

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 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 tercer 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 3T del 2024.

Durante el tercer trimestre, los resultados financieros de RLH Properties mostraron un aumento en los **ingresos totales**, impulsado principalmente por el buen desempeño de los activos del portafolio y el fortalecimiento del dólar frente al peso. Destacan principalmente Fairmont Mayakoba y Four Seasons Mexico City, que continúan liderando su posición en el mercado en el que operan, así como One&Only Mandarin, que sigue consolidando su presencia en el sector.

Estado de resultados consolidado

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

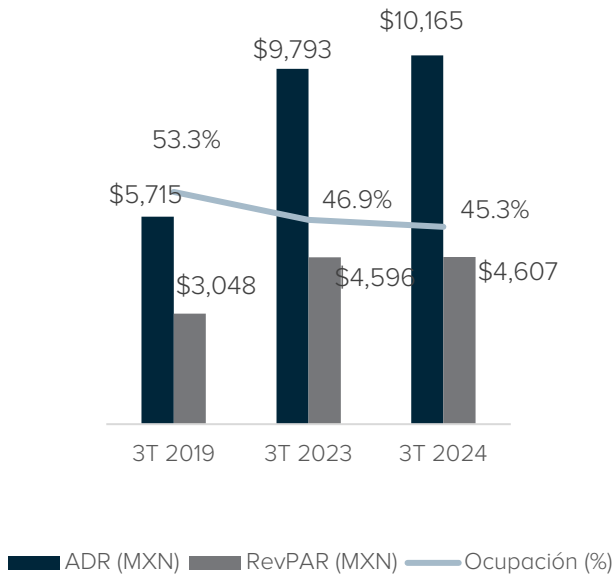
	Trimestre					
	3T 2024	%	3T 2023	%	Var. a/a anual	
Ingresos Totales	1,254,701	100%	1,155,106	100%	99,595	9%
Costos y gastos hoteleros	(1,075,217)	-86%	(1,060,654)	-92%	(14,563)	1%
Otros costos y gastos	(223,207)	-18%	(79,469)	-7%	(143,738)	181%
Gastos indirectos	(208)	0%	(210)	0%	2	-1%
(Pérdida) utilidad Operativa	(43,931)	-4%	14,773	1%	(58,704)	-397%
<i>Margen (%)</i>	-4%		1%		-59%	
EBITDA	(116,466)	-9%	(62,249)	-5%	(54,217)	-87%
<i>Margen (%)</i>	-9%		-5%		-54%	

Los **ingresos totales** presentaron un incremento del 9% en comparación al mismo periodo del año anterior, impulsados principalmente por un crecimiento significativo del 36% en los ingresos del negocio residencial y del 5% en los ingresos hoteleros.

La **utilidad bruta operativa (GOP)** del tercer trimestre fue de (43.9M), lo que representa una disminución respecto al resultado del mismo periodo del año anterior, debido principalmente a los costos asociados con la venta de las residencias afectados por la inflación y tipo de cambio.

El **EBITDA** recurrente consolidado después de gastos corporativos de RLH del tercer trimestre presentó una disminución del 87% respecto al mismo periodo del año anterior, alcanzando (116M). Entre los factores que contribuyen a este decremento se encuentran los costos asociados al desarrollo de obra de las residencias vendidas.

Agregado de los Activos en Operación
3T 2024 vs 3T 2019 y 3T 2023 (MXN)



La tasa de ocupación fue del **45.3%**, registrando un **decremento de 1.6 p.p.** en comparación con el mismo período del año anterior y un **decremento de 8.0 p.p.** respecto al mismo periodo en el 2019.

La tarifa promedio fue de **10,165 (536 USD)**, lo que representó un **incremento del 3.8%** respecto al año previo y un **incremento del 77.8%** respecto al 2019, en moneda local. Por su parte, la tarifa en dólares americanos registró un **decremento del 6.9%** respecto al año previo y un **incremento del 81.8%** respecto al 2019.

El **RevPAR fue de 4,607 (243 USD)**, lo que representó un **incremento del 0.2%** respecto al año previo y un **incremento del 51.1%** respecto al 2019, en moneda local. Por su parte, el RevPAR en dólares americanos registró un **decremento del 10.1%** respecto al año previo y un **incremento del 54.5%** respecto al 2019.

