mejor nivel de RevPAR de su segmento desde 2022 y hasta este periodo de 2024.

EBITDA

El EBITDA del trimestre en **dólares americanos**, se ubicó **por encima del nivel registrado el año pasado y superó significativamente lo registrado en 2019**. Estos resultados se relacionan con la **estrategia que optimizó la demanda** y trajo consigo un incremento de ingresos totales sobre todo en dólares americanos.

Ahora bien, 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 sigue trayendo consigo importantes presiones a la rentabilidad del portafolio. Así, **el margen de rentabilidad se ha visto afectado por la mayor inversión requerida para cubrir la estructura de gastos fijos**.

Aunado a la estrategia para incrementar los ingresos totales, ha resultado prioritario la implementación de un plan de contingencia de gastos para mitigar el impacto de la apreciación del peso mexicano frente al dólar americano en la rentabilidad. Sin embargo, **se estima que este factor tuvo un impacto negativo de 2.5 p.p. sobre el margen de EBITDA del portafolio durante el trimestre**.

Información relativa al Negocio Residencial

A continuación, se muestran los principales indicadores comerciales del Negocio Residencial² de RLH al primer trimestre de 2024:

Componente	Inventario Total	Ventas 2024	Ventas celebradas al 31 de marzo de 2024	Inventario Disponible	Contratos de Compraventa Firmados en 2024
Residencias	319	1	235	84	-
Mayakoba	279	1	215	64	-
Residencias Rosewood	33	-	31	2	-
Fairmont Heritage Place (FO) ^(a)	54	-	38	16	-
Fairmont Heritage Place (FC) ^(b)	192	1	146	46	-
Mandarina	40	-	20	20	-
Mandarina Private Homes O&O ^(c)	40	-	20	20	-

(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.

² 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 primer trimestre de 2024

Ingresos Totales

Durante el trimestre los ingresos totales muestran una disminución del 4% en comparación con el mismo periodo del año pasado, originado principalmente por la apreciación del peso frente al dólar en un 10% contra el tipo de cambio promedio del mismo periodo del año previo, compensado parcialmente por el buen comportamiento del Hotel One&Only Mandarin y el Hotel Fairmont Mayakoba que durante el primer trimestre de 2023 se encontraba aún en remodelación.

Los ingresos totales de RLH Properties durante el trimestre ascendieron a 2,327.4M:

- 1,358.3M de ingresos por renta de habitaciones (58% de los ingresos).
- 650.9M de ingresos por alimentos y bebidas (28% de los ingresos).
- 318.2M de otros ingresos hoteleros (14% de los ingresos).

Durante el trimestre, los otros ingresos no recurrentes ascendieron a 7.2M.

Costos y gastos

Durante este trimestre, los costos y gastos generales de RLH Properties fueron 1,542.8M:

- 339.8M de costos y gastos de alimentos y bebidas (22% de los costos y gastos generales).
- 330M de gastos de habitaciones (22% de los costos y gastos generales).
- 248.8M de otros gastos departamentales y servicios básicos (16% de los costos y gastos generales).
- 248.2M de gastos informáticos y de telecomunicaciones, mercadotecnia y mantenimiento (16% de los costos y gastos generales).
- 191.5M de gastos administrativos y operativos (12% de los costos y gastos).
- 184.5M de gastos por honorarios de operación, seguros y predial (12% de los costos y gastos generales).

Los costos y gastos generales mostraron una disminución del 6% en comparación con el mismo periodo de 2023 reflejando las iniciativas de ahorro en gastos y costos impulsados por RLH.

EBITDA

El EBITDA hotelero del trimestre alcanzó los 806.5M, y aún con la apreciación del peso frente al dólar, registró un aumento del 2% comparado contra el mismo periodo del 2023, mientras que el EBITDA total se situó en 716.9M registrando también un aumento del 2% comparado con el mismo periodo del 2023.

Gastos corporativos

Durante el trimestre, los gastos corporativos recurrentes muestran un aumento de 14% en comparación con el mismo periodo de 2023, principalmente por la incorporación de personal ejecutivo.

Resultado integral de financiamiento

Durante el trimestre la deuda financiera y la pérdida cambiaria generaron un costo financiero en resultados por 179.9M.

Durante el trimestre, el costo de financiamiento neto disminuyó a 60.6M y se desglosa de la siguiente manera:

Resultado integral de financiamiento

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

	<u>1T 2024</u>	<u>1T 2023</u>	<u>Var. a/a</u>
Costos de Financiamiento			
Intereses y costos financieros	(122,897)	(134,812)	11,915
Pérdida cambiaria	(57,010)	(208,352)	151,342
Costo financiero	(179,907)	(343,164)	163,257
Intereses ganados	46,302	28,619	17,683
Utilidad cambiaria	73,016	99,983	(26,967)
Costos de financiamiento	(60,589)	(214,562)	153,973

Utilidad neta del periodo

Durante el trimestre, la utilidad neta se situó en 395.7M, mostrando un aumento del 314% en comparación con el mismo trimestre del año anterior, derivado principalmente a: i) la apreciación del peso frente al dólar provocando un menor impacto por pérdida cambiaria y ii) la reducción de impuestos a la utilidad.

