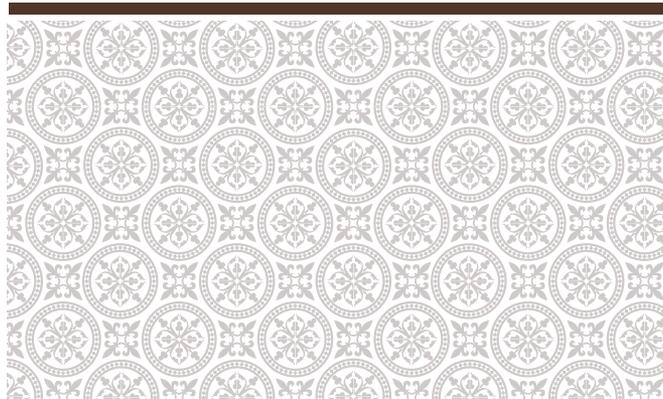


GRAND RESIDENCES

BY ROYAL RESORTS®

JUNTA DEL CONSEJO CONSULTIVO
OCTOBER 19, 2017





Introducción General

JUNTA DEL CONSEJO CONSULTIVO DE GRAND RESIDENCES BY ROYAL RESORTS®, 19 DE OCTUBRE DE 2017

Miembros del Consejo consultivo: *Douglas Bayerlein, Hugo Carlos Berlanga, Evelyn Hogue, Joseph Whitlock, Robert Boyd Stevens (no asistió)*

La primera junta del Consejo consultivo de Grand Residences by Royal Resorts® se llevó a cabo el 19 de octubre de 2017. Robert Boyd Stevens no pudo asistir en esta ocasión.

Antes de la junta, los representantes del Consejo dieron un recorrido por el resort con la gerente del resort, Daniela Trava. Visitaron una villa, las oficinas en el sótano, las áreas de almacenamiento que utilizan los distintos departamentos como Alimentos y Bebidas y Actividades Sociales, la lavandería interna, la cafetería del personal y el cuarto de máquinas para ver los generadores y el sistema de purificación de agua de ósmosis inversa.

Durante el recorrido, Daniela Trava señaló los proyectos de paisajismo que están en curso en el resort, como la siembra de 100 nuevas palmeras de coco y el mantenimiento del camino de acceso al resort. Explicó que el resort contrató a una nueva empresa de limpieza de playas y que el servicio ha mejorado como resultado. También les mostró los nuevos pisos de El Faro Grill y Heaven Grill. Con una cocina más amplia, este nuevo restaurante informal para comer al aire libre está abierto para la comida y la cena con un menú más amplio y será una adición muy grata para los dueños y huéspedes.

Dio una explicación detallada del programa de mantenimiento preventivo de las villas. Cada unidad se vuelve a pintar al menos una vez al año y el sistema de aires acondicionados se limpia anualmente. Los colchones y sofás se limpian cada seis meses, junto con el jacuzzi, que se desmonta para limpiar los chorros. Los muebles de madera y las puertas de los closets se lijan y barnizan con un producto de protección contra arañazos. Los proveedores visitan el complejo una vez al mes para inspeccionar los electrodomésticos como el refrigerador, la estufa, el lavavajillas, el enfriador de vinos, la lavadora y la secadora para asegurarse de que estén en perfectas condiciones. Mencionó que los utensilios de cocina se están reemplazando a medida que se necesite con un juego de sartenes nuevo y más duradero de acero inoxidable. Después de cuatro años de uso, las cafeteras espresso también se están cambiando.

Los miembros del consejo recomendaron que un folleto de instrucciones para el centro de entretenimiento y otros aparatos en la unidad sería una herramienta extremadamente útil para los dueños y huéspedes.

Después del recorrido, los miembros del Consejo se reunieron con el Director general Dr. Kemil Rizk, Lic. Fernando López, director de finanzas, Armando Millet, vicepresidente de

operaciones de los resorts, así como con el personal de sus departamentos.

El director de finanzas, Fernando López, comenzó por explicar el papel del Consejo Consultivo. Los miembros actúan en calidad de asesores, revisando los estados financieros anuales de las operaciones del resort, el presupuesto para el año siguiente, los programas de mantenimiento y de activos fijos, propuestas de nuevos servicios y amenidades, proyectos de costo-eficiencia y los resultados de las encuestas de satisfacción del huésped, entre otras cosas. Señaló que los restaurantes, bares, Spa y el mini súper de alimentos gourmet son negocios en el resort que pertenecen a los desarrolladores y tienen presupuestos independientes. No están incluidos en el presupuesto operativo del resort y no se revisan en las juntas del Consejo Consultivo.

