



GRAND RESIDENCES

BY ROYAL RESORTS®

JUNTA DEL CONSEJO CONSULTIVO
18 DE OCTUBRE, 2018





Introducción General

JUNTA DEL CONSEJO CONSULTIVO DE GRAND RESIDENCES BY ROYAL RESORTS, 18 DE OCTUBRE DE 2018

Miembros del Consejo consultivo Douglas Bayerlein, Hugo Carlos Berlanga, Evelyn Hogue Dowell, Robert Boyd Stevens, Joseph Whitlock

La junta anual del Consejo Consultivo de Grand Residences se llevó a cabo el 18 de octubre de 2018.

Antes de la junta, los miembros del Consejo dieron un recorrido con la gerente del resort, Licda. Daniela Trava, y visitaron una villa para aprender más acerca del trabajo que las mantiene en las condiciones óptimas. El primer ciclo del programa de mantenimiento preventivo, mediante el cual se hace la revisión completa de villas, se terminó en 2018. Además, los proveedores inspeccionan los electrodomésticos mensualmente. Se limpian los sistemas de aire acondicionado, los jacuzzis, las pérgolas y las albercas. Los muebles se lijan, pintan y barnizan y los colchones se limpian a profundidad dos veces al año. También explicó que los sofás se tapizarán con una tela nueva de un tono similar, comenzando por la Fase I.

Durante el recorrido, Daniela Trava informó a los miembros del Consejo sobre el nuevo producto anti-deslizante para el área de albercas. Se aplicó a los azulejos tres veces este año para crear un recubrimiento base y se volverá a aplicar mensualmente. Los resultados han sido buenos y también se usarán en las terrazas de las unidades penthouse.

El Consejo visitó las oficinas del sótano y las áreas de almacenamiento que utilizan los diferentes departamentos, como Alimentos y Bebidas, Actividades, la Lavandería y Sistemas. Daniela Trava les mostró a los representantes los nuevos azulejos de los pasillos, un reemplazo para el piso de pintura epoxi. Los azulejos son una alternativa más económica, son más fáciles de mantener y mucho más brillantes. También explicó que la panadería se amplió para que todo el pan se pueda hornear en el resort.

En la oficina de seguridad, el Consejo vio los monitores de las cámaras de seguridad de las zonas públicas y los elevadores. En 2018 se instalaron 10 cámaras más. También visitaron el cuarto de máquinas para ver los generadores, los boilers y el sistema de purificación de agua por ósmosis inversa.

Después del recorrido, el Consejo se reunió con el director general, el Dr. Kemil Rizk, el director de finanzas, el Lic. Fernando López, el vicepresidente de operaciones del resort, el Lic. Armando Millet, así como con miembros de su personal en la Sala Bieaci, la nueva sala multiusos.

Daniela Trava hizo una presentación del resort, comenzando con las calificaciones de satisfacción de los huéspedes. Mencionó que Grand Residences está entre la prestigiosa lista TripAdvisor Travelers' Choice 2018 de los 25 mejores hoteles de lujo del mundo y en cuatro categorías del Travelers' Choice 2018 para México: los 25 mejores hoteles de México, los 25 mejores hoteles de lujo, los 25 hoteles con mejor servicio y los 25 mejores hoteles para familias. Actualmente ocupa la segunda posición de TripAdvisor en el área de Puerto

Morelos, en la posición 18 para la Riviera Maya de entre 420 hoteles y en la posición 30 de entre 999 hoteles en la península de Yucatán.

Grand Residences también obtuvo el premio Gold de Loved by Guests de 2018 que otorga Hotels.com a los resorts que reciben calificaciones sobresalientes y el premio Expedia+VIP Access Best de 2017 como uno de los 500 mejores hoteles del mundo. Además, en la encuesta de salida de Medallia realizada por The Leading Hotels of the World®, Grand Residences ocupa el segundo lugar en México y el 66 en el mundo entre los más de 400 hoteles de lujo de la colección. En el informe más reciente de los resultados de las redes sociales que obtuvieron las propiedades de The Leading Hotels of the World, Grand Residences está en la posición 22 del mundo.