Estadísticas Operativas de Activos Hoteleros 3T2024

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

Indicadores Operativos al 3er Trimestre 2024					
Activos Estabilizados y Otros Activos					
Indicador	3T 2019	3T 2023	3T 2024	% Var. 3T 2024 vs. 3T 2019	% Var. 3T 2024 vs. 3T 2023
ADR (USD)	\$304	\$527	\$486	59.7%	(7.9%)
ADR (MXN)	\$5,902	\$8,977	\$9,240	56.6%	2.9%
Ocupación (%)	58.1%	47.2%	44.7%	(13.4 pp)	(2.4 pp)
RevPAR (USD)	\$177	\$249	\$217	22.8%	(12.6%)
RevPAR (MXN)	\$3,431	\$4,233	\$4,132	20.4%	(2.4%)
Ingresos Totales (USD '000)	\$28,110	\$51,145	\$46,082	63.9%	(9.9%)
Ingresos Totales (MXN '000)	\$545,338	\$871,366	\$875,880	60.6%	0.5%
EBITDA* (USD '000)	\$1,033	\$1,039	(\$313)	(130.3%)	(130.1%)
EBITDA* (MXN '000)	\$19,088	\$17,949	(\$3,489)	(118.3%)	(119.4%)
EBITDA* Neto de Fondo de Reserva (USD '000)	\$99	(\$573)	(\$1,768)	(1,886.3%)	(208.8%)
EBITDA* Neto de Fondo de Reserva (MXN '000)	\$983	(\$9,511)	(\$31,143)	(3,267.3%)	(227.5%)
Margen EBITDA (%)	3.5%	2.1%	-0.4%	(3.9 pp)	(2.5 pp)
Margen EBITDA Neto de Fondo de Reserva (%)	0.2%	-1.1%	-3.6%	(3.7 pp)	(2.5 pp)
Activos en Operación					
Indicador	3T 2019	3T 2023	3T 2024	% Var. 3T 2024 vs. 3T 2019	% Var. 3T 2024 vs. 3T 2023
ADR (USD)	\$295	\$575	\$536	81.8%	(6.9%)
ADR (MXN)	\$5,715	\$9,793	\$10,165	77.8%	3.8%
Ocupación (%)	53.3%	46.9%	45.3%	(8.0 pp)	(1.6 pp)
RevPAR (USD)	\$157	\$270	\$243	54.5%	(10.1%)
RevPAR (MXN)	\$3,048	\$4,596	\$4,607	51.1%	0.2%
Ingresos Totales (USD '000)	\$30,680	\$60,533	\$56,818	85.2%	(6.1%)
Ingresos Totales (MXN '000)	\$595,249	\$1,031,244	\$1,077,747	81.1%	4.5%
EBITDA* (USD '000)	(\$169)	(\$285)	\$94	155.6%	133.0%
EBITDA* (MXN '000)	(\$4,245)	(\$4,696)	\$3,347	178.9%	171.3%
EBITDA* Neto de Fondo de Reserva (USD '000)	(\$1,180)	(\$2,115)	(\$1,683)	(42.7%)	20.4%
EBITDA* Neto de Fondo de Reserva (MXN '000)	(\$23,847)	(\$35,881)	(\$30,370)	(27.4%)	15.4%
Margen EBITDA (%)	-0.7%	-0.5%	0.3%	1.0 pp	0.8 pp
Margen EBITDA Neto de Fondo de Reserva (%)	-4.0%	-3.5%	-2.8%	1.2 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 ingles), e incluye la suma de los activos hoteleros.

Tasa de Ocupación

La **tasa de ocupación fue del 45.3%**, registrando un **decremento de 1.6 p.p.** en comparación con el mismo período del año anterior y un **decremento de 8.0 p.p.** respecto al mismo periodo en el 2019.

Duante el trimestre, la **recuperación turística internacional continuo su tendencia positiva** considerando la reconfiguración de los flujos turísticos hacia los destinos que tuvieron un mayor impacto por la pandemia. En este sentido, según el último Barómetro de la ONU Turismo, en **julio de 2024**, el turismo internacional **recuperó el 96% de los niveles registrados antes de la pandemia** dada la importante contribución de la demanda en Europa y la reapertura de los mercados en Asia y el Pacífico. Por su parte, según el último reporte disponible de la Asociación Internacional de Transporte Aéreo, IATA, el **tráfico de pasajeros a nivel internacional en agosto registró un crecimiento del 10.6% respecto al año previo**, donde la región de Asia y el Pacífico registró un crecimiento del 19.9% en la misma comparativa. Cabe mencionar, que la recuperación actual está teniendo lugar a pesar de diversos retos económicos y geopolíticos, lo que pone de relieve la fuerte demanda de viajes internacionales.