Daniela Trava dio una presentación general del resort y comenzó con las calificaciones de satisfacción del huésped. Además de tener el primer lugar en Trip Advisor en la zona de Puerto Morelos, posición que el resort ha ocupado desde su apertura, Grand Residences ocupa la posición 7 en la Riviera Maya entre 392 hoteles y la posición 11 entre 953 hoteles en la península de Yucatán. Por tercer año consecutivo, los miembros de Trip Advisor votaron por él en el Trip Advisor Traveler's Choice de los 25 mejores hoteles de México en 2017, y quedó en la posición número 2 y número 3 en la categoría de los 25 mejores hoteles en México por el mejor servicio de 2017. Además, el resort tiene un alto índice de satisfacción del huésped en Leading Hotels of the World® y ocupa el primer lugar en México y el número 16 en el mundo entre 373 propiedades de LHW.

Daniela Trava mencionó que la ocupación del resort ha aumentado en 2017 a un promedio anual del 65.18 por ciento en 2017 con 144 habitaciones. También habló sobre la campaña anual de conservación de las tortugas marinas. En 2017, los guardias de seguridad vigilaron 228 nidos y liberaron alrededor de 20,000 tortuguitas.

Concluyó mencionando algunas de las iniciativas comunitarias del resort, que incluyen la renovación del parque infantil de la plaza principal de Puerto Morelos, la limpieza de playas y la ayuda de emergencia para las víctimas del terremoto del 8 de septiembre en el estado de Oaxaca.

El Lic. López explicó los estados financieros del 2017 a detalle. La Declaración comparativa de ingresos que acompaña este resumen muestra el ingreso y egreso presupuestado en comparación con lo real al 30 de septiembre de 2017 utilizando montos estimados para finalizar el año. El

presupuesto de 2017 se elaboró utilizando un tipo de cambio de 18.31 pesos por dólar, pero el tipo de cambio promedio del año se estima en 18.67, una variación de 1.96 por ciento.

En el pronóstico de comparación del presupuesto adjunto, el ingreso neto para 2017 fue inferior a lo previsto debido a la disminución de las ventas de fracciones.

En la categoría de Gastos operativos del resort, varias partidas se excedieron del presupuesto, por ejemplo, hubo un aumento del 24.1 por ciento en Amenidades que se debe a las nuevas actividades, como clases adicionales de yoga y baile. La electricidad registró un incremento del 13.4 por ciento debido al aumento de las tarifas de energía y la lavandería interna también aumentó en un 11.1 por ciento como resultado del aumento del precio del gas LP. El paisajismo registró un diferencial del 7.6 por ciento debido a la compra de nuevas palmeras de coco. La variación del 22 por ciento en Servicios Deportivos se debe a la reasignación del costo de las toallas de alberca.

Por el contrario, algunas partidas registraron ahorros en 2017, entre ellas, el Servicio de Ama de Llaves se registró con un 9.8 por ciento por debajo del presupuesto, el Gimnasio con un 7.5 por ciento, el Transporte de Socios con un 17.9 por ciento y Wi-Fi con un 29 por ciento por debajo del presupuesto.

El Lic. López explicó que el Seguro del Resort, que incluye huracanes, seguro de propiedad y de responsabilidad civil, registró un aumento del 8.6 por ciento en 2017 y que es probable que siga subiendo.

El Lic. López explicó que todas las unidades pagan la Cuota Anual de Servicios del Club, incluidas las unidades no vendidas, que pagan el 75 por ciento, una vez que la unidad se vende, esto aumenta a la tarifa completa. En todo caso, los desarrolladores están comprometidos a adelantar fondos para cubrir cualquier déficit. Señaló que los ingresos por la renta de las unidades de la compañía son ingresos de los desarrolladores y no forman parte del presupuesto de Operaciones del resort. El Dr. Rizk también comentó que en el pasado los desarrolladores han subsidiado el arranque de los resorts durante cinco o seis años, apoyando a los negocios de los resorts como los restaurantes y el spa, que tienen un presupuesto separado para cubrir sus gastos de operación, suministros y salarios. Este periodo está tomando más tiempo en el caso de Grand Residences debido a que las ventas han sido más lentas; la industria de fracciones no se ha recuperado completamente de la recesión.