La ocupación del resort de enero a septiembre de 2018 fue de 58.70% en promedio con 144 habitaciones, menos que en 2017 que fue de 65.18%. Esto refleja una tendencia observada en todo el Caribe mexicano este año y se prevé que continúe en 2019. Hay una serie de factores que contribuyen: el aumento en la competencia de nuevos hoteles de lujo en la zona y el aumento en la cantidad de habitaciones del hotel; preocupaciones con respecto a la seguridad, especialmente con el mercado estadounidense, y sargazo en las playas de la zona este verano.

Daniela Trava mencionó la participación de Grand Residences en iniciativas comunitarias para la limpieza semanal de playas y calles en Puerto Morelos y las estadísticas de la temporada de tortugas 2018: 38 nidos y 2,411 tortuguitas liberadas.

También repasó los proyectos realizados en 2018. Esto incluye el programa de mantenimiento preventivo de las villas, que implica dos días de mantenimiento y dos días de proyectos de limpieza, además de la atención que cada unidad recibe regularmente.

Otros proyectos para 2018 incluyen la pintura de fachadas de edificios e impermeabilización de techos, el mantenimiento del jacuzzi principal y las fuentes y la instalación de barandales en las albercas privadas. Se reemplazaron los azulejos de la cúpula arriba del motor lobby y se reparó el arco de la entrada principal y la señalización. Se cambió la iluminación de las canchas de tenis por un sistema más eficiente y se reemplazó la alfombra del gimnasio. Se realizaron reparaciones en los tanques de ósmosis inversa y en la planta de tratamiento de aguas residuales.

El Dr. Rizk dio una presentación sobre las tendencias de la industria fraccional antes de informar al Consejo sobre los dos nuevos productos que se presentaron en junio de 2018: una membresía de puntos para Grand Residences, que está empaquetada con la membresía Elite de Royal Resorts Signature Club. Explicó que

la nueva membresía está teniendo éxito y que les permite aprovechar una mayor cantidad de prospectos interesados en la flexibilidad vacacional que ofrecen los puntos. Les da la opción de comprar más puntos en futuras estancias y ascender al siguiente nivel de membresía; hay tres niveles.

Los dueños con membresía de puntos para Grand Residences hacen sus reservaciones en el resort con base en un inventario de puntos; las estancias están sujetas a disponibilidad y a los periodos y políticas de reservación. Las membresías de puntos son por 40 años y no tienen derechos residuales. Los dueños de puntos pagan una cuota de servicio anual similar a la que pagan los dueños de contratos fraccionales. Finalmente, como miembros Elite del Signature Club, tienen beneficios de estilo de vida, viajes y destino que son diferentes a los que están disponibles para los miembros de President's Circle. President's Circle, que es exclusivo para los dueños fraccionales, sigue ofreciendo el nivel de beneficios más alto de Signature Club.

El Dr. Rizk dijo que se están vendiendo membresías fraccionales y de puntos para Grand Residences. En los primeros cuatro meses del programa de puntos, las ventas de las membresías de puntos superaron en cuatro a uno a las de fracciones y las predicciones para 2019 son alentadoras.

También comentó que los huéspedes rentadores ayudan a mantener los servicios del resort, como los restaurantes, en funcionamiento. Las tarifas de renta se mantienen altas para asegurar el nivel adecuado de clientela.

Terminó diciendo que la administración está comprometida a mantener la exclusividad del resort y los estándares de The Leading Hotels of the World.