Ahora bien, considerando 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 también han experimentado 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.

De acuerdo con datos de la Secretaría de Turismo, no obstante que el número de **llegadas de turistas internacionales a México incrementó un 2.9%** de enero a agosto en comparación con el mismo periodo del año anterior, **los porcentajes de ocupación hotelera han disminuido**, registrando un porcentaje de ocupación inferior en 0.3 puntos porcentuales en la misma comparativa. Durante el tercer trimestre del 2024, los meses de julio y agosto registraron un menor número de llegadas de turistas a cuartos de hotel respecto al año previo (0.5 puntos porcentuales menos y 2.0 puntos porcentuales menos respectivamente).

Aunado a la tendencia de flujos turísticos en el país, durante el trimestre la Riviera Maya sufrió el **impacto del huracán Beryl** en las primeras semanas de julio. La región tuvo daños en infraestructura lo que trajo consigo la interrupción de operaciones y por ende, la cancelación de ciertas reservas programadas en los activos relacionados del portafolio.

En términos de **desempeño** de los activos del portafolio, **destacan** los hoteles Four Seasons Mexico City y One&Only Mandarin. El hotel **Four Seasons Mexico City** lideró el segmento en el que compete al registrar el **mayor nivel de ocupación promedio en lo que va del año**, reafirmando su importante posición en el segmento de lujo. Por su parte, **One&Only Mandarin** registró el **mayor incremento de ocupación promedio del portafolio** respecto al año previo. También se ubicó en **primer lugar de ocupación** respecto a sus **principales competidores en el destino** y en **julio**, se ubico en **segundo lugar de ocupación** respecto a los **principales competidores del segmento de lujo a nivel nacional**. Lo anterior, como resultado de la estrategia comercial implementada desde principios de año, la cual ha permitido fortalecer su presencia en el mercado.

Tarifa Promedio

La tarifa promedio fue de 10,165 (536 USD), lo que representó un **incremento del 3.8%** respecto al año previo y un **incremento del 77.8%** respecto al 2019, en moneda local. Por su parte, la tarifa en dólares americanos registró un **decremento del 6.9%** respecto al año previo y un **incremento del 81.8%** respecto al 2019.

Durante el periodo, en todos los activos del portafolio a excepción del hotel Four Seasons Mexico City, se implementaron estrategias agresivas en los diferentes niveles tarifarios como respuesta a las presiones de en demanda que impactaron principalmente a los destinos de playa del país. Por su parte, el aumento de las tarifas en pesos mexicanos se debe a que, durante el tercer trimestre de 2024, se **registró una depreciación del peso mexicano del 10.9% en relación con el mismo periodo del año anterior**, pasando de un promedio de 17.06 MXN/USD en el tercer trimestre de 2023 a 18.92 MXN/USD en el tercer trimestre de 2024. En comparación con 2019, se observó una apreciación del 2.6%, al pasar de un promedio de 19.42 MXN/USD en el tercer trimestre de 2019 a 18.92 MXN/USD en el tercer trimestre de 2024.

En términos de desempeño, **destaca el hotel Four Seasons Mexico City**, que presentó el **mayor crecimiento tarifario del portafolio** respecto al mismo periodo del año previo. Lo anterior, considerando que es un activo estabilizado y compite en un mercado con nueva oferta en su segmento. Por su parte, el hotel **Fairmont Mayakoba** destaca al **liderar ininterrumpidamente el nivel tarifario** del mercado en el que compite desde el inicio del año.

RevPar

El RevPAR fue de 4,607 (243 USD), lo que representó un **incremento del 0.2%** respecto al año previo y un **incremento del 51.1%** respecto al 2019, en moneda local. Por su parte, el RevPAR en dólares americanos registró un **decremento del 10.1%** respecto al año previo y un **incremento del 54.5%** respecto al 2019.