El Lic. López revisó el presupuesto de Operaciones del resort propuesto para 2018 y señaló las partidas de Gastos operativos del resort con incrementos y explicó la razón de los mismos. El Servicio de Ama de Llaves muestra un aumento del 10.4 por ciento en comparación con 2017 para cubrir la contratación de empleados adicionales y los aumentos salariales para algunas categorías de personal, con el fin de que alcancen el nivel del mercado de Cancún y Playa del Carmen y, de esta manera, se reduzca la rotación de personal. Mantenimiento y Cuarto de Máquinas y Seguridad también registran incrementos de 10.9 por ciento y 11.2 por ciento respectivamente por nuevo personal y aumentos salariales. El aumento en las partidas de Gimnasio

y Actividades Sociales también se debe a los aumentos salariales. La electricidad también está más alta en un 5.8 por ciento. La disminución del 9.4 por ciento en Recepción y Concierge se debe a la reorganización del personal y la absorción de puestos. Los Gastos Operativos totales del resort son 5.9 por ciento más altos en 2018; esto incluye ajustes salariales de acuerdo con la tasa de inflación más alta.

En la categoría de Gastos Generales y Administrativos, el incremento del 4.1 por ciento en el presupuesto está en conformidad con la premisa de inflación para 2018.

Al 30 de septiembre de 2017, las pérdidas netas acumuladas totales del resort ascendieron a US\$6,106,961.

Después de la revisión del presupuesto para 2018, el Lic. López explicó por qué se había tomado la decisión de aumentar en un 3 por ciento la Cuota Anual de Servicios del Club para 2018. Recalcó que la preocupación principal de la Administración siempre ha sido mantener las Cuotas Anuales de Servicios del Club lo más bajas posibles. En comparación con la industria fraccionaria en su totalidad, la tasa de Grand Residences es muy competitiva y cubre una unidad de mayor tamaño y un nivel más alto de servicios. El aumento de las cuotas anuales para 2018 es menor que el aumento del 5.9 por ciento de los gastos operativos del resort.

La Cuota Anual de Servicios del Club para 2018 y el desglose se muestran en la tabla siguiente:

| CUOTA ANUAL DE SERVICIOS 2018 | | | | | | | |
|---------------------------------|-----------------|-----------------|------------------|------------------|------------------|-----------------|-----------------|
| Villa | Normal | Normal | C/Terraza Jardín | C/Terraza Jardín | C/Terraza Jardín | C/Alberca | C/Alberca |
| | 2 Recámaras | 3 Recámaras | 2 Recámaras | 3 Recámaras | 4 Recámaras | 2 Recámaras | 3 Recámaras |
| Cuota Anual de Servicios | 1,769.75 | 2,066.39 | 1,888.24 | 2,184.03 | 2,478.15 | 1,829.41 | 2,125.21 |
| IVA | 283.16 | 330.62 | 302.12 | 349.45 | 396.50 | 292.71 | 340.03 |
| 3% Imp. al Hospedaje | 53.09 | 61.99 | 56.65 | 65.52 | 74.34 | 54.88 | 63.76 |
| Total | 2,106.00 | 2,459.00 | 2,247.00 | 2,599.00 | 2,949.00 | 2,177.00 | 2,529.00 |
| % Incremento | 3.0% | 3.0% | 3.0% | 3.0% | 3.0% | 3.0% | 3.0% |

La junta concluyó con una presentación del Dr. Rizk sobre el desempeño de la industria fraccional en los años posteriores a la recesión y los factores políticos y económicos que continúan teniendo un impacto en las ventas. Mencionó que Grand Residences, al igual que otras propiedades fraccionarias en todo el mundo, se ha visto afectada por ventas lentas y que la Administración está estudiando programas adicionales para traer nuevos dueños al resort.

PREMISAS ECONÓMICAS Y FINANCIERAS PARA LA PREPARACIÓN DEL PRESUPUESTO

El presupuesto de operaciones de Grand Residences by Royal Resorts® se calcula en pesos y luego se convierte a USD utilizando la tasa de cambio estimada.

