



GRAND RESIDENCES

BY ROYAL RESORTS®

REUNIÓN DEL CONSEJO CONSULTIVO
OCTUBRE 24, 2024





GRAND RESIDENCES

REPORTE DEL CONSEJO CONSULTIVO 2024

Consejo Consultivo de Grand Residences: Steven Richard Bayerlein, Jeff Johnson, William Scott, Brian Shecterle, Judson C. Wyatt

La reunión anual del Consejo Consultivo de Grand Residences se llevó a cabo el 24 de octubre en el resort. Todos los miembros del Consejo Consultivo estuvieron presentes.

La sesión comenzó con un recorrido por el resort con el Gerente Residente Armando Millet y el VP de Hospitalidad Javier Vales. Los miembros del Consejo Consultivo vieron las persianas de la pérgola de El Faro y las columnas que se dañaron en las tormentas de otoño que afectaron la zona y tendrán que ser sustituidas. El piso de la terraza y escaleras será cambiado por piso de pebblestone para reducir el riesgo de caídas. Armando Millet explicó que están reemplazando las eslingas de los camastros y pintando la terraza de la alberca. También están retapizando los muebles de las terrazas de las villas que están en mal estado. Durante el recorrido, los miembros del Consejo Consultivo señalaron una serie de problemas de mantenimiento en el asoleadero y en las villas.

Armando Millet explicó que los equipos de mantenimiento están repintando en varias áreas. Señaló que están solicitando nuevas sillas de playa para 2025. El Consejo Consultivo preguntó sobre la posibilidad de agregar más palapas en la playa y Armando Millet acordó estudiar la posibilidad de añadir algunas más pequeñas a los lados del resort. También comentó que están impulsando mejoras en el Heaven Beach Bar y estudiando opciones de cobertura de techos y paredes.

Armando Millet comentó que los electrodomésticos reemplazados en las villas siguen siendo modelos de alta gama, incluyendo refrigeradores Sub Zero. Javier Vales dijo que dado que el resort tiene más de 10 años de antigüedad, se requiere un proyecto de renovación de villas, con el reemplazo de tapetes, tapizado de sofás y sillas, cojines y cortinas nuevos, y que trabajarán en una propuesta. Todas las propuestas deben ser presentadas a Holiday Inn Club Vacations para su aprobación.

En respuesta a una pregunta de Jeff Johnson acerca de que los dueños tienen prioridad en el check in para poder ingresar a su unidad aunque aún no se haya limpiado. Armando Millet comentó que Ama de Llaves ha recibido instrucciones de dejarlos entrar a sus habitaciones y que reforzar esta política con el personal.

Armando Millet mencionó que el departamento de Mantenimiento idealmente debe contar con un equipo de 41 miembros y que actualmente tiene 32; el objetivo es cubrir vacantes de mantenimiento de habitaciones, albañiles y pintores. Brian Shecterle comentó que se necesita más personal para trabajar en proyectos de mantenimiento en áreas públicas. Mencionó la disparidad en el color de las columnas en los pasillos. Sin embargo, éstas están hechas de una mezcla especial de material de concreto y no deben pintarse.

Se están impermeabilizando y cambiando el superficie de las canchas de tenis y reemplazando las mallas rompevientos. Dos de las canchas estarán disponibles para pickleball.

En el cuarto de máquinas, este año se tuvo que cambiar una bomba en la planta de ósmosis inversa. Como parte del proyecto de la terminación del resort se contará con otra planta en las Fases 3 y 4 del resort, y se reconfigurará toda el área del sótano.

En la reunión, el Presidente de HICV México y Royal Resorts Fernando López dio la bienvenida al Consejo Consultivo y comenzó presentando al equipo de Royal Resorts: el VP de Hospitalidad Javier Vales, el Gerente Residente de Grand Residences Armando Millet y Luis Sierra, Director de Finanzas México. También estuvo presente Diego González, Vicepresidente Legal México.