Flujo de efectivo

El flujo neto de efectivo al 31 de marzo de 2024 de actividades de operación fue por 284.5M, principalmente por el EBITDA de 716.9M compensado por un conjunto de factores, incluyendo: la disminución en anticipos hoteleros, el incremento en inventarios inmobiliarios y la disminución en provisiones por 376.5M, adicionalmente, por partidas que no generan flujo por 55.9M. El flujo neto de efectivo por actividades de inversión fue negativo por 289M, debido a inversiones de CAPEX e intangibles por 335.3M; compensados por 46.3M de intereses cobrados. El flujo neto de efectivo por actividades de financiamiento fue negativo por 173.3M, debido al pago de amortizaciones de préstamos bancarios por 83.2M e intereses pagados por 90.2M.

Situación Financiera

Efectivo y Liquidez

Al 31 de marzo de 2024 la posición de RLH de efectivo y equivalentes de efectivo es de 2,274.2M, mostrando una disminución de 177.8M con respecto al 31 de diciembre del 2023 originado por la inversión en CAPEX e intangibles de 335.3M, el pago de préstamo principal e intereses por 173.3M; compensado por el flujo de efectivo generado por actividades de operación por 284.5M e intereses cobrados de 46.3M.

Cuentas por Cobrar

Al 31 de marzo de 2024 muestran un aumento de 38.7M con respecto al 31 de diciembre del 2023, principalmente por el aumento en cuentas por cobrar a clientes por 96.9M, la cancelación de la reserva de cuentas por cobrar por 63.6M y el aumento en cuentas por cobrar a partes relacionadas por 18.4M, principalmente por cuotas condominales; compensado por la aplicación de pagos provisionales de ISR y otros impuestos por 131.1M y acreditación de IVA por 9.2M.

Inventarios inmobiliarios

Al 31 de marzo de 2024 los inventarios inmobiliarios a corto plazo muestran un saldo de 1,570.4M y están integrados por terrenos en desarrollo por 550.4M y obras en proceso por 1,020.5M, estos presentan un aumento de 85.6M con respecto al 31 de diciembre de 2023 principalmente por el avance de las residencias en construcción. Los inventarios inmobiliarios a largo plazo corresponden a los terrenos para desarrollar por 1,116.4M, mostrando un aumento de 0.7M con respecto al 31 de diciembre de 2023 por gastos notariales.

Activo fijo, crédito mercantil y activos intangibles

Al 31 de marzo de 2024 el rubro de activos fijos tuvo un aumento neto de 55.6M con respecto al 31 de diciembre de 2023, principalmente por las inversiones en construcciones en proceso y por las adiciones de activo fijo por 318.9M; compensado por el efecto negativo de conversión como resultado de la apreciación del peso frente al dólar respecto de la valuación de los activos fijos en moneda extranjera por 132.6M, la depreciación por 130.5M y bajas por 0.2M.

Al 31 de marzo de 2024 el rubro de intangibles y otros activos tuvo una disminución neta de 10M con respecto al 31 de diciembre de 2023, principalmente por la amortización del periodo por 21M, el efecto de conversión negativo derivado de la apreciación del peso frente al dólar por 3.8M y las bajas de activos intangibles por 1.6M; compensado por adiciones de 16.4M.

El rubro de crédito mercantil por 137.3M muestra una disminución de 1.2M debido al efecto negativo por conversión derivado de la apreciación del peso frente al dólar.

Anticipos de clientes

Al 31 de marzo de 2024 el total de anticipos de clientes asciende a 1,751.7M, se integra por 1,089M de depósitos recibidos de los contratos de promesa de compraventa de villas y 662.7M de anticipos de clientes hoteleros.

La disminución de 86.5M respecto del 31 de diciembre de 2023, es principalmente en los anticipos hoteleros por 137.9M debido a la disminución en la ocupación hotelera a consecuencia de la estacionalidad en el entorno de Mayakoba y la apreciación del peso frente al dólar en un 8%; compensado por los anticipos recibidos de residencias por 51.4M.

Deuda bancaria total

Al 31 de marzo de 2024 la deuda total de RLH es de 5,724.2M mostrando una disminución de 150.2M comparado con el saldo al 31 de diciembre de 2023, dicha disminución se debe principalmente al pago de préstamos por 83.2M y la fluctuación cambiaria positiva por 72.7M; compensado por costos amortizados por 5.7M.

