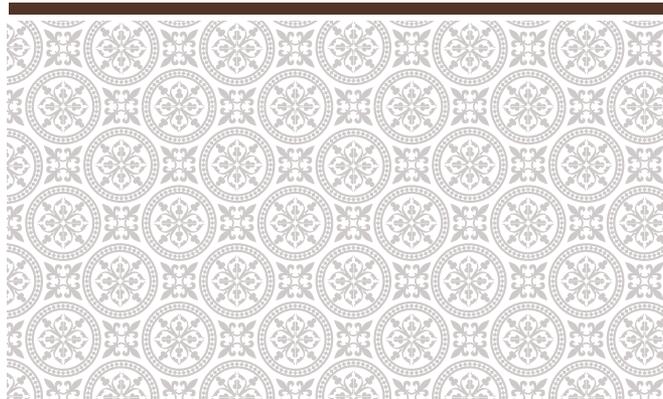


GRAND RESIDENCES

BY ROYAL RESORTS®

JUNTA DEL CONSEJO CONSULTIVO
21 DE OCTUBRE, 2021





Introducción General

REUNIÓN DEL CONSEJO CONSULTIVO DE GRAND RESIDENCES, 21 DE OCTUBRE DE 2021

Miembros del Consejo Consultivo: Douglas Bayerlein, Hugo Carlos Berlanga, Evelyn Hogue Dowell, Joseph Whitlock, Judson Wyatt

La reunión anual del Consejo Consultivo de Grand Residences se llevó a cabo en el resort el 21 de octubre de 2021. Estuvieron presentes todos los miembros del Consejo Consultivo.

La reunión del Consejo Consultivo

Los miembros del Consejo se reunieron con el Presidente de Royal Resorts Dr. Kemil Rizk, el Director de Operaciones Javier Vales, el Director de Finanzas Fernando López, el Vicepresidente de Operaciones de los Resorts Armando Millet, así como el personal de sus departamentos, en el Salón Bicaci. La Gerente del Resort Daniela Trava estaba ausente por incapacidad por maternidad y en su ausencia Armando Millet recorrió el resort junto con el Consejo después de la reunión.

El Dr. Rizk ofreció una presentación sobre las tendencias globales de viajes, la economía en México y el turismo antes de tocar los temas sobre ventas en Royal Resorts y Grand Residences.

Comenzó mencionando los efectos continuos de la pandemia por COVID-19. En el 2020, tuvo un impacto dramático en la economía mundial y el turismo; el PIB global cayó un -3 por ciento, -4.27 por ciento en los Estados Unidos y -8.95 por ciento en México. La recuperación de la economía comenzó en el 2021, con un PIB ahora en el 5.9 por ciento para el mundo, 5.7 por ciento para las economías del G7, 6 por ciento en los Estados Unidos y 6.2 por ciento en México.

Sin embargo, sigue siendo un momento difícil para los viajes, ya que las llegadas internacionales se redujeron un 80 por ciento a nivel mundial en el período de enero a julio de 2021, comparado con el mismo período para 2019, con débiles ingresos por turismo. La mayoría de los profesionales del turismo esperan que el repunte de los viajes internacionales ocurra en el segundo o tercer trimestre de 2022. Una encuesta del Panel de Expertos de la OMT incluso vio que el 45 por ciento de los encuestados pronosticó que los viajes internacionales volverán a los niveles del 2019 en el 2024 o más adelante.

Aunque la demanda de vuelos está aumentando, la aparición de nuevas variantes alrededor del mundo es una preocupación constante. La aplicación generalizada de vacunas, el levantamiento de las restricciones de viaje y los protocolos de viaje claros y coordinados serán la clave para la recuperación del turismo y para impulsar la confianza del consumidor.

El Dr. Rizk explicó a los miembros del Consejo acerca del desempeño de la economía de México. El PIB está creciendo de nuevo a una tasa del 6.25 por ciento (en 2020 cayó -9.31 por ciento), aunque la inflación aumentó en los meses recientes con un pronóstico para fin de año de 5.37 por ciento. El tipo de cambio se mantuvo estable en 2021, después de una depreciación en 2020. Las políticas energéticas del gobierno: la capitalización de PEMEX, la empresa nacional del petróleo, las reformas para mantener el monopolio de la Comisión Federal de Electricidad y la limitación de la inversión del sector privado en la generación de energía limpia están creando incertidumbre.