El Lic. López comenzó su presentación financiera informando al Consejo sobre las cifras de fin de año de 2017, que fueron mejores de lo previsto. Los ingresos del resort se incrementaron en un 1.4 por ciento, al igual que los ingresos por cuotas en un 1.1 por ciento. El total de Gastos de Operación fue un 3.7 por ciento menor, como resultado de los ahorros en ciertas partidas, como el ahorro en Servicio de Ama de Llaves, el Mantenimiento de Ama de Llaves, Amenidades y Servicios Deportivos, entre otros. Los Gastos Generales y Administrativos también fueron menores, pero la comisión de tarjetas de crédito para las cuotas anuales de servicio fue un 23 por ciento más alta de lo previsto y la partida de impuestos también mostró un aumento del 7.5 por ciento.

Después explicó el estado financiero de 2018 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 2018 utilizando montos estimados

para finalizar el año. El presupuesto para 2018 se preparó utilizando una tasa de cambio de 18.5407 pesos por dólar, pero la tasa de cambio promedio para el año se estima en 19.1055, una variación del 3.05 por ciento.

Comentó que se espera que los ingresos totales para 2018 sean un 0.9 por ciento mayores a lo previsto y que hay una diferencia del 0.5 por ciento en los Gastos de Operación del resort. El rubro de Electricidad fue 37.8 por ciento más alto de lo previsto debido al aumento de las tarifas de electricidad comercial en toda la península de Yucatán. Sin embargo, los ahorros en otras categorías de partidas, como el Servicio de Ama de Llaves (-10.2 por ciento), Mantenimiento y Cuarto de Máquinas (-7.3 por ciento), Agua y Alcantarillado (-14 por ciento), Jardinería (-14.6 por ciento), Servicios Deportivos (-15.1 por ciento) y Telefonía (-19.4 por ciento), entre otros, mitigaron el impacto en los gastos operativos del resort.

Los Gastos Generales y Administrativos fueron un 3.7 por ciento inferiores a lo previsto y los

Ingresos Netos un 6.1 por ciento inferiores a lo presupuestado.

Cuando se le preguntó sobre el aumento de la tarifa de electricidad, la administración comentó que la Comisión Federal de Electricidad no ha explicado claramente por qué la tarifa comercial aumentó tan drásticamente en la región durante 2018. No se pueden descartar más aumentos en el futuro.

La industria de energía alternativa se está expandiendo en México y los precios están bajando, lo que la convierte en una opción mucho más viable. Por lo tanto, como solución a largo plazo, la administración está estudiando la posibilidad de trabajar con empresas que suministren energía limpia de parques solares y eólicos y fuentes de gas a un menor costo.

El Lic. López presentó el presupuesto propuesto para la operación del resort para el año 2019 y mencionó que la política es presupuestar de manera conservadora y controlar los gastos. Sin embargo, a pesar de esto, los Gastos de Operación del resort son 8.6 por ciento más altos debido

a los aumentos en varios rubros y tomando en cuenta el aumento en el costo de vida y un tipo de cambio menos favorable. Dada la subida sin precedentes del precio de la electricidad en 2018, se utilizó una tarifa más alta en el presupuesto del próximo año, una variación del 29.1 por ciento. La lavandería interna muestra un aumento del 9.8 por ciento debido a la compra de un nuevo mangle. El aumento en los gastos de Activos Fijos y Reparaciones Mayores se debe a la instalación de pisos antideslizantes adicionales en las áreas de la alberca. También se espera que el impuesto predial sea más alto en 2019.

Después de la revisión del presupuesto, el Lic. López explicó que se había tomado la decisión de aumentar la cuota anual de servicio para 2019 en un 3 por ciento para compensar el aumento en los gastos de operación. Recalcó que la preocupación principal de la administración es mantener las cuotas anuales de servicio lo más bajas posibles.

El Consejo aprobó el aumento de la cuota anual de servicio.