Representando a Holiday Inn Club Vacations estuvieron Carlos Ramos, Director Sr. de Finanzas para México y Michelle Cypher, Director Senior – HOA Accounting Services.

Dos de los miembros del Consejo Consultivo asistieron a una reunión en línea con miembros del equipo directivo de Royal Resorts y Holiday Inn Club Vacations en agosto. Se les dio una presentación del medio año que cubrió las cifras finales para 2023, los obstáculos económicos y su impacto en las finanzas del resort en la primera mitad de 2024.

La reunión de octubre inició con una presentación sobre la situación económica en la que Fernando López y Luis Sierra explicaron los factores que continúan impactando los presupuestos operativos del resort. Aunque hay un optimismo cauto de que los impactos de varios años de alta inflación se han quedado atrás, aún enfrentamos desafíos como aumentos en los gastos asociados con nómina y contratación de personal.

Los primeros seis meses de 2024 fueron muy difíciles debido a la fortaleza continua del peso. Fernando López explicó que el efecto negativo del tipo de cambio fue del 5.07 por ciento, en términos de los presupuestos operativos del resort, es de un peso menos que lo previsto. Sin embargo, después de las elecciones presidenciales de junio, ha ocurrido una devaluación significativa y continua del peso. Esto quiere decir que el panorama para las finanzas del resort en la segunda mitad del año ha estado ligeramente mejor.

La incertidumbre política seguirá siendo alta mientras México continúa con las reformas constitucionales, incrementando el gasto en servicio social e infraestructura; al mismo tiempo que se enfrenta a una rebaja en las calificaciones debido a sus mayores déficits fiscales, a la postura de la administración entrante en los Estados Unidos y a preocupaciones comerciales. México es el mayor socio comercial y de “nearshoring” de los Estados Unidos, lo que debe mantener el peso en el rango de 19.50 – 20.50.

También se refirió al crecimiento dinámico de Cancún, Playa Mujeres y la Riviera Maya del cinco por ciento al año. Existen 200,000 cuartos de hotel y cada año se agregan 10,000 cuartos más. En 2025, importantes cadenas hoteleras planean abrir nuevas propiedades en el área, especialmente en el segmento de lujo. La apertura de nuevos y enormes resorts, con miles de habitaciones, crea una demanda insaciable de mano de obra, especialmente en los sectores de limpieza, mantenimiento y, de alimentos y bebidas así como para empleados a nivel de supervisor. Esto dificulta la contratación y retención de personal y como resultado los salarios de algunos puestos tuvieron que ser ajustados para mantenerlos competitivos con el mercado.

El salario mínimo en México se ha más que duplicado en los últimos cinco años. Aunque pocos miembros del equipo de Grand Residences ganan el salario mínimo, los aumentos afectan los sueldos y beneficios para el personal sindicalizado que se negocian cada año.

Luis Sierra señaló que la inflación está disminuyendo un poco; la encuesta de Citibanamex en más de 20 bancos que operan en México arroja una tasa de inflación estimada del 4.40 por ciento para finales de 2024. La proyección para 2025 es del 3.85 por ciento.

Fernando López informó al Consejo Consultivo sobre el estado del proyecto de construcción de las Fases 3 y 4 en Grand Residences. Reiteró que Holiday Inn Club Vacations está comprometido a completar el resort y explicó que el equipo legal está en el proceso de obtener todos los permisos requeridos para comenzar la construcción.



La Secretaría del Medioambiente de México (SEMARNAT) aprobó finalmente en el otoño la extensión del permiso ambiental, después de un retraso considerable debido a las elecciones mexicanas. Con este permiso el equipo legal solicitó una nueva licencia de construcción y permiso de uso de suelo en noviembre. Tan pronto como la licencia mencionada sea expedida por el gobierno municipal de Puerto Morelos, que se espera que tarde alrededor de tres meses, estaremos listos para iniciar la construcción. Se compartirá información adicional con los dueños y miembros cuando contemos con una fecha de inicio.