El turismo está en el camino a la recuperación en México con aumentos significativos en el número de pasajeros aéreos y ganancias, contrarrestando la tendencia mundial. Las salidas aéreas desde

México han estado aumentando por arriba de los niveles de pre pandemia desde mayo de 2021 y han estado superando a nivel mundial desde agosto de 2020. Quintana Roo está a la cabeza del crecimiento, los niveles del tráfico aéreo en Cancún ahora están cerca de los de 2019 y están a punto de superarlos. Hay una demanda acumulada de viajes, México nunca impuso restricciones en viajes aéreos o a los visitantes; las personas sienten más confianza al viajar a destinos de playa; pruebas gratuitas de COVID-19, y estándares de higiene adicionales implementados por los hoteles; la aplicación generalizada de vacunas en Quintana Roo y la disminución de casos, todos ellos son factores que han jugado un papel en esto. Cerca del 85 por ciento de la población adulta en Quintana Roo ha recibido ambas dosis de vacunas, en México el número es del 69 por ciento a la fecha y continúa aumentando. Además, ya ha iniciado un programa de vacunas de refuerzo.

El Dr. Rizk agregó que ofrecer el servicio de pruebas de antígenos de COVID-19 a los socios y huéspedes le ha costado a Royal Resorts a la fecha más de \$1,000,000 USD.

Con el lanzamiento de vacunas para niños en los Estados Unidos y la aplicación de dosis de refuerzo y la apertura de las fronteras con Canadá, Europa y países de Sudamérica, es de esperarse que la recuperación se acelere aún más.

El Dr. Rizk comentó que en 2022 los niveles de rentas y ocupación están proyectados para volver a los niveles de 2019.

Pasando a las tendencias en la Industria Fraccional, Dr. Rizk comentó que fue afectada por la pandemia, pero en menor grado que la industria de tiempo compartido. Las ventas de tiempo compartido en los Estados Unidos cayeron -53.3 por ciento, en contraste, las ventas fraccionales disminuyeron un -9.6 por ciento, desde una base de ventas mucho más baja. Observó que, en términos generales, la industria fraccional no se ha recuperado de la recesión de 2008.

El Dr. Rizk explicó que en la industria de Clubes Privados Residenciales las ventas y precios han aumentado en los últimos años. El precio de lista de 2020 de Grand Residences de \$68,741 USD está sólo 4.2 por ciento por arriba del precio promedio del mercado, pero es menor por pie cuadrado, a \$1,549 USD/pie cuadrado (-20.6 por ciento). Más aún, aunque la Cuota Anual de Servicio de Grand Residences está tres por ciento por encima del promedio de la industria de \$2,300 USD, es significativamente menor cuando se consideran los pies cuadrados (-30 por ciento) y cubre una amplia variedad de servicios de hotel de cinco estrellas, generalmente no disponibles en Clubes Privados Residenciales en los Estados Unidos.

Los expertos de la industria todavía creen que el concepto de propiedad compartida se recuperará en el futuro debido a la flexibilidad que ofrece a las familias.

Luego el Dr. Rizk le dio al Consejo Consultivo una estimación de la finalización del resort. Apuntó que se están dando los toques finales al diseño arquitectónico e ingeniería para las fases 3 y 4 y que existen planes para iniciar la construcción durante 2022 para completarla a finales de 2023, esto incluirá las suites, restaurantes, el spa y otros servicios para huéspedes. Sin embargo, estos planes están sujetos a que la Compañía obtenga financiamiento de sus bancos.

Informó al Consejo sobre el nuevo Acuerdo de Franquicia de Hotel



que Grand Residences firmó en 2021. Explicó que la afiliación con Leading Hotels of the World sólo estaba contribuyendo con el dos por ciento en la ocupación y que otros seis resorts en la zona también estaban afiliados con LHW. Se consideró que una franquicia con una marca de hotel más sólida generaría mejores resultados. La compañía estudió 19 diferentes marcas de hoteles de lujo y decidió que la nueva marca de lujo de Wyndham Hotels & Resorts, Registry Collection Hotels, era la mejor opción para Grand Residences. El motor global de reservaciones de Wyndham y el soporte del canal de distribución y mercadotecnia le darán al resort cobertura global.

Registry Collection Hotels se lanzó el 2 junio con Grand Residences como su resort insignia. La marca contará con propiedades alrededor del mundo ofreciendo lujo sin límites, gastronomía gourmet y experiencias excepcionales; al menos 18 están en proyecto para 2022.

El Dr. Rizk señaló que esperaban entre un 10 y 15 por ciento de aumento en la ocupación debido a la nueva franquicia y a que las ganancias por rentas en el período de junio a septiembre de 2021 actualmente se elevaron 461 por ciento en canales previamente usados con Leading Hotels of the World.

Como parte del acuerdo de franquicia, el resort tuvo que cambiar los sistemas de reservaciones a la plataforma Opera, esto ha causado algunos problemas y el área de tecnologías de la información está trabajando en soluciones.