La cuota anual de servicio para 2019 y el desglose se muestran en la tabla siguiente:

CUOTA ANUAL DE SERVICIOS 2019							
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	1,823.53	2,127.73	1,945.38	2,249.58	2,552.10	1,884.87	2,189.08
IVA	291.76	340.44	311.26	359.93	408.34	301.58	350.25
3% Imp. al Hospedaje	54.71	63.83	58.36	67.49	76.56	56.55	65.67
Total	2,170.00	2,532.00	2,315.00	2,677.00	3,037.00	2,243.00	2,605.00
% Incremento	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%

Para terminar, el Consejo Consultivo le recomendó a la administración que busque más maneras de promocionar los restaurantes para aumentar el uso de los dueños y para apoyar los negocios del resort.

PREMISAS ECONÓMICAS Y FINANCIERAS PARA LA PREPARACIÓN DEL PRESUPUESTO

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

Tasa de cambio

Para calcular el pronóstico para 2018, después de nueve meses del año, se espera que la tasa de cambio promedio para 2018 sea de 19.1055 pesos por dólar. La estimación de la tasa de cambio promedio utilizada en el presupuesto para 2018 fue de 18.5407. Esto representaría una variación del 3.05 por ciento.

La encuesta del Banco de México y el consenso de las principales instituciones financieras pronostican una tasa de cambio promedio de \$18.7783 pesos por \$1.00 USD para 2019. Esta es la premisa utilizada para calcular el presupuesto de 2019 y esto representaría una apreciación del 1.71 por ciento del peso frente al dólar en comparación con el pronóstico de la tasa de cambio para 2018.

Costo de vida

Otra premisa pertinente que se tiene en cuenta al preparar el presupuesto de las operaciones del resort 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 por ciento.

Inflación

La mayoría de nuestros gastos operativos se verán afectados por una tasa de inflación de 3.64 por ciento. Esta estimación está en conformidad con el consenso de las instituciones financieras principales de México y del gobierno mexicano.

Utilidades

Después de un aumento de dos dígitos en las tarifas eléctricas en 2017, no se esperaba que la tendencia continuara en 2018 y se pronosticó un aumento anual de aproximadamente el seis por ciento. Sin embargo, la Comisión Federal de Electricidad o CFE, la empresa estatal que tiene el monopolio de la producción de electricidad en México, ajustó la tasa comercial que se cobra a las empresas de la península de Yucatán en un 100 por ciento, por lo que se vieron muy afectados los resultados financieros del resort. Si bien no esperamos otro aumento de esta magnitud en 2019, tomamos en cuenta tasas más altas al hacer el presupuesto de 2019.



COMPARACIÓN DE INGRESOS ENTRE 2018 vs PRESUPUESTO 2019 (US Dlls)