El proyecto de construcción de las Fases 3 y 4 incluye los edificios con unidades reconfiguradas II, III, IV a VI, un spa de servicio completo más grande con un circuito de hidroterapia que incluye un cuarto de vapor, sauna, albercas de inmersión y tinas de hidromasaje, así como nueve salas de tratamientos y masajes, un gimnasio de dos niveles y una tienda más grande. Se contará con un snack bar de alberca y un área con parrillas para uso por los dueños. Otros servicios incluyen salones de eventos, una lavandería interna más grande, estacionamiento subterráneo, un camino de acceso a la playa más amplio para el paso de tractores y vehículos de emergencia como ambulancias.

El proyecto también incluye dos restaurantes de especialidades adicionales, un bar y una sala de dueños, el cual se agregará en el segundo piso del edificio del lobby ocupando el área de la sala de ventas y la tienda original del resort.

Fernando López contestó la pregunta de Brian Shecterle acerca de la propuesta de 2016 de configuración para las Fases 3 y 4 y el tamaño de las unidades. La planta baja de los nuevos edificios del resort comprenderá unidades de dos recámaras con albercas de inmersión y el plano de planta original. Las unidades de los pisos intermedios se reconfigurarán como Junior Suites y contarán con baños spa pero sin jacuzzi en la terraza. Los pisos superiores serán una mezcla de Jr. Suites y unidades con el diseño original. Agregó que pronto se contratará una empresa externa que proveerá el concepto de diseño de interiores. El equipo de la Gerencia y el equipo de Holiday Inn Club Vacations supervisarán su trabajo.

Aquellas unidades con el concepto de diseño original se continuarán vendiendo como membresías de fracciones y membresías de Puntos. Las Junior Suites nuevos se venderán únicamente con membresías de Puntos.

Brian Shecterle señaló que hay problemas de mantenimiento en el resort que necesitan atenderse y cree que será necesaria una inyección de efectivo adicional.

Durante la sesión también se discutieron las Cuentas Irrecuperables. Fernando López comentó que las monitorean y el departamento de cobranza aplica más presión con correos electrónicos y llamadas telefónicas a medida que pasa el tiempo. La Gerencia aún no implementa el programa de Voluntary Turnover en Grand Residences pero quizás lo haga en el futuro si crece la morosidad. A partir de septiembre de 2024, todas las cobranzas son manejadas por un equipo de especialistas en la oficina corporativa de Holiday Inn Club Vacations en Orlando.

Anteriormente, una cuenta era designada morosa después de dos años, pero ahora es un año. Fernando López mencionó que verán mejoras en este concepto en el futuro.

Carlos Ramos informó al Consejo Consultivo sobre los cambios en la forma en que se presentan las finanzas en base a los US GAAP (Principios Contables Generalmente Aceptados, por sus siglas en inglés). En México, por ley, las empresas se deben sujetar a las NIF (Normas de Información Financiera). Se utiliza el método de contabilidad de valor devengado.

La terminología utilizada en los estados financieros ha cambiado en algunos casos y ciertos gastos se han reasignado a diferentes partidas de Operaciones de acuerdo con el uso de Holiday Inn Club Vacations.

Dijo que el objetivo es comenzar a construir una reserva para atender proyectos en el futuro.

También comentó sobre las Cuentas Irrecuperables y mencionó que ha habido un pico pero que espera que vuelva al nivel histórico más bajo en el futuro. A los Dueños y Miembros en mora se les cobra un cargo por pago atrasado por mes vencido.

Fernando López y Luis Sierra explicaron al Consejo Consultivo sobre los estados financieros para 2024. La Declaración Comparativa de Ingresos muestra el ingreso y egreso presupuestado y actual (proyectado) al 31 de agosto de 2024, utilizando montos estimados para finalizar el año. También se muestra el presupuesto de 2025, así como las mejoras al Resort y a las Villas realizadas en 2024 y las planeadas para 2025.