El impacto negativo en RevPAR durante el trimestre, se relaciona directamente con la **contracción de la demanda** en los principales destinos turísticos del país. 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 términos de desempeño, si bien el nivel alcanzado en el trimestre no fue favorable en comparación con lo alcanzado en el mismo periodo del año previo, vale la pena analizar los resultados en particular. El hotel **Four Seasons Mexico City** registró el **mayor incremento de RevPAR del portafolio** como resultado de su crecimiento en ocupación y tarifa promedio. Por su parte el hotel **Rosewood Mayakoba** continúa **liderando ininterrumpidamente** el nivel de RevPAR en el mercado en el que compite. Finalmente, el hotel One&Only Mandarin lideró durante el trimestre el nivel de RevPAR del destino en el que compite, y en agosto, alcanzó el **segundo mejor nivel de RevPAR** respecto a los **principales competidores del segmento de lujo a nivel nacional**. Lo anterior, principalmente relacionado a los niveles de ocupación registrados que permitieron que el hotel alcanzará relevancia en cuanto su penetración de mercado en el segmento de lujo a nivel nacional.

EBITDA

El EBITDA registró resultados positivos en ambas monedas respecto al mismo periodo del año previo, representando un **incremento del 171.3% en pesos mexicanos y del 133.0% en dólares americanos**. En comparación con 2019, el incremento fue del **178.9% en pesos mexicanos y del 155.6% en dólares americanos**.

Durante el trimestre, se observa que **la generación de ingresos totales en moneda local** registró un **incremento del 4.5% respecto al año previo**, pero una **disminución del 6.1% en dólares americanos**. Lo anterior, se relaciona directamente con los resultados de RevPAR en el trimestre.

Ahora bien, aunque las presiones tarifarias impactaron significativamente los resultados del portafolio durante el trimestre, en todos los activos se **implementaron importantes estrategias para la optimización de la estructura de gastos**, lo que permitió que el resultado a nivel EBITDA **se ubicaró por encima de lo registrado en el mismo periodo del año previo** aun y cuando se había alcanzado un mayor nivel de ingresos totales. Lo anterior se hace evidente al ubicar el **margen positivo alcanzado** durante este trimestre respecto a lo registrado el año previo.

En específico, **destacan** los hoteles Four Seasons Mexico City y One&Only Mandarin, que presentaron un desempeño favorable respecto al mismo periodo del año anterior. El resultado del hotel **Four Seasons Mexico City** alcanzó un **crecimiento que estuvo cercano a duplicar lo registrado en el mismo periodo del año previo**, atendiendo al importante posicionamiento del hotel en el mercado y a la eficiencia en su estructura. Por su parte, el hotel **One&Only Mandarin** **alcanzó un crecimiento que triplicó lo registrado** en el mismo periodo del **año previo**, como resultado de una importante estrategia para optimizar su estructura.

Finalmente, destaca el desempeño de **El Camaleón Mayakoba**, que registró un aumento en el número de rondas de golf debido a la **captación estratégica de clientes externos** y por su parte, al **posicionamiento de la Casa Club Kobá** tras su remodelación, que reabrió en diciembre de 2023.

Información relativa al Negocio Residencial

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

Componente	Inventario Total	Ventas 2024	Ventas celebradas al 30 de septiembre de 2024	Inventario Disponible	Contratos de Compraventa Firmados en 2024
Residencias	330	13	247	83	7
Mayakoba	290	12	226	64	7
Residencias Rosewood	33	-	31	2	4
Fairmont Heritage Place (FO) ^(a)	53	-	38	15	1
Fairmont Heritage Place (FC) ^(b)	204	12	157	47	2
Mandarina	40	1	21	19	-
Mandarina Private Homes O&O ^(c)	40	1	21	19	-

(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 tercer trimestre de 2024

Ingresos Totales

Durante el trimestre los ingresos totales muestran un aumento del 9% en comparación con el mismo periodo del año pasado, originado principalmente por el buen desempeño de los hoteles, principalmente el Hotel Fairmont Mayakoba, el Hotel Four Seasons Mexico City y el Hotel One&Only Mandarin y por la depreciación del peso frente al dólar del 10.9%.