Tasa de cambio

La tasa de cambio estimada para el cierre de 2017 es incierta debido al ambiente económico actual. No han sido positivas las noticias de los delegados que actualmente negocian el TLCAN y esto ha estado afectando al peso mexicano en las últimas semanas. Para propósitos presupuestarios, se utiliza una estimación conservadora y para calcular el pronóstico para 2017, después de nueve meses del año, se espera que la tasa de cambio promedio para 2017 sea de 18.67 pesos por dólar. La estimación de la tasa de cambio promedio utilizada en el presupuesto para 2017 fue de 18.31. Esto representaría una ligera variación del 1.96 por ciento.

La encuesta del Banco de México y el consenso de las principales instituciones financieras

pronostican una tasa de cambio promedio de \$18.54 pesos por \$1.00 USD para 2018. Esta es la premisa utilizada para calcular el presupuesto de 2018 y esto representaría una apreciación del 0.70 por ciento del peso frente al dólar en comparación con el pronóstico de la tasa de cambio para 2017.

Costo de vida

Otra premisa pertinente que se tiene en cuenta al preparar el presupuesto de las operaciones de los resorts es el aumento en el costo de vida. Para propósitos de presupuesto, estamos considerando que el incremento en el costo de vida en México para nuestros empleados será de 4.5 por ciento.

Inflación

La mayoría de nuestros gastos operativos se verán afectados por una tasa de inflación de 3.81 por ciento. Esta estimación está en conformidad con el consenso de las instituciones financieras principales de México y del gobierno mexicano.

Utilidades

Se esperaba un aumento en el precio de la electricidad en 2017, sin embargo, nuestras proyecciones se quedaron cortas. En 2017, la CFE elevó el precio de la electricidad en un aumento porcentual de dos dígitos. No se espera que la misma tendencia continúe en 2018 y se prevé un aumento de aproximadamente el seis por ciento.

COMPARACIÓN DE INGRESOS ENTRE 2017 vs PRESUPUESTO 2018 (US Dlls)