Las Cuotas Anuales de Servicio se pagan en dólares americanos, mientras que la mayoría de los gastos (como servicios públicos, suministros y salarios de los miembros del equipo) son pagados en pesos mexicanos. En la medida que el peso se fortalece, las Cuotas Anuales de Servicio cobradas cubren menos gastos de lo presupuestado. El peso se ha debilitado desde julio, y el tipo de cambio estimado para 2024 ya es de 17.99 pesos por dólar, que está 1.18 por ciento por debajo del tipo de cambio de \$18.20 que se usó para el presupuesto de 2024. Luis Sierra explicó que cualquier variación negativa en los gastos pagados en pesos para diferentes conceptos que estén en el rango del 1.18 por ciento puede ser atribuida al efecto del tipo de cambio.

Los ingresos en la partida de Transient Revenue son los ingresos que recibe el resort cuando se rentan unidades en el programa de reventa forzada.

Luis Sierra comentó que en septiembre se distribuyeron a los Dueños de Grand Residences cerca de \$600,000 USD a través del Programa de Rentas.

Los Gastos Operativos Totales para 2024 son \$12,191,663, 7.5 por ciento sobre el presupuesto previsto para el año. Luis Sierra explicó las variaciones para varias partidas.

Operaciones de Recepción muestra un aumento del 5 por ciento y se debe a una menor rotación de personal; según las condiciones del mercado laboral, la suposición en el presupuesto partía de la base de que no íbamos a poder retener al personal. También incluye la reposición de un carrito de golf.

Servicios de Seguridad es 17.8 por ciento arriba del presupuesto. Esta variación se debe a una menor rotación de personal; según las condiciones del mercado laboral, la suposición en el presupuesto partía de la base de que íbamos a poder retener al personal. También incluye horas extras, transporte, alimentos, el bono de antigüedad para el personal con 10, 20 o 30 años en la empresa y pagos de compensación por \$45,000 USD.

La partida de Transporte es 138.7 por ciento por encima del presupuesto y se debe a mayores llegadas de dueños y miembros (un incremento del 55 por ciento) y el uso del transporte por los dueños, el aumento del costo de arrendamiento de vehículos, dos vehículos nuevos y el costo de arrendar camionetas adicionales para cubrir la demanda.

El incremento del 6.4 por ciento en Reparaciones y Mantenimiento se debe a un aumento de precios de equipos, mantenimiento esencial de elevadores y a un ajuste en las tarifas de transporte de los miembros del equipo.

Actividades Sociales está 25.1 por ciento arriba del presupuesto debido a la contratación de un miembro del equipo adicional para el Kids Club y un aumento en los gastos relacionados con las amenidades de la actividades y el remplazo de equipos.

Servicios de Limpieza de Unidades (servicios de Ama de Llaves) está 17.9 por ciento arriba del presupuesto debido a sustituciones y mantenimientos menores, una compensación única para el personal sindicalizado, un acuerdo negociado en el reparto de utilidades debido a los cambios en la



ley, costos de alimentos y transporte. Armando Millet explicó que a partir de los resultados de un estudio de factibilidad, se agregó una nueva ruta del autobús de transporte de los miembros del equipo al pueblo de Popol Nah en Yucatán y ha permitido a la Gerencia cubrir algunas vacantes. La Gerencia también está considerando agregar una segunda ruta a Playa del Carmen.

Las Operaciones de Lavandería están 8.9 por ciento y los Servicios Públicos y Servicios un 4.2 por ciento arriba del presupuesto, ambos se vieron afectados por el costo de un mayor consumo de agua de la red municipal durante 2024, debido a los daños en el sistema de ósmosis inversa. En el caso de Lavandería, también contribuyeron a la variación los mayores gastos de combustibles, aceites y transporte del personal.

Seguros del Club está 26.1 por ciento por debajo del presupuesto; la empresa pudo renovar con éxito la póliza del seguro de la propiedad a un precio menor que lo esperado gracias a una experiencia positiva en materia de siniestros y a la calma en el mercado de seguros de propiedad.