Los ingresos totales de RLH Properties durante el trimestre ascendieron a 1,254.7M:

- 577.6M de ingresos por renta de habitaciones (46% de los ingresos).
- 345M de ingresos por alimentos y bebidas (28% de los ingresos).
- 181.5M de ingresos por venta de residencias (14% de los ingresos).
- 150.6M de otros ingresos hoteleros (12% de los ingresos).

Durante el trimestre, los otros ingresos no recurrentes ascendieron a 2.6M.

Costos y gastos

Durante este trimestre, los costos y gastos generales de RLH Properties fueron 1,298.6M:

- 241M de costos y gastos de alimentos y bebidas (19% de los costos y gastos generales).
- 223.3M de gastos informáticos y de telecomunicaciones, mercadotecnia y mantenimiento (17% de los costos y gastos generales).
- 214.2M de costos por venta de residencias (16% de los costos y gastos generales).
- 210.8M de gastos de habitaciones (16% de los costos y gastos generales).
- 208.4M de gastos administrativos y operativos (16% de los costos y gastos).
- 111.4M de otros gastos departamentales y servicios básicos (9% de los costos y gastos generales).
- 89.6M de gastos por honorarios de operación, seguros y predial (7% de los costos y gastos generales).

Los costos y gastos generales mostraron un aumento del 14% en comparación con el mismo periodo de 2023.

EBITDA

El EBITDA hotelero del trimestre alcanzó los 11.2M, registrando un aumento del 190% comparado contra el mismo periodo del 2023, mientras que el EBITDA negativo total de 116.5M, registrando un incremento en la pérdida del 87% comparado con el mismo periodo del 2023, principalmente por el efecto negativo en las ventas por residencias.

Gastos corporativos

Durante el trimestre, los gastos corporativos recurrentes muestran un aumento de 7% en comparación con el mismo periodo de 2023, principalmente por honorarios corporativos correspondientes a las estrategias de negocio.

Resultado integral de financiamiento

Durante el trimestre la deuda financiera y la pérdida cambiaria generaron un costo financiero en resultados por 556.6M.

Durante el trimestre, el costo de financiamiento neto asciende a 124.5M y se desglosa de la siguiente manera:

Resultado integral de financiamiento

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

	<u>3T 2024</u>	<u>3T 2023</u>	<u>Var. a/a</u>
Costos de Financiamiento			
Intereses y costos financieros	(294,445)	(119,175)	(175,270)
Pérdida cambiaria	(262,102)	(170,824)	(91,278)
Costo financiero	(556,547)	(289,999)	(266,548)
Intereses ganados	227,506	50,267	(177,239)
Utilidad cambiaria	204,569	193,649	10,920
Costos de financiamiento	(124,472)	(46,083)	(78,389)

Pérdida neta del periodo

Durante el trimestre, la pérdida neta se situó en 147.4M, mostrando un aumento del 86% en comparación con el mismo trimestre del año anterior, derivado principalmente a: i) costos de financiamiento, ii) amortización de costos por refinanciamiento y iii) el fortalecimiento del dólar frente al peso provocando un mayor impacto por pérdida cambiaria proveniente de préstamos bancarios; compensado por el beneficio de impuestos diferidos debido a la implementación de estrategias fiscales y limitante de intereses en ciertos activos.

Flujo de efectivo

El flujo neto de efectivo al 30 de septiembre de 2024 de actividades de operación fue por 1,149.4M, principalmente por el EBITDA de 932.5M y partidas que no generan flujo por 567.2M, compensado por el capital de trabajo negativo de 350.3M. El flujo neto de efectivo por actividades de inversión fue negativo por 1,354.3M, debido a inversiones de CAPEX e intangibles por 1,504.4M; compensados por 150.1M de intereses cobrados. El flujo neto de efectivo por actividades de financiamiento fue positivo por 4,938.9M, debido a la obtención de préstamos bancarios por 9,259.7M, el beneficio recibido

debido a la terminación de cobertura de instrumentos financieros por 159.7M; compensado por el pago de amortizaciones de préstamos bancarios por 3,974M e intereses pagados por 506.6M.

Situación Financiera

Efectivo y Liquidez

Al 30 de septiembre de 2024 la posición de RLH de efectivo y equivalentes de efectivo es de 7,186M, mostrando un aumento de 4,733.9M con respecto al 31 de diciembre del 2023 originado principalmente por la obtención de préstamos bancarios por 9,259.71M, el flujo de efectivo generado por actividades de operación por 1,149.4M, el beneficio recibido debido a la terminación de cobertura de instrumentos financieros de 159.7M e intereses cobrados de 150.1M; compensado por el pago de préstamo principal e intereses por 4,480.5M y la inversión en CAPEX e intangibles de 1,504.4M.