En respuesta a Evelyn Hogue Dowell en cuanto a la percepción de la calidad de algunas de las propiedades de Wyndham, el Dr. Rizk comentó que Wyndham Hotels & Resorts es uno de los grupos de hoteles más grandes y diversos del mundo (el más grande en términos de número de propiedades, 9,280), con una colección de 21 marcas para diferentes sectores del mercado, incluyendo cadenas de lujo. Registry Collection Hotels es una marca de lujo con estándares que están a la par con los de Leading Hotels of the World.

Luego, el Consejo preguntó sobre el incidente cibernético que sucedió en mayo de 2021. El Dr. Rizk explicó que afectó a 100 servidores y causó la pérdida de un mes y medio de información. La información personal de los socios no se vio comprometida. A raíz del ataque, Royal Resorts invirtió \$400,000 USD para actualizar sus sistemas de seguridad.

El Dr. Rizk luego informó al Consejo sobre las ventas de membresías fraccionales y de puntos en Grand Residences y explicó las razones para la alianza comercial entre Royal Resorts Signature Club y Wyndham Destinations, el objetivo de la cual es mejorar el programa de Puntos de Grand Residences, agregando más flexibilidad y beneficios para los socios. A través del Signature Club Wyndham Benefits, los socios Elite ahora pueden usar sus Puntos de Grand Residences para estancias en más de 120 propiedades del Club Wyndham en los Estados Unidos. Otros beneficios exclusivos del Club Wyndham incluyen mejoras de categoría en Suites, check-in VIP y descuentos por puntos, en base a disponibilidad.

El Director de Ventas y Mercadotecnia Jerry Flores comentó que el nuevo beneficio ha sido bien recibido y que las ventas de membresías están aumentando. La afiliación con Wyndham Destinations está excediendo las expectativas, el crecimiento en 2021 se ubica en 47 por ciento cuando se compara con 2019.

Judson Wyatt preguntó acerca de la facilidad de convertir Puntos de Grand Residences a Puntos Wyndham. Con un Centro de Llamadas personalizado para ayudar a los socios, reservando un intercambio a

una propiedad Wyndham es un proceso sencillo. Los Puntos también pueden ser convertidos a Wyndham Rewards para ser usados cuando se reserven estancias en más de 9,000 hoteles y resorts Wyndham alrededor del mundo.

En relación al programa Royal Resorts Rewards, el Dr. Rizk comentó que 47,000 socios y huéspedes de Royal Resorts se han registrado a la fecha y que la compañía ha distribuido \$8,668,460 USD en Rewards, \$6,403,573 USD de los cuales han sido canjeados. Los socios pueden usar Rewards para pagar la Cuota Anual de Servicio, la cuenta del club al final de sus vacaciones, para reservar estancias elegibles a través de Royal Reservations y para donar a la Fundación Royal Resorts. Adicionalmente, los miembros del Signature Club ahora ya pueden obtener y canjear Royal Resorts Rewards en compras calificadas de servicios de viajes y mercancía cuando utilicen la plataforma en línea Privileges by Royal Resorts.

El Dr. Rizk continuó informando al Consejo acerca del nuevo Acuerdo de Compra de Energía que entró en efecto el 1 de enero de 2022. Royal Resorts ha firmado un contrato de tres años con INFRA, un banco de energía limpia. El acuerdo traerá ahorros en costos de energía para todos los resorts.

La Sra. Hogue Dowell preguntó acerca del sistema de fibra óptica instalado en los resorts por Gignet. Se instalaron microondas en Grand Residences y se están llevando a cabo conversaciones con los resorts vecinos para ver si también participarán. El nuevo sistema de internet tiene una cobertura de 20 MB por dispositivo en todo el resort. Se permiten hasta ocho dispositivos por unidad y será posible la transmisión en línea.

Reporte de Operaciones de Grand Residences

Armando Millet luego informó al Consejo sobre las Operaciones del Resort. Señaló que Grand Residences es actualmente el número 3 en el área de Puerto Morelos en Tripadvisor con una calificación de 4.80. Un nuevo resort grande todo incluido abrió en 2021 y fue directamente a la posición No. 1. En la encuesta de satisfacción del huésped de Medallia, Grand Residences tiene una calificación general de 9.09 por los últimos 12 meses y 4.75 de 5 en el componente Social.

En 2021, Grand Residences fue reconocido con el sello Safe Travels, el premio Booking.com Loved by Guests, y el prestigioso premio Condé Nast Traveler Readers' Choice como uno de los Mejores Hoteles en el Oriente de México, por el que logró 94.77 y está en la posición No. 14 en la lista.

El Sr. Millet señaló que en el período de enero a septiembre de 2021, la ocupación estaba arriba de 60 por ciento.