Al 31 de marzo de 2024 el 100% de la deuda total de la Compañía está denominada en dólares americanos, con un costo financiero promedio ponderado de 6.39%. Adicionalmente, el vencimiento de las deudas es a largo plazo.

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

Componente	1T2024	Moneda	Tasa de interés	Vencimiento
<i>Cifras en miles USD\$ excepto cuando se denote lo contrario</i>				
Four Seasons Ciudad de México	57,772	USD	2.76%+ SOFR	2030
Fairmont Mayakoba	61,017	USD	2.76%+ SOFR	2032
Rosewood Mayakoba	44,963	USD	2.66%+ SOFR	2028
Banyan Tree Mayakoba (Tramo a)	14,228	USD	2.59%+ SOFR	2030
Banyan Tree Mayakoba (Tramo b)	24,143	USD	2.69%+ SOFR	2030
Andaz Mayakoba	50,888	USD	3.00%+ SOFR	2032
One&Only Mandarina	73,140	USD	2.97%+ SOFR	2029
RLH Properties	26,500	USD	2.75%+ SOFR	2026
Posición de deuda total (1)	5,881,513			

(1) T.C aplicado de USD de Banxico al cierre del 1T2024

Instrumentos financieros derivados

Al 31 de marzo de 2024, los instrumentos financieros que mantiene a RLH 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 al comportamiento de las tasas de mercado, dicho efecto refleja una cobertura positiva por un importe de 38.6M, cuyo efecto se registró en otros resultados integrales; compensado

por el efecto negativo de conversión. 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		Valor razonable al	
					31 de marzo 2024	31 de marzo 2024	31 diciembre de 2023	
Four Seasons derivado	586,493	26-jun-18	24-nov-25	3.03%	5.32%	\$20,391	\$15,517	
Rosewood	562,413	14-dic-18	15-jun-27	2.73%	5.33%	\$22,292	\$16,960	
Banyan Tree derivado 1	279,921	10-feb-21	09-ago-28	1.76%	5.31%	\$23,608	\$18,081	
Banyan Tree derivado 2	186,614	10-feb-21	09-ago-28	1.76%	5.31%	\$13,296	\$12,178	
Fairmont derivado	915,881	23-jul-20	20-jun-31	1.61%	5.33%	\$111,832	\$86,214	
O&O Mandarin	914,872	16-jun-22	30-jun-26	3.46%	5.31%	\$17,168	\$9,037	
Instrumentos financieros activos						\$208,587	\$157,987	

Capital contable

El aumento del capital contable por 375.1M se debe principalmente a la utilidad neta del periodo de 395.7M y por el resultado positivo de la valuación de los instrumentos financieros por 38.6M; compensado por la valuación negativa de los activos por 59.2M derivado de la apreciación del peso frente al dólar.

Gobierno Corporativo

El 26 de abril de 2024, se tuvo la sesión del Consejo de RLH para la aprobación de los Estados Financieros al 31 de marzo de 2024, mismos que fueron aprobados por unanimidad.

Anexos

Portafolio:

Al 31 de marzo de 2024, 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 1T2024		841
Ingresos/Gastos del Propietario	} MXN (48.7M)	8.8
Resultado del negocio Residencial		(22)
Torneo de Golf (LIV)		30
Ajustes IFRS		(64)
Administración de Tenedoras		(2.0)
Estado consolidado de Resultados 1T2024		792

La diferencia neta de MXN (\$48.7M) surge principalmente por:

- i. Los ingresos/(gastos) del propietario MXN \$8.8M no se registran en el EBITDA de los hoteles, pero sí dentro del estado consolidado de resultados. Particularmente, se distinguen conceptos como OPEX extraordinario de activos, gastos legales, entre otros.
- ii. MXN (\$22M) de los Resultados de las Residencias: Rosewood Residences y Mandarin Private Homes.
- iii. El Torneo LIV, evento que tuvo lugar en febrero en el campo de golf El Camaleón MXN \$30M que no se considera como parte del EBITDA Hotelero.
- iv. Ajustes IFRS, efectos cambiarios e intereses generados por la operación de los hoteles y por cumplimiento con IFRS se presentan en el resultado integral de financiamiento MXN (\$64M).
- v. Administración Tenedoras, son gastos de impuestos de sociedades tenedoras y gastos para la construcción del hotel Rosewood Mandarin no capitalizables MXN (\$2.0M).

Estado de Resultados 1T2024

Los principales resultados financieros consolidados del 1T2024 de RLH se muestra a continuación.