Cuotas por Servicios de Membresía es 35.9 por ciento abajo del presupuesto debido a cambios organizacionales que incluyen el traslado de la mayoría de los servicios de membresía a México, que generaron algunos ahorros en esta categoría.

Activos Fijos y Reparaciones Mayores a agosto + Previstas para sept. – dic. 2024

- Sombrillas y cubiertas para alberca
- Pintura de fachadas de edificios
- Cambio del pasto sintético en las canchas de tenis
- Cabestrillos para camastros
- Reemplazo de pisos que rodean las albercas de las villas
- Partes de repuesto para planta de ósmosis inversa
- Reparaciones en el sumidero en la planta de tratamiento de aguas residuales
- Piso nuevo de pebblestone para las cuatro escaleras de la terraza de la alberca
- Pintura en la rampa del motor lobby
- Impermeabilizado de techo para la planta eléctrica de emergencia
- Escalera a los tanques de gas de la lavandería
- Pasillo de metal elevado en el techo, área de tanques de gas
- Reparaciones de jacuzzis en villas penthouse

Activos Fijos y Reparaciones Mayores aprobadas en el presupuesto 2023 y conceptos adicionales autorizados en 2024

- Reparaciones a la planta de ósmosis inversa

Luis Sierra explicó que el presupuesto se prepara en agosto, de ahí la previsión de algunos Activos Fijos y Reparaciones Mayores. Más aún, dos tormentas durante este período causaron retrasos en la ejecución de proyectos.

En cuanto al cobro de la Cuota Anual de Servicio, ya se ha recaudado el 87 por ciento de las Cuotas Anuales de Servicio en 2024 y sólo el 1.8 por ciento de la facturación total se considera Irrecuperable, la menor de los cuatro resorts.

Fernando López, pasó al presupuesto del 2025. El tipo de cambio promedio proyectado para el presupuesto de 2025 es de \$19.57 pesos por \$1 USD, 8.81 por ciento más alto que el tipo de cambio promedio para 2024 y esto nos puede dar un efecto cambiario favorable en 2025.

Los factores como la contratación de personal y las presiones salariales continúan siendo un reto. En el presupuesto para 2025 se considera un

incremento del 5 por ciento en los salarios del personal por costo de la vida. Adicionalmente, en México el salario mínimo se ha más que duplicado en los últimos cinco años y se espera un aumento del 15 por ciento para 2025.

En el presupuesto también se incluye un aumento del 11 por ciento en electricidad para todos los resorts y se debe a un incremento en las tarifas por kilowatt que cobra la Comisión Federal de Electricidad (CFE). El contrato a largo plazo con INFRA continúa surtiendo energía limpia a todos los resorts.

Dado el impacto de los obstáculos económicos en las finanzas de Grand Residences by Royal Resorts® en los últimos dos años, es importante comenzar a construir una reserva para el resort. La Gerencia propuso un aumento del 7.3 por ciento en la Cuota Anual de Servicio para 2025 para comenzar a crear una reserva, y así contar con fondos para el remplazo de equipos y proyectos de mejoras, así como para contingencias.

En el presupuesto 2025, los Ingresos del Resort se dividen en dos componentes: Cuota Anual de Servicio – Gastos Operativos y Cuota Anual de Servicio – Reservas, para contar con fondos para equipamiento y reemplazo de activos fijos, así como para proyectos más grandes. Para la Reserva se destinarán \$508,480 USD.

La Provisión para Cuentas Irrecuperables se basa en el porcentaje de las contribuciones del año en curso que se consideran incobrables.

Los Gastos Operativos Totales para 2025 están presupuestados en \$12,244,628 USD y la mayoría de las partidas son menores que en 2024. Las excepciones son la Administración del Resort la cual es 10.2 por ciento más que en 2024. Servicios de Seguridad está 22 por ciento más alto debido a la contratación de dos salvavidas adicionales para cumplir con los nuevos requisitos de Protección Civil, dos guardias de seguridad adicionales y los incrementos salariales.