En otras noticias del resort, Guido de la Mora fue nombrado en 2021 como Chef Ejecutivo. Su carrera lo ha llevado por todo el mundo. Ha trabajado en los mejores restaurantes y hoteles de lujo en Barcelona, República Dominicana, Barbados, Curaçao, Miami, Kuwait, Dubái, Qatar, San Luis Potosí, Guadalajara, la Riviera Maya y Playa Mujeres, en México.

Mejoras del resort en 2021

Estas incluyen:

- Rediseño y decoración del Kids Club
- Nuevos murales en el Teens Club
- Nueva van suburban para el transporte de huéspedes
- Proyecto de recubrimiento de Jacuzzi



- Reparación de la alberca en la villa 529 e impermeabilización de la villa 428
- Reparaciones de la barda perimetral de malla de la cancha de tenis
- Mantenimiento a la Oficina del Doctor
- Repintado de pérgolas, fuentes y letreros
- Mantenimiento a la planta de tratamiento de agua residual
- Limpieza de la planta de ósmosis inversa
- Mantenimiento de la lavandería
- Mantenimiento del sistema eléctrico
- Pintura a las tejas del techo de los edificios
- Reparación de la iluminación en la calle
- Servicio de pruebas de antígenos de COVID-19 gratuitas
- Nuevo servicio de internet más rápido y más seguro

La Sra. Hogue Dowell reportó problemas con la TV y la congelación de la imagen. Armando Millet comentó que una vez que se lance el servicio de internet de Gignet, se debe erradicar este problema. Explicó que la Gerencia también está trabajando con la compañía de cable que da servicio al resort para agregar más canales. La tarifa para el nuevo precio de internet de alta velocidad está reflejada en el presupuesto de 2022.

El Sr. Bayerlein preguntó sobre el mantenimiento a la planta de purificación de agua de Ósmosis Inversa y se le informó que la limpieza y el cambio de filtros se realizan de manera regular. Toda el agua que se consume en los resorts proviene de pozos y es procesada a través del sistema.

En el programa de Mantenimiento Preventivo en curso, en 2021 se han completado 15 villas y el plan es completar 40 villas en 2022. Como parte del programa de mantenimiento, el sistema de aire acondicionado está completamente revisado (además de los procesos regulares de limpieza durante el año), los muebles y las puertas se liján, pintan de nuevo y se les da una nueva capa de barniz. Las sillas, sofás y tapicería se limpian a fondo. Los técnicos vienen cada mes a verificar que los aparatos electrodomésticos funcionen correctamente.

La Sra. Hogue Dowell preguntó si Royal Resorts está teniendo problemas en obtener partes de repuesto y el Dr. Rizk respondió que al igual que en los Estados Unidos y otras partes del mundo, las cadenas de suministros también se han visto afectadas en México, con retrasos en la obtención de productos, refacciones e, incluso, materiales de construcción.

El Lic. Millet explicó que el Sistema Integrado de Automatización de Cuartos que se presupuestó en 2021 aún no ha sido instalado. Está detenido en Aduanas debido a un cambio del gobierno en el proceso de certificación.

El Sr. Berlanga comentó que algunos azulejos necesitan ser reemplazados en el techo del gimnasio y se tomó nota para darle seguimiento.

El Lic. Millet pasó al tema del sargazo que arriba a las playas del Caribe mexicano durante la primavera y el verano. En Grand Residences, el alga es recolectada y retirada a mano, el resort no cuenta con un tractor. En respuesta a la pregunta de la Sra. Hogue Dowell acerca de las algas y la erosión de la playa, explicó que la proliferación de algas en los años recientes está relacionada con el cambio climático y el aumento de la temperatura del mar y continuará afectando a toda la región del Caribe. Agregó que hubo algo de erosión de la playa en 2020, después de que el área fuera azotada por tres tormentas, pero en general, las playas de Cancún se

han mantenido bien desde la última restauración de playas en 2011. Si la erosión avanza más allá de los niveles aceptables. El gobierno intervendrá con un programa de recuperación de playas.

Armando Millet también mencionó que en 2021 se llevó a cabo el mantenimiento en los restaurantes y bares, pero que este era un gasto de los Desarrolladores y que no está reflejado en el presupuesto de Operaciones.

Comentó que el resort necesitará de otro Intercambiador de Calor y una nueva Planta de Ósmosis Inversa para las Fases 3 y 4.

El Sr. Whitlock preguntó acerca del mal estado del camino de acceso y el Dr. Rizk explicó que el gobierno municipal es el único responsable del mantenimiento de la primera sección cercana al poblado y que el tramo restante es responsabilidad del complejo vecino de condominios. A pesar de varias peticiones, se ha fallado en reparar el camino. Jerry Flores agregó que el nuevo presidente municipal de Puerto Morelos acaba de entrar en funciones en septiembre de 2021. La Gerencia continuará comunicándose con ambas partes interesadas en este importante proyecto.