| 2017 | | | DESCRIPCIÓN | 2018 PRESUPUESTO | PRONÓSTICO VS PRESUPUESTO | | ACTUAL/ INTERVALOS |
|------------------|------------------|----------------|--|---------------------|---------------------------|---------------|-----------------------|
| PRESUPUESTO | PRONÓSTICO | % | | | 2017 VS 2018 | | |
| | | | | | DIFERENCIA | % | |
| | | | INGRESOS GENERALES | | | | |
| 5,679,680 | 5,170,369 | -9.0% | Ingresos | 5,434,179 | 263,810 | 5.1% | 1,718.59 |
| 5,679,680 | 5,170,369 | -9.0% | Total de ingresos de cuotas | 5,434,179 | 263,810 | 5.1% | 1,718.59 |
| | | | OTROS INGRESOS | | | | |
| - | 2,886 | 0.0% | Lavandería para Huéspedes | 3,000 | 114 | 4.0% | 0.95 |
| 14,300 | 29,125 | 103.7% | Otros Ingresos | 24,000 | (5,125) | -17.6% | 7.59 |
| 14,300 | 32,011 | 123.9% | Total de Otros Ingresos | 27,000 | (5,011) | -15.7% | 8.54 |
| 5,693,980 | 5,202,380 | -8.6% | Total de Ingresos | 5,461,179 | 258,799 | 5.0% | 1,727.13 |
| | | | GASTOS DE OPERACIÓN DEL CLUB | | | | |
| 767,690 | 692,574 | -9.8% | Servicio de Ama de Llaves | 764,406 | 71,832 | 10.4% | 241.75 |
| 331,764 | 338,096 | 1.9% | Mantenimiento, Ama de Llaves | 329,771 | (8,325) | -2.5% | 104.29 |
| 89,389 | 110,929 | 24.1% | Amenidades | 114,811 | 3,883 | 3.5% | 36.31 |
| 547,480 | 620,712 | 13.4% | Electricidad | 656,897 | 36,186 | 5.8% | 207.75 |
| 867,908 | 880,219 | 1.4% | Mantenimiento y Cuarto de Máquinas | 976,260 | 96,041 | 10.9% | 308.75 |
| 112,719 | 112,559 | -0.1% | Agua y Alcantarillado | 101,532 | (11,026) | -9.8% | 32.11 |
| 323,574 | 315,658 | -2.4% | Seguridad | 351,029 | 35,371 | 11.2% | 111.01 |
| 350,237 | 324,277 | -7.4% | Recepción/Concierges | 293,757 | (30,520) | -9.4% | 92.90 |
| 198,009 | 220,003 | 11.1% | Lavandería Interna y para Huéspedes | 236,437 | 16,433 | 7.5% | 74.77 |
| 142,286 | 153,050 | 7.6% | Jardinería | 160,909 | 7,859 | 5.1% | 50.89 |
| 106,412 | 129,781 | 22.0% | Servicios Deportivos | 142,080 | 12,299 | 9.5% | 44.93 |
| 61,595 | 60,157 | -2.3% | Teléfono (Resultado Neto) | 69,577 | 9,420 | 15.7% | 22.00 |
| 145,800 | 150,194 | 3.0% | Actividades Sociales | 158,220 | 8,026 | 5.3% | 50.04 |
| 13,904 | 13,661 | -1.7% | Servicios Operativos | 16,292 | 2,630 | 19.3% | 5.15 |
| 256,985 | 279,022 | 8.6% | Seguro del Club | 291,656 | 12,634 | 4.5% | 92.24 |
| 25,650 | 23,728 | -7.5% | Gimnasio | 25,368 | 1,640 | 6.9% | 8.02 |
| 35,850 | 29,445 | -17.9% | Transportación para Huéspedes | 30,476 | 1,031 | 3.5% | 9.64 |
| 91,022 | 64,596 | -29.0% | Conexión de Internet de Alta Velocidad | 64,596 | - | 0.0% | 20.43 |
| 4,468,274 | 4,518,661 | 1.1% | Total de Gastos de Operación | 4,784,073 | 265,412 | 5.9% | 1,512.99 |
| | | | GASTOS GENERALES Y ADMINISTRATIVOS | | | | |
| 511,573 | 482,491 | -5.7% | Cuota de Servicios Administrativos | 503,403 | 20,911 | 4.3% | 159.20 |
| 266,770 | 260,573 | -2.3% | Servicios Corporativos | 312,512 | 51,938 | 19.9% | 98.83 |
| 87,304 | 97,370 | 11.5% | Contabilidad/Almacenes/IT/Compras | 105,011 | 7,642 | 7.8% | 33.21 |
| 114,323 | 110,607 | -3.3% | Administración/Gerencia | 53,537 | (57,069) | -51.6% | 16.93 |
| 99,409 | 102,955 | 3.6% | Recursos Humanos | 121,223 | 18,268 | 17.7% | 38.34 |
| - | 9,480 | 0.0% | Otros Gastos | 9,950 | 470 | 5.0% | 3.15 |
| 13,521 | 13,100 | -3.1% | Auditoría | 14,414 | 1,314 | 10.0% | 4.56 |
| 32,053 | 30,908 | -3.6% | Servicios de Membresía | 32,400 | 1,492 | 4.8% | 10.25 |
| 1,124,953 | 1,107,485 | -1.6% | Total de Gastos Generales y Administrativos | 1,152,450 | 44,965 | 4.1% | 364.47 |
| 100,753 | (423,766) | -520.6% | Ingresos de Operación | (475,344) | (51,578) | 12.2% | (150.33) |
| | | | GASTOS FINANCIEROS/INGRESOS | | | | |
| 17,978 | 18,111 | 0.7% | Comisión de Tarjeta de Crédito CSF | 18,836 | 724 | 4.0% | 5.96 |
| 17,978 | 18,111 | 0.7% | Total de Gastos Financieros/Ingresos | 18,836 | 724 | 4.0% | 5.96 |
| | | | IMPUESTOS | | | | |
| 474,909 | 291,249 | -38.7% | I.V.A. | 336,969 | 45,720 | 15.7% | 106.57 |
| 89,045 | 54,205 | -39.1% | Impuesto al Hospedaje | 63,182 | 8,976 | 16.6% | 19.98 |
| 62,633 | 64,263 | 2.6% | Impuesto sobre Ingresos y Otros | 79,063 | 14,801 | 23.0% | 25.00 |
| 626,588 | 409,717 | -34.6% | TOTAL DE IMPUESTOS | 479,214 | 69,497 | 17.0% | 151.55 |
| (543,813) | (851,594) | 56.6% | INGRESO NETO | (973,394) | (121,800) | 14.3% | (307.84) |