En el caso de la partida de Actividades Sociales, el aumento de 9.4 por ciento se debe a la compra de toallas, aumentos salariales y a una vacante de personal durante varios meses en 2024 que ya ha sido cubierta.

La Cuota de Administración muestran un aumento del 38.9 por ciento. Fernando López explicó que en realidad se trata de una fórmula del 10 por ciento.

Impuestos y Licencias muestra un 10 por ciento de aumento. Los impuestos se derivan principalmente de las Cuotas Anuales de Servicio de los Socios, por consiguiente, a medida que las Cuotas se incrementan, así también los impuestos aumentan.

Presupuesto 2025 de Gastos de Capital (Activos)

- Cambio de equipo - Ama de Llaves
- Cambio de equipo – Recursos Humanos
- Cambio de equipo - Lavandería Interna
- Cambio de equipo - Seguridad
- Cambio de equipo - Actividades Sociales
- Cambio de equipo - Servicios Deportivos
- Cambio de equipo - Almacén
- Sustitución del letrero en el arco de la entrada principal
- Sustitución de la malla sombra verde alrededor de las canchas de tenis
- Cambio de 30 puertas de ductos de edificios
- Juego de nuevos cables de tracción para elevadores no. 2 y 19
- Juego de nuevos cables de tracción para elevadores no. 11
- Juego de lectores de privacidad para 14 elevadores
- Construcción de un área para ConciERGE de Alberca
- Reparaciones en la alberca de la villa 529
- Cambio de ventanas en el mostrador de Servicios Deportivos
- Cambio de cerraduras de puerta principal



- Reserva
- Cortinas contra huracanes

sus preocupaciones, sin embargo, considera que el aumento es necesario para mantener y mejorar los servicios y para crear una reserva.

El Consejo Consultivo de Grand Residences no respaldó el aumento de 7.3 por ciento. La Gerencia valora la recomendación del Consejo y entiende

EL DESGLOSE DE LA CUOTA ANUAL DE SERVICIO PARA 2025 SE PUEDE VER A CONTINUACIÓN

CUOTA ANUAL DE SERVICIO PARA MEMBRESÍA 2025

Villa			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
CSF	2,652.07	3,095.04	2,828.93	3,271.90	3,712.40	2,741.32	3,183.47
IVA 16%	424.33	495.21	452.63	523.50	593.98	438.61	509.36
Imp. al Hospedaje 5%	132.60	154.75	141.45	163.60	185.62	137.07	159.17
Total	3,209.00	3,745.00	3,423.00	3,959.00	4,492.00	3,317.00	3,852.00

CUOTA ANUAL DE SERVICIO PARA MEMBRESÍAS DE PUNTOS 2025

Grand Residences CAS 2025			CAS	IVA 16%	Imp. al Hospedaje 5%	Total	CAS por Punto	
Puntos	Base	Variable						
1,200	1,599	\$274.67	\$0.2136	\$438.84	70.21	21.94	\$531.00	0.4425
1,600	1,999	\$274.67	\$0.2136	\$509.09	81.45	25.45	\$616.00	0.3850
2,000	2,399	\$274.67	\$0.2136	\$580.17	92.83	29.01	\$702.00	0.3510
2,400	2,739	\$274.67	\$0.2136	\$650.41	104.07	32.52	\$787.00	0.3279
2,740	3,300	\$274.67	\$0.2136	\$710.74	113.72	35.54	\$860.00	0.3139
3,301	4,000	\$328.08	\$0.2136	\$853.72	136.60	42.69	\$1,033.00	0.3129
4,001	4,800	\$421.17	\$0.1983	\$1,004.13	160.66	50.21	\$1,215.00	0.3037
4,801	5,700	\$503.57	\$0.1983	\$1,203.31	192.53	60.17	\$1,456.00	0.3033
5,701	6,600	\$579.87	\$0.1983	\$1,413.22	226.12	70.66	\$1,710.00	0.2999
6,601	7,500	\$671.43	\$0.1983	\$1,636.36	261.82	81.82	\$1,980.00	0.3000
7,501	8,600	\$762.99	\$0.1831	\$1,765.29	282.45	88.26	\$2,136.00	0.2848
8,601	9,800	\$762.99	\$0.1831	\$1,932.23	309.16	96.61	\$2,338.00	0.2718
9,801	10,900	\$793.51	\$0.1831	\$2,138.84	342.21	106.94	\$2,588.00	0.2641
10,901	12,100	\$808.77	\$0.1831	\$2,318.18	370.91	115.91	\$2,805.00	0.2573
12,101	13,500	\$862.18	\$0.1831	\$2,543.80	407.01	127.19	\$3,078.00	0.2544
13,501	15,800	\$892.70	\$0.1831	\$2,780.99	444.96	139.05	\$3,365.00	0.2492
15,801		\$923.22	\$0.1831	\$3,153.72	504.60	157.69	\$3,816.00	0.2415