Estado de resultados consolidado

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

	Acumulado					
	1T 2024	%	1T 2023	%	Var. a/a anual	
Ingresos hoteleros	2,315,953	100%	2,367,876	98%	(51,923)	-2%
Costos y gastos hoteleros	(1,509,443)	-65%	(1,577,463)	-65%	68,020	-4%
EBITDA hotelero	806,510	35%	790,413	33%	16,097	2%
Ingresos por residencias	0	0%	51,615	2%	(51,615)	-100%
Otros ingresos, neto	11,458	0%	2,061	0%	9,397	456%
Otros costos y gastos	(31,424)	-1%	(56,912)	-2%	25,488	-45%
Gastos de venta y mercadotecnia	(1,925)	0%	(14,285)	-1%	12,360	-87%
Utilidad operativa	784,619	34%	772,892	32%	11,727	2%
Gastos corporativos	(74,910)	-3%	(65,969)	-3%	(8,941)	14%
Otros ingresos (gastos) netos, no recurrentes	7,213	0%	(3,348)	0%	10,561	-315%
EBITDA	716,922	31%	703,575	29%	13,347	2%
Depreciación y amortización	(151,517)	-7%	(148,459)	-6%	(3,058)	2%
Costos de financiamiento	(60,589)	-3%	(214,562)	-9%	153,973	-72%
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	504,816	22%	340,554	14%	164,262	48%
Gasto por impuesto diferido	(43,738)	-2%	(104,355)	-4%	60,617	-58%
Provisión por ISR	(65,359)	-3%	(140,515)	-6%	75,156	-53%
Utilidad neta del periodo	395,719	17%	95,684	4%	300,035	314%

Situación Financiera

El balance consolidado de RLH al 31 de marzo de 2024 se muestra a continuación.

Estado de situación financiera consolidado

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

Activos	Marzo 2024	Diciembre 2023	Var. a/a Anual	
Efectivo y equivalentes de efectivo	2,274,189	2,452,019	(177,830)	-7%
Cuentas por cobrar y partes relacionadas	1,142,007	1,103,331	38,676	4%
Inventarios inmobiliarios	1,570,435	1,484,836	85,599	6%
Otras partidas de activo circulante	333,870	315,572	18,298	6%
Activos circulantes	5,320,501	5,355,758	(35,257)	-1%
Activo fijo e intangibles y crédito mercantil	16,024,555	15,980,088	44,467	0%
Inventarios inmobiliarios	1,116,422	1,115,744	678	0%
Impuestos diferidos	1,173,601	1,184,519	(10,918)	-1%
Instrumentos financieros derivados	208,587	157,987	50,600	32%
Otras partidas de activo no circulante	84,172	90,702	(6,530)	-7%
Activos no circulantes	18,607,337	18,529,040	78,297	0%
Total de activos	23,927,838	23,884,798	43,040	0%
Pasivos y Capital Contable				
Porción a corto plazo de los préstamos bancarios	373,754	363,477	10,277	3%
Anticipo a Clientes	1,751,722	1,838,221	(86,499)	-5%
Cuentas por pagar y gastos acumulados	1,963,445	1,881,752	81,693	4%
Pasivos a corto plazo	4,088,921	4,083,450	5,471	0%
Préstamos bancarios a largo plazo	5,350,418	5,510,861	(160,443)	-3%
Impuestos diferidos	686,131	677,839	8,292	1%
Otras cuentas por pagar a largo plazo	73,715	259,061	(185,346)	-72%
Pasivos a largo plazo	6,110,264	6,447,761	(337,497)	-5%
Total capital contable	13,728,653	13,353,587	375,066	3%
Total de pasivos y capital contable	23,927,838	23,884,798	43,040	0%

Estado de Flujos de Efectivo

El estado de flujo de efectivo consolidado de RLH al 31 de marzo de 2024 se muestra a continuación.

Estado de flujos de efectivo consolidado			
<i>Cifras en miles MXN \$ excepto cuando se indique lo contrario</i>			
	31 de marzo 2024	31 de marzo 2023	Var. a/a anual
Actividades de operación			
EBITDA	716,922	703,575	13,347 2%
Flujos netos de efectivo proveniente de las actividades de operación	284,500	74,828	209,672 280%
Flujo de efectivo utilizado en las actividades de inversión	(289,004)	(201,046)	(87,958) 44%
Flujos netos de efectivo utilizados de actividades de financiamiento	(173,326)	(166,918)	(6,408) -4%
Disminución en efectivo y equivalentes de efectivo	(177,830)	(293,136)	115,306 -39%
(+) Efectivo al inicio del año	2,452,019	5,064,823	(2,612,804) -52%
Efectivo y equivalente de efectivo al final del periodo	2,274,189	4,771,687	(2,497,498) -52%

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