Cuentas por Cobrar

Al 30 de septiembre de 2024 muestran una disminución de 146.8M con respecto al 31 de diciembre del 2023, principalmente por la baja ocupación hotelera a consecuencia de la temporada durante el trimestre por 174.6M y la recuperación de ISR, IVA y otros impuestos por 48.9M; compensado por la cancelación de la reserva de cuentas por cobrar por 62.9M y el aumento en cuentas por cobrar a partes relacionadas por 13.8M, principalmente por cuotas condominales.

Inventarios inmobiliarios

Al 30 de septiembre de 2024 los inventarios inmobiliarios a corto plazo muestran un saldo de 1,704.6M y están integrados por terrenos en desarrollo por 613.1M y obras en proceso por 1,091.6M, estos presentan un aumento neto de 157.1M 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 30 de septiembre de 2024 el rubro de activos fijos tuvo un aumento neto de 2,745.5M con respecto al 31 de diciembre de 2023, principalmente por el efecto de conversión como resultado del fortalecimiento del dólar frente al peso respecto de la valuación de los activos fijos en moneda extranjera por 1,712.3M y por las inversiones en construcciones en proceso y las adiciones de activo fijo por 1,452.4M; compensado por la depreciación por 399.2M y bajas por 20M.

Al 30 de septiembre de 2024 el rubro de intangibles y otros activos tuvo un aumento neto de 29.6M con respecto al 31 de diciembre de 2023, principalmente por adiciones de 52M, el efecto de conversión derivado del fortalecimiento del dólar frente al peso por 47.5M; compensado por la amortización del periodo por 66.6M y las bajas de activos intangibles por 3.3M.

El rubro de crédito mercantil por 153.3M muestra un aumento de 14.8M debido al efecto por conversión derivado del fortalecimiento del dólar frente al peso.

Anticipos de clientes

Al 30 de septiembre de 2024 el total de anticipos de clientes asciende a 2,097.5M, se integra por 1,165.1M de depósitos recibidos de los contratos de promesa de compraventa de residencias y 932.3M de anticipos de clientes hoteleros.

El aumento de 259.2M respecto del 31 de diciembre de 2023, es principalmente en los anticipos hoteleros por 131.7M debido a la temporada de fiestas de fin de año, los anticipos recibidos de residencias por 440.2M; compensado por la aplicación de ventas residenciales por 312.7M y por el fortalecimiento del dólar frente al peso en un 11%.

Deuda bancaria total

Al 30 de septiembre de 2024 la deuda total de RLH es de 12,477.7M mostrando un aumento de 6,603.3M comparado con el saldo al 31 de diciembre de 2023, dicho aumento se debe principalmente por la obtención de crédito por 9,259.7M, la fluctuación cambiaria negativa por 1,287.3M y cancelación de costos amortizados de 111.9M por refinanciación; compensado por el pago de préstamos por 3,974M y costos por amortizar por 81.5M.

Al 30 de septiembre de 2024 el 100% de la deuda total de la Compañía está denominada en dólares americanos, con un costo financiero promedio ponderado de 6.67%. Adicionalmente, el vencimiento de las deudas es a largo plazo.

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

Componente	3T2024	Moneda	Tasa de interés	Vencimiento
<i>Cifras en miles USD\$ excepto cuando se denote lo contrario</i>				
Four Seasons Ciudad de México	99,750	USD	2.70%+ SOFR	2029
Fairmont Mayakoba	104,213	USD	2.50%+ SOFR	2029
Rosewood Mayakoba	137,461	USD	2.50%+ SOFR	2029
Banyan Tree Mayakoba	135,476	USD	2.50%+ SOFR	2029
Andaz Mayakoba	49,488	USD	3.00%+ SOFR	2033
One&Only Mandarina	71,408	USD	2.97%+ SOFR	2029
RLH Properties	46,500	USD	2.75%+ SOFR	2026
Posición de deuda total (1)	12,646,886			