Brian Shecterle, Jeff Johnson y Steven Bayerlein expresaron sus preocupaciones acerca de los aumentos a la Cuota Anual de Servicio y los continuos problemas de mantenimiento. El Consejo Consultivo solicitó más información y una revisión del presupuesto. También les gustaría ver medidas concretas en el mantenimiento del resort. Steven Bayerlein añadió que también cree que es necesaria una inyección de efectivo para abordar las cuestiones de mantenimiento pendientes, como la pintura y cambio de azulejos. Fernando López dijo que todos sus comentarios quedan

debidamente anotados. Agregó que están próximos a iniciar la construcción de las fases restantes del resort y el compromiso es concretarlo. Se comprometió a transmitir sus comentarios a Holiday Inn Club Vacations. También dijo que actualmente existen economías de escala limitadas, pero habrá más cuando se construyan las Fases 3 y 4.

En una sesión privada, el Consejo Consultivo eligió a Willard Ulaszek como sucesor de Judson Wyatt



Supuestos Presupuestarios

Para la preparación del presupuesto de 2024 se consideró una tasa promedio de \$18.20/\$1 USD; sin embargo, se espera terminar el año quede en \$17.99/\$1 USD. Esto representa una variación negativa del 1.18 por ciento.

Con base en las proyecciones de importantes instituciones financieras mexicanas, para el presupuesto de 2025 se usó una tasa de cambio de \$19.57 pesos/\$1 USD. Esto representa una depreciación del 8.81 por ciento del peso frente al dólar cuando se compara con el tipo de cambio pronosticado para 2024.

FX Collars

En 2024, se utilizaron collares cambiarios para mitigar la volatilidad del peso. El uso de collares limita el riesgo a la baja y permite a Royal Resorts beneficiarse de la depreciación del peso. En momentos de volatilidad extrema, los collares son una buena opción.

Inflación y salarios

Para propósitos de presupuesto, para 2025 se consideró una tasa de inflación del cinco por ciento. La inflación tienen un efecto acumulativo sobre los gastos

de nómina y el presupuesto de 2025 incluye un ajuste salarial por costo de vida del cinco por ciento para los miembros del equipo. También se considera un posible aumento del salario mínimo del 15 por ciento.

Agua y Alcantarillado

Los presupuestos para 2025 se basan en los cargos previstos de agua y alcantarillado medidos. El costo del agua está desfasado por la eficiencia de las plantas de ósmosis inversa que producen el 80 por ciento de agua utilizada en los resorts.

Electricidad

La electricidad representa una porción significativa de los gastos del resort. Pronosticamos un aumento del 11 por ciento en la tarifa por KWh para 2025 que cobra la Comisión Federal de Electricidad (CFE).

El acuerdo de compra de energía con Infra, un intermediario de energía verde, continúa en vigor y ya proporciona más del 80 por ciento que se exige por contrato. Trae un ahorro de alrededor del 25 por ciento en el costo de electricidad en comparación con lo que hubiéramos pagado si obtuviéramos toda nuestra energía de la CFE.