Armando Millet concluyó la presentación mencionando que el Huracán Grace causó daños menores en el resort del orden de los \$18,580 USD. Las tormentas en 2020, los Huracanes Delta y Zeta, causaron daños que costaron \$117,800 USD y \$126,400 USD respectivamente.

Sin más preguntas o comentarios en este momento, el Director de Finanzas Fernando López presentó los estados financieros. Comenzó con un resumen del reporte de 2020 con números para fin de año.

Los Gastos Operativos del resort fueron 3.6 por ciento más que lo presupuestado y que el Ingreso Neto de Operaciones o Pérdida Neta de \$125,021 USD fue 498.9 por ciento más alta que la cantidad proyectada de \$25,058 USD.

En 2020, los gastos de Mantenimiento, Ama de Llaves fueron 19 por ciento más altos que lo presupuestado e incluyen la compra de equipo y nuevos electrodomésticos de la cocina para reemplazar los modelos desgastados en las villas como fue necesario. Hubo algunos ahorros en Servicios Deportivos, Servicios Operativos y el Gimnasio.

El Sr. Wyatt preguntó sobre el ingreso por rentas y se explicó que los Desarrolladores pagan la Cuota Anual de Servicio por las unidades que poseen. Si una de sus unidades se renta, el ingreso por renta va a los Desarrolladores o a los Dueños, si se trata de una unidad de un Dueño. Además de la Cuota Anual de Servicio por las unidades de la compañía, los desarrolladores pagan los déficits del resort y sufragan los gastos operativos de los Negocios del Resort, tales como restaurantes, bares y el Spa.

Pasando al 2021, el Lic. López explicó a detalle el estado financiero. La comparación del Estado de Ingresos que acompaña este resumen muestra los ingresos y gastos presupuestados y actuales (pronóstico) al 30 de septiembre de 2021, utilizando montos estimados para finalizar el año.

El presupuesto de 2021 se preparó usando un tipo de cambio de \$22.58 pesos por dólar, pero el tipo de cambio promedio para el año es de \$20.11, una variación negativa de 11 por ciento. Esto significó que el resort recibió 11 por ciento menos pesos y como la mayoría de las compras se pagan en pesos, hubo un déficit. El Lic. López comentó que no se espera que el tipo de cambio fluctúe en 2022 sino que se mantenga estable en este nivel.



En 2021, la tasa de inflación se elevó un 5 por ciento. Más aún, debido a las modificaciones en las leyes laborales mexicanas que afectan las subcontrataciones y la transferencia de personal entre compañías, el resort tuvo mayores costos laborales.

El Lic. López explicó que las compras en curso para el Royal Care Standard de productos de limpieza y servicios de desinfección proporcionados por compañías externas fueron incorporadas en el presupuesto de 2021 y también en 2022.

En los Gastos de Operación del Resort para 2021, Servicio de Ama de Llaves y Mantenimiento, Ama de Llaves registraron aumentos del 7.3 por ciento y 8.8 por ciento. El aumento del 88.6 por ciento para Amenidades se debió a un cambio de asignación; el servicio de Transportación para Socios fue similar con 88.2 por ciento arriba del presupuesto. Los Servicios Operativos son 14.4 por ciento arriba del presupuesto.

En contraste, Activos Fijos y Reparaciones Mayores estuvieron 17 por ciento abajo del presupuesto y el Servicio de Internet también 38.5 por ciento menos que lo presupuestado. En Gastos Generales y Administrativos, el incremento del 468.1 por ciento en el concepto de Otros Gastos cubre el servicio de cortesía de pruebas de antígeno de COVID-19 para los dueños del resort, socios y huéspedes. El Lic. López explicó que la Gerencia presupuestó cuatro meses de pruebas para 2022 y continuará monitoreando los requisitos de reingreso para los Estados Unidos y Canadá.

El Lic. López señaló que el resort pagó más del Impuesto Predial en 2021, 36.3 por ciento arriba del presupuesto. El resort registró una pérdida de \$918,848 USD para el año.

Pasando al 2022, el Lic. López se refirió a las premisas usadas en la preparación del presupuesto, incluyendo un tipo de cambio proyectado de \$20.20 por dólar (ver al final de este reporte). También informó al Consejo que la Gerencia estaba proponiendo un incremento del 7 por ciento en la Cuota Anual de Servicio para las membresías Fraccional y de Puntos.

En su presentación del presupuesto de 2022, el Lic. López señaló que el resort necesitará contratar personal conforme se eleve la ocupación.