(1) T.C aplicado de USD de Banxico al cierre del 3T2024

Instrumentos financieros derivados

Al 30 de septiembre de 2024, los instrumentos financieros que mantiene RLH 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 refinanciación de la deuda, causando la liquidación por 159.7M y contratación de nuevos instrumentos financieros CAPS y SWAPS. La valuación de los nuevos instrumentos refleja un importe negativo de 20.9M y un efecto cambiario por 1.5M, los cuales se registraron en otros resultados integrales. Estos productos, con vencimientos hasta 2026, fueron cobrados 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	
					30 de septiembre 2024	30 de septiembre 2024	31 diciembre de 2023
Four Seasons Ciudad de México	978,996	30-sep-24	31-jul-26	3.29%	4.60%	(\$2,901)	\$15,517
Rosewood Mayakoba	1,349,113	30-sep-24	31-jul-26	3.29%	4.60%	(\$3,825)	\$16,960
Banyan Tree Mayakoba	1,329,632	30-sep-24	31-jul-26	3.29%	4.60%	(\$3,770)	\$30,259
Fairmont Mayakoba	1,022,794	30-sep-24	31-jul-26	3.29%	4.60%	(\$2,958)	\$86,214
One&Only Mandarin	1,051,243	16-jun-22	30-jun-26	3.46%	4.60%	\$690	\$9,037
Instrumentos financieros activos						(\$12,764)	\$157,987

Capital contable

El aumento del capital contable por 892.3M se debe principalmente a la utilidad neta del periodo de 555.3M, la valuación neta positiva de los activos en moneda extranjera por 468M derivado del fortalecimiento del dólar frente al peso; compensado por el resultado negativo de la nueva valuación y cancelación de los instrumentos financieros por 131.1M.

Gobierno Corporativo

El 24 de octubre de 2024, se tuvo la sesión del Consejo de RLH para la aprobación de los Estados Financieros al 30 de septiembre de 2024, mismos que fueron aprobados por unanimidad.

Anexos

Portafolio:

Al 30 de septiembre 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. 234 residencias *full ownership*** y **204 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, 234 residencias *full ownership* y 204 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:** Fairmont Heritage Place considera un inventario de aprox. 53 residencias *full ownership* y 204 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 3T2024		1,262
Gastos Corporativos	} MXN (329.3M)	(183.3)
Resultado del negocio Residencial		(79.8)
Torneo de Golf (LIV)		-
Ajustes IFRS		(59.9)
Administración de Tenedoras		(6.3)
Estado consolidado de Resultados 3T2024		932

La diferencia neta de MXN (\$329.3M) surge principalmente por:

- Los ingresos/(gastos) del propietario MXN (\$183.3M) 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, asesorías, gastos legales, recuperación de impuestos, entre otros.
- MXN (\$79.8M) de los Resultados de las Residencias: Rosewood Residences y Mandarin Private Homes.
- Ajustes IFRS, efectos cambiarios y los intereses generados por la operación de los hoteles, así como por el cumplimiento de las IFRS, se reflejan en el resultado integral de financiamiento por un monto de MXN (\$59.9M).
- Administración Tenedoras, son gastos de impuestos de sociedades tenedoras y gastos para la construcción del hotel Rosewood Mandarin no capitalizables MXN (\$6.3M).

Estado de Resultados 3T2024

Los principales resultados financieros consolidados del 3T2024 de RLH se muestra a continuación.