GRAND RESIDENCES							
Comparación del Presupuesto 2025 vs Pronóstico 2024							
Intervalos	3,100	3,100	Var	%	Aumento		
Tipo de Cambio	\$19.57	\$17.99	\$1.59	8.81%	7.3%		
	2025 Presupuesto Total	2024 Pronóstico Total	2024 Arriba (Abajo) Presupuesto de 2025	%	2025 Presupuesto por Unidad/Semana	2024 Presupuesto por Unidad/Semana	2025 Presupuesto Arriba/(Abajo) Pronóstico del 2024
INGRESOS							
Cuota Anual de Servicio – Operación	\$9,739,301	\$8,769,702	\$969,599	11.1%	\$3,141.71	\$2,828.94	\$312.77
Cuota Anual de Servicio – Reservas	508,480	-	508,480	100.0%	164.03	-	164.03
SUBTOTAL CUOTAS	10,247,781	8,769,702	1,478,079	16.9%	3,306	2,829	476.80
Provisión por Cuentas Irrecuperables	(204,598)	(244,452)	39,854	16.3%	(66.00)	(78.86)	12.86
Otros Ingresos	36,120	34,957	1,163	3.3%	11.65	11.28	0.37
Transient Revenue	16,354	14,559	1,796	12.3%	5.28	4.70	0.58
TOTAL DE INGRESOS	10,095,658	8,574,766	1,520,892	17.7%	3,256.66	2,766.05	490.61
GASTOS DE OPERACIÓN							
Administración del Club	895,412	812,510	82,902	10.2%	288.84	262.10	26.74
Operaciones de Recepción	335,732	357,353	(21,621)	(6.1%)	108.30	115.28	(6.98)
Servicios de Seguridad	739,199	606,080	133,119	22.0%	238.45	195.51	42.94
Transportación	248,361	256,796	(8,435)	(3.3%)	80.12	82.84	(2.72)
Reparaciones y Mantenimiento	2,244,734	2,645,018	(400,284)	(15.1%)	724.11	853.23	(129.12)
Actividades Sociales	503,250	459,866	43,384	9.4%	162.34	148.34	14.00
Servicio de Limpieza de Unidades	1,571,118	1,673,328	(102,211)	(6.1%)	506.81	539.78	(32.97)
Jardinería	225,854	229,830	(3,976)	(1.7%)	72.86	74.14	(1.28)
Lavandería	344,463	369,060	(24,597)	(6.7%)	111.12	119.05	(7.93)
Servicios Públicos y Servicios	1,303,159	1,324,737	(21,578)	(1.6%)	420.37	427.33	(6.96)
Cuota de Servicios de Administración	1,068,096	768,892	299,204	38.9%	344.55	248.03	96.52
Recursos Humanos	140,171	147,985	(7,814)	(5.3%)	45.22	47.74	(2.52)
Contabilidad y Finanzas	174,755	179,364	(4,609)	(2.6%)	56.37	57.86	(1.49)
Seguro del Club	846,640	881,513	(34,873)	(4.0%)	273.11	284.36	(11.25)
Impuestos y Licencias	1,433,408	1,303,115	130,294	10.0%	462.39	420.36	42.03
Servicios de Membresía	51,757	53,813	(2,056)	(3.8%)	16.70	17.36	(0.66)
Auditoría	37,520	39,384	(1,864)	(4.7%)	12.10	12.70	(0.60)
Otros Gastos	81,002	83,019	(2,017)	(2.4%)	26.13	26.78	(0.65)
TOTAL DE GASTOS DE OPERACIÓN	12,244,628	12,191,663	52,965	0.4%	3,949.88	3,932.79	17.09
RESERVAS							
TOTAL RESERVAS GASTOS	508,480	-	508,480	100.0%	164.03	-	164.03
TOTAL GASTOS	\$12,753,108	\$12,191,663	\$561,445	4.6%	\$4,113.91	\$3,932.79	\$181.12
EXCEDENTE (DEFICIT) NETO	\$(2,657,451)	\$(3,616,898)	\$959,447	26.53%	\$(857.24)	\$(1,166.74)	\$309.50