2018			DESCRIPCIÓN	2019 PRESUPUESTO	PRONÓSTICO VS PRESUPUESTO		ACTUAL/ INTERVALOS
PRESUPUESTO	PRONÓSTICO	%			2018 VS 2019		
					DIFERENCIA	%	
			INGRESOS GENERALES				
5,434,179	5,470,978	0.7%	Ingresos	5,709,903	238,926	4.4%	1,805.79
5,434,179	5,470,978	0.7%	Total de ingresos de cuotas	5,709,903	238,926	4.4%	1,805.79
			OTROS INGRESOS				
3,000	2,351	0.0%	Lavandería para Huéspedes	2,237	(114)	-4.9%	0.71
24,000	36,440	51.8%	Otros Ingresos	31,953	(4,488)	-12.3%	10.11
27,000	38,791	43.7%	Total de Otros Ingresos	34,189	(4,602)	-11.9%	10.81
5,461,179	5,509,769	0.9%	Total de Ingresos	5,744,093	234,324	4.3%	1,816.60
			GASTOS DE OPERACIÓN DEL CLUB				
764,406	686,603	-10.2%	Servicio de Ama de Llaves	727,427	40,824	5.9%	230.05
329,771	344,073	4.3%	Mantenimiento, Ama de Llaves	333,720	(10,353)	-3.0%	105.54
114,811	113,341	-1.3%	Amenidades	109,278	(4,063)	-3.6%	34.56
656,897	904,936	37.8%	Electricidad	1,168,371	263,435	29.1%	369.50
976,260	905,112	-7.3%	Mantenimiento y Cuarto de Máquinas	958,680	53,568	5.9%	303.19
101,532	87,297	-14.0%	Agua y Alcantarillado	91,059	3,762	4.3%	28.80
351,029	334,121	-4.8%	Seguridad	353,584	19,463	5.8%	111.82
293,757	270,855	-7.8%	Recepción/Concierges	266,710	(4,144)	-1.5%	84.35
236,437	233,086	-1.4%	Lavandería Interna	255,846	22,760	9.8%	80.91
-	-	0.0%	Activos Fijos y Reparaciones Mayores	24,037	24,037	100.0%	7.60
160,909	137,487	-14.6%	Jardinería	146,449	8,962	6.5%	46.32
142,080	120,647	-15.1%	Servicios Deportivos	108,734	(11,914)	-9.9%	34.39
69,577	56,053	-19.4%	Teléfono (Resultado Neto)	55,598	(455)	-0.8%	17.58
158,220	171,486	8.4%	Actividades Sociales	169,085	(2,401)	-1.4%	53.47
16,292	16,341	0.3%	Servicios Operativos	19,213	2,872	17.6%	6.08
291,656	304,338	4.3%	Seguro del Club	300,850	(3,488)	-1.1%	95.15
25,368	24,424	-3.7%	Gimnasio	31,367	6,943	28.4%	9.92
30,476	33,209	9.0%	Transportación para Huéspedes	34,509	1,300	3.9%	10.91
64,596	64,596	0.0%	Conexión de Internet de Alta Velocidad	64,596	-	0.0%	20.43
4,784,073	4,808,004	0.5%	Total de Gastos de Operación	5,219,112	411,108	8.6%	1,650.57
			GASTOS GENERALES Y ADMINISTRATIVOS				
503,403	505,373	0.4%	Cuota de Servicios Administrativos	512,714	7,342	1.5%	162.15
312,512	303,546	-2.9%	Servicios Corporativos	330,108	26,562	8.8%	104.40
105,011	96,454	-8.1%	Contabilidad/Almacenes/IT/Compras	113,993	17,539	18.2%	36.05
53,537	48,222	-9.9%	Administración/Gerencia	49,987	1,765	3.7%	15.81
121,223	109,494	-9.7%	Recursos Humanos	132,814	23,320	21.3%	42.00
9,950	4,730	0.0%	Otros Gastos	4,970	240	5.1%	1.57
14,414	10,156	-29.5%	Auditoría	12,612	2,456	24.2%	3.99
32,400	32,208	-0.6%	Servicios de Membresía	32,124	(84)	-0.3%	10.16
1,152,450	1,110,183	-3.7%	Total de Gastos Generales y Administrativos	1,189,322	79,139	7.1%	376.13
(475,344)	(408,418)	-14.1%	Ingresos de Operación	(664,342)	(255,924)	62.7%	(210.10)
			GASTOS FINANCIEROS/INGRESOS				
18,836	19,864	5.5%	Comisión de Tarjeta de Crédito CSF	20,659	795	4.0%	6.53
18,836	19,864	5.5%	Total de Gastos Financieros/Ingresos	20,659	795	4.0%	6.53
			IMPUESTOS				
336,969	328,317	-2.6%	I.V.A.	388,060	59,743	18.2%	122.73
63,182	61,559	-2.6%	Impuesto al Hospedaje	72,761	11,202	18.2%	23.01
-	-	0.0%	Impuesto sobre Ingresos	-	-	0.0%	-
79,063	95,566	20.9%	Impuesto sobre Ingresos y Otros	98,521	2,955	3.1%	31.16
479,214	485,442	1.3%	TOTAL DE IMPUESTOS	559,341	73,899	15.2%	176.89
(973,394)	(913,724)	-6.1%	INGRESO NETO	(1,244,342)	(330,618)	36.2%	(393.53)