Explicó que cuando las partidas muestran un incremento del 5 ó 6 por ciento, esto puede ser atribuido a la inflación. Servicio de Ama de Llaves muestran un incremento de 10.2 por ciento, Mantenimiento, Ama de Llaves 61.7 por ciento y Mantenimiento y Cuarto de Máquinas de 17 por ciento para cubrir compras y proyectos de mantenimiento necesarios para mantener el resort en perfectas condiciones. Sin embargo, la Gerencia y el personal son extremadamente cuidadosos para controlar los gastos.

Como resultado del nuevo acuerdo de compra de energía, se esperan algunos ahorros en la partida de Electricidad.

La cantidad presupuestada en 2022 para Activos Fijos y Reparaciones Mayores es 76.3 por ciento menor que en 2021. El concepto del Gimnasio es 12.7 por ciento menos que 2021.

El Sr. Berlanga mencionó que el equipo en el gimnasio ya está mostrando su edad y uso intenso. El Dr. Rizk respondió que el nuevo Spa contará con un gimnasio más grande con nuevas máquinas y equipo de fitness.

El concepto de internet de alta velocidad muestra un incremento de 100.6 por ciento para 2022, tomando en cuenta el lanzamiento del nuevo servicio.

El ingreso neto proyectado para 2022 es de \$730,136.

Los Activos Fijos y Reparaciones Mayores solicitados para 2022 comprenden la reparación del pavimento de la rampa y la impermeabilización del techo del generador de emergencia.

El Lic. López mencionó que el déficit de 2021 de \$918,848 USD es la razón para la recomendación para incrementar en un 7 por ciento la Cuota Anual de Servicio.

El Sr. Bayerlein preguntó sobre el incremento del 3 por ciento en la Cuota Anual de Servicio para The Royal Sands. El Lic. López contestó que cada resort es diferente, por ejemplo, The Royal Haciendas también tuvo un incremento del 7 por ciento en la Cuota Anual de Servicio. The Royal Sands es un resort más grande con economías de escala e importantes reservas de efectivo, tiene 21 años de antigüedad y recientemente completó un proyecto de renovación de villas con nuevo mobiliario y decoración para sus 340 villas. En The Royal Islander, el aumento en la Cuota Anual de Servicio fue de 3 por ciento y el resort también cuenta con reservas de efectivo. A diferencia de los otros resorts, Grand Residences está presupuestando un déficit y no cuenta con reservas.

El Dr. Rizk dijo que una vez que se complete el resort, contará con muchas más unidades que paguen la Cuota Anual de Servicio. Además, los gastos no se duplicarán y habrá algunas economías de escala. Será posible sacar el resort del déficit.

El Lic. López también señaló que las peticiones de Gastos Operativos se analizaron y redujeron al preparar el presupuesto de 2022, y que los números reflejan un compromiso para mantener el resort en óptimas condiciones y mantener los más altos estándares.

El Sr. Bayerlein señaló que los aumentos en la inflación y los precios continuarán en 2022 y que nadie puede predecir cuál será la situación durante el año.

El Lic. López respondió que en los últimos seis años, tuvieron cuatro años sin incrementos en la Cuota Anual de Servicio y únicamente dos con aumentos, los cuales fueron inferiores a la tasa de inflación. El promedio de los seis años ha sido de 1.85 por ciento. Comentó que en 2021, el resort se vio afectado por el impacto del tipo de cambio, la inflación, el alza de precios y gastos adicionales no presupuestados, ya que aún no cuenta con reservas, esto no deja margen de maniobra. Señaló que en total, el impacto del tipo de cambio fue de más de \$5,000,000 USD, considerando todos los resorts.

El Sr. Whitlock reconoció que el aumento de la inflación y los precios son un problema mundial y que hay costos ocultos que no se pueden anticipar. Sr. Bayerlein agregó que el aumento en los precios del petróleo y gas también están teniendo un efecto colateral que conduce a incrementos de precios en cascada en toda la economía.

El Consejo aprobó por unanimidad el presupuesto y la moción para el aumento del 7 por ciento en la Cuota Anual de Servicio.

En una sesión privada, el Consejo Consultivo eligió a Brian Shecterle y William Scott para reemplazar a Evelyn Hogue Dowell y Joseph Whitlock.