Estado de resultados consolidado

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

	3T 2024		Trimestre		3T 2023		Var. a/a trimestral	
		%		%		%		%
Ingresos hoteleros	1,070,586	85%	1,021,107	88%	49,479	5%		
Costos y gastos hoteleros	(1,059,359)	-84%	(1,033,571)	-89%	(25,788)	2%		
EBITDA hotelero	11,227	1%	(12,464)	-1%	23,691	190%		
Ingresos por residencias	181,523	14%	133,102	12%	48,421	36%		
Otros ingresos, neto	2,592	0%	897	0%	1,695	189%		
Otros costos y gastos	(223,207)	-18%	(79,469)	-7%	(143,738)	181%		
Gastos de venta y mercadotecnia	(15,858)	-1%	(27,083)	-2%	11,225	-41%		
Gastos indirectos	(208)	0%	(210)	0%	2	-1%		
(Pérdida) Utilidad operativa	(43,931)	-4%	14,773	1%	(58,704)	-397%		
Gastos corporativos	(87,354)	-7%	(81,785)	-7%	(5,569)	7%		
Otros ingresos netos, no recurrentes	14,819	1%	4,763	0%	10,056	211%		
EBITDA	(116,466)	-9%	(62,249)	-5%	(54,217)	-87%		
Depreciación y amortización	(158,768)	-13%	(151,911)	-13%	(6,857)	5%		
Costos de financiamiento	(124,472)	-10%	(46,083)	-4%	(78,389)	170%		
(Pérdida) utilidad antes de impuestos a la utilidad	(399,706)	-32%	(260,243)	-23%	(139,463)	54%		
Ingreso (gasto) por impuesto diferido	250,731	20%	152,847	13%	97,884	64%		
Provisión por ISR	1,554	0%	28,272	2%	(26,718)	-95%		
(Pérdida) utilidad neta del periodo	(147,421)	-12%	(79,124)	-7%	(68,297)	-86%		

Situación Financiera

El balance consolidado de RLH al 30 de septiembre de 2024 se muestra a continuación.

Estado de situación financiera consolidado				
<i>Cifras en miles MXN \$ excepto cuando se indique lo contrario</i>				
Activos	Septiembre 2024	Diciembre 2023	Var. a/a Anual	
Efectivo y equivalentes de efectivo	7,185,960	2,452,019	4,733,941	193%
Cuentas por cobrar y partes relacionadas	956,557	1,103,331	(146,774)	-13%
Inventarios inmobiliarios	1,704,634	1,484,836	219,798	15%
Otras partidas de activo circulante	348,644	315,572	33,072	10%
Activos circulantes	10,195,795	5,355,758	4,840,037	90%
Activo fijo e intangibles y crédito mercantil	18,769,988	15,980,088	2,789,900	17%
Inventarios inmobiliarios	1,116,422	1,115,744	678	0%
Impuestos diferidos	1,262,476	1,184,519	77,957	7%
Instrumentos financieros derivados	3,133	157,987	(154,854)	-98%
Partes relacionadas a largo plazo	94,123	90,702	3,421	4%
Activos no circulantes	21,246,142	18,529,040	2,717,102	15%
Total de activos	31,441,937	23,884,798	7,557,139	32%
Pasivos y Capital Contable				
Porción a corto plazo de los préstamos bancarios	400,947	363,477	37,470	10%
Anticipo a Clientes	2,097,452	1,838,221	259,231	14%
Cuentas por pagar y gastos acumulados	1,769,908	1,881,752	(111,844)	-6%
Pasivos a corto plazo	4,268,307	4,083,450	184,857	5%
Préstamos bancarios a largo plazo	12,076,717	5,510,861	6,565,856	119%
Impuestos diferidos	768,354	677,839	90,515	13%
Otras cuentas por pagar a largo plazo	69,251	259,061	(189,810)	-73%
Instrumentos financieros derivados	13,454	0	13,454	100%
Pasivos a largo plazo	12,927,776	6,447,761	6,480,015	101%
Total capital contable	14,245,854	13,353,587	892,267	7%
Total de pasivos y capital contable	31,441,937	23,884,798	7,557,139	32%

Estado de Flujos de Efectivo

El estado de flujo de efectivo consolidado de RLH al 30 de septiembre de 2024 se muestra a continuación.

Estado de flujos de efectivo consolidado				
<i>Cifras en miles MXN \$ excepto cuando se indique lo contrario</i>				
	30 de septiembre 2024	30 de septiembre 2023	Var. a/a anual	
Actividades de operación				
EBITDA	932,467	854,484	77,983	9%
Flujos netos de efectivo proveniente de las actividades de operación	1,149,399	(526,166)	1,675,565	-318%
Flujo de efectivo utilizado en las actividades de inversión	(1,354,316)	(951,666)	(402,650)	42%
Flujos netos de efectivo utilizados de actividades de financiamiento	4,938,858	(530,632)	5,469,490	1031%
Aumento (disminución) en efectivo y equivalentes de efectivo	4,733,941	(2,008,464)	6,742,405	-336%
(+) Efectivo al inicio del año	2,452,019	5,064,823	(2,612,804)	-52%
Efectivo y equivalente de efectivo al final del periodo	7,185,960	3,056,359	4,129,601	135%

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