La Cuota Anual de Servicio para 2022 y el desglose es como sigue:

CAS 2022							
Cuota Anual de Servicio 2022 para Dueños con Contratos Fraccionales							
(montos en dólares americanos)							
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	1,989.91	2,322.69	2,122.70	2,454.62	2,785.71	2,057.14	2,389.08
IVA	318.39	371.63	339.62	392.74	445.71	329.14	382.25
3% Imp. al Hospedaje	59.70	69.68	63.68	73.64	83.58	61.72	71.67
Total	2,368.00	2,764.00	2,526.00	2,921.00	3,315.00	2,448.00	2,843.00

TABLA DE PUNTOS Y CUOTA ANUAL DE SERVICIO 2022 PARA SOCIOS CON CONTRATOS DE PUNTOS (MONTOS EN DÓLARES AMERICANOS)				Cuota Anual de Servicio (CAS)	IVA	Impuesto al Hospedaje	TOTAL	Cuota Anual de Servicio Precio por Punto
Rango de Puntos		Base	Variable					
2,740	3,300	\$202.34	\$0.1573	\$531.93	85.11	15.96	\$633.00	0.2310
3,301	4,000	\$241.69	\$0.1573	\$639.49	102.32	19.19	\$761.00	0.2305
4,001	4,800	\$310.26	\$0.1461	\$752.10	120.34	22.56	\$895.00	0.2237
4,801	5,700	\$370.96	\$0.1461	\$900.84	144.13	27.03	\$1,072.00	0.2233
5,701	6,600	\$427.17	\$0.1461	\$1,058.82	169.41	31.77	\$1,260.00	0.2210
6,601	7,500	\$494.62	\$0.1461	\$1,226.05	196.17	36.78	\$1,459.00	0.2210
7,501	8,600	\$562.07	\$0.1348	\$1,321.84	211.49	39.67	\$1,573.00	0.2097
8,601	9,800	\$562.07	\$0.1348	\$1,446.21	231.39	43.40	\$1,721.00	0.2001
9,801	10,900	\$584.55	\$0.1348	\$1,601.68	256.27	48.05	\$1,906.00	0.1945
10,901	12,100	\$595.79	\$0.1348	\$1,735.29	277.65	52.06	\$2,065.00	0.1894
12,101	13,500	\$635.14	\$0.1348	\$1,904.20	304.67	57.13	\$2,266.00	0.1873
13,501	15,800	\$657.62	\$0.1348	\$2,082.35	333.18	62.47	\$2,478.00	0.1835
15,801		\$680.10	\$0.1348	\$2,361.34	377.81	70.85	\$2,810.00	0.1778



PREMISAS ECONÓMICAS Y FINANCIERAS PARA LA PREPARACIÓN DEL PRESUPUESTO

El presupuesto operativo de Grand Residences se calcula en pesos y luego convertido a dólares utilizando un tipo de cambio estimado

Tipo de cambio

Para la preparación del Presupuesto de 2021 se consideró un tipo de cambio de \$22.58/\$1 USD, sin embargo, se esperaba que el tipo de cambio a fin de año fuera de \$20.10/\$1 USD. Esto representa una variación negativa de -11 por ciento y significa que el resort recibió 11 por ciento menos de pesos. La mayoría de los gastos operativos del resort son pagados en pesos.

En base a las proyecciones de las principales instituciones financieras, para la elaboración del presupuesto de 2022 se utilizó un tipo de cambio promedio de \$20.21 pesos por dólar.

Costo de la vida

El incremento en el costo de la vida en México que afecta a los empleados de Grand Residences se toma al 4 por ciento y también se consideran los aumentos salariales obligatorios para los empleados del sindicato.

Inflación

Para fines presupuestales, se consideró una tasa de inflación del 4 por ciento.

Impuestos

Las reformas a la Ley Laboral mexicana han tenido un impacto en los gastos operativos del resort ya que la transferencia de personal entre las compañías para cumplir con la nueva legislación, ha llevado a aumentos en el pago de impuestos y beneficios.

Mejoramiento del servicio de Wi-Fi

El nuevo servicio de Internet con tecnología de fibra óptica en Grand Residences mejorará la velocidad y capacidad de la conexión.

Electricidad

Royal Resorts ha firmado un acuerdo de compra de energía por tres años con Infra, un corredor de energía limpia. Esto traerá algunos ahorros en energía para los resorts y está reflejado en el presupuesto de 2022.



GRAND RESIDENCES BY ROYAL RESORTS	NÚMERO DE INTERVALOS	3,162
	LLAVES	7,344

COMPARACIÓN DE INGRESOS ENTRE 2021 vs PRESUPUESTO 2022 (US Dlls)

2021			DESCRIPCIÓN	2022 PRESUPUESTO	PRONÓSTICO VS PRESUPUESTO		ACTUAL/ INTERVALOS
PRESUPUESTO	PRONÓSTICO	%			2021 VS 2022		
					DIFERENCIA	%	
\$22.5800	\$20.1101	-10.94%	TIPO DE CAMBIO	\$20.2092	0.49%		
			INGRESOS GENERALES				
5,848,495	5,806,120	-0.7%	Ingresos	6,343,660	537,539	9.3%	2,006.22
5,848,495	5,806,120	-0.7%	Total de ingresos de cuotas	6,343,660	537,539	9.3%	2,006.22
			OTROS INGRESOS				
2,400	2,912	0.0%	Lavandería para Huéspedes	3,000	88	3.0%	0.95
72,000	71,012	-1.4%	Otros Ingresos	60,000	(11,012)	-15.5%	18.98
74,400	73,924	-0.6%	Total de Otros Ingresos	63,000	(10,924)	-14.8%	19.92
5,922,895	5,880,044	-0.7%	Total de Ingresos	6,406,660	526,615	9.0%	2,026.14
			GASTOS DE OPERACIÓN DEL CLUB				
595,639	638,835	7.3%	Servicio de Ama de Llaves	703,870	65,035	10.2%	222.60
206,028	224,249	8.8%	Mantenimiento, Ama de Llaves	362,517	138,268	61.7%	114.65
106,291	200,447	88.6%	Amenidades	198,000	(2,447)	-1.2%	62.62
741,424	783,309	5.6%	Electricidad	733,457	(49,852)	-6.4%	231.96
794,282	872,579	9.9%	Mantenimiento y Cuarto de Máquinas	1,020,767	148,188	17.0%	322.82
84,055	87,364	3.9%	Agua y Alcantarillado	79,390	(7,973)	-9.1%	25.11
336,004	319,515	-4.9%	Seguridad	392,968	73,453	23.0%	124.28
218,745	234,973	7.4%	Recepción/Concierges	262,588	27,615	11.8%	83.04
235,296	221,471	-5.9%	Lavandería Interna	266,895	45,424	20.5%	84.41
103,147	85,605	-17.0%	Activos Fijos y Reparaciones Mayores	20,312	(65,293)	-76.3%	6.42
123,640	120,375	-2.6%	Jardinería	142,492	22,117	18.4%	45.06
76,112	71,284	-6.3%	Servicios Deportivos	96,699	25,415	35.7%	30.58
52,902	57,260	8.2%	Teléfono (Resultado Neto)	58,771	1,511	2.6%	18.59
127,927	121,366	-5.1%	Actividades Sociales	148,081	26,715	22.0%	46.83
22,192	25,379	14.4%	Servicios Operativos	27,289	1,910	7.5%	8.63
301,354	320,196	6.3%	Seguro del Club	320,036	(160)	0.0%	101.21
17,098	17,328	1.4%	Gimnasio	15,119	(2,209)	-12.7%	4.78
48,000	90,327	88.2%	Transportación para Huéspedes	90,000	(327)	-0.4%	28.46
105,000	64,596	-38.5%	Conexión de Internet de Alta Velocidad	129,600	65,004	100.6%	40.99
4,295,135	4,556,458	6.1%	Total de Gastos de Operación	5,068,852	512,394	11.2%	1,603.05
			GASTOS GENERALES Y ADMINISTRATIVOS				
528,072	523,405	-0.9%	Cuota de Servicios Administrativos	567,493	44,088	8.4%	179.47
309,306	339,582	9.8%	Servicios Corporativos	352,680	13,098	3.9%	111.54
90,794	94,874	4.5%	Contabilidad/Almacenes/IT/Compras	120,027	25,153	26.5%	37.96
55,378	54,306	-1.9%	Administración/Gerencia	55,340	1,034	1.9%	17.50
95,290	87,576	-8.1%	Recursos Humanos	83,817	(3,759)	-4.3%	26.51
65,983	374,843	468.1%	Otros Gastos	113,985	(260,858)	-69.6%	36.05
13,274	13,182	-0.7%	Auditoría	14,265	1,083	8.2%	4.51
44,121	50,889	15.3%	Servicios de Membresía	53,122	2,233	4.4%	16.80
1,202,218	1,538,656	28.0%	Total de Gastos Generales y Administrativos	1,360,729	(177,927)	-11.6%	430.34
425,541	(215,070)	-150.5%	Ingresos de Operación	(22,921)	192,149	-89.3%	(7.25)
			GASTOS FINANCIEROS/INGRESOS				
30,971	31,076	0.3%	Comisión de Tarjeta de Crédito CSF	32,008	932	3.0%	10.12
30,971	31,076	0.3%	Total de Gastos Financieros/Ingresos	32,008	932	3.0%	10.12
			IMPUESTOS				
484,655	481,745	-0.6%	I.V.A.	484,655	2,910	0.6%	153.27
90,873	90,327	-0.6%	Impuesto al Hospedaje	90,873	546	0.6%	28.74
73,836	100,630	36.3%	Impuesto Predial y Otros	99,679	(951)	-0.9%	31.52
649,364	672,702	3.6%	TOTAL DE IMPUESTOS	675,207	2,505	0.4%	213.54
(254,794)	(918,848)	260.6%	INGRESO NETO	(730,136)	188,712	-20.5%	(230.91)