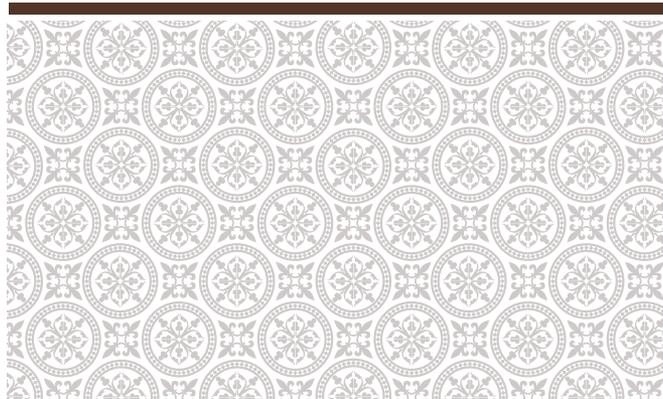


GRAND RESIDENCES

BY ROYAL RESORTS®

JUNTA DEL CONSEJO CONSULTIVO

26 DE OCTUBRE, 2023





Introducción General

REUNIÓN DEL CONSEJO CONSULTIVO DE GRAND RESIDENCES, 26 DE OCTUBRE DE 2022

Miembros del Consejo Consultivo: *Hugo Carlos Berlanga, Jeffery Allen Johnson, Brian Shecterle, William Scott, Judson Wyatt*

La reunión anual del Consejo Consultivo de Grand Residences se llevó a cabo en el resort el 26 de octubre de 2023. Todos los miembros del Consejo Consultivo estuvieron presentes.

Los miembros del Consejo se reunieron con el Presidente de HICV México y Royal Resorts Fernando López, el VP de Hospitalidad Javier Vales, el Gerente Residente de Grand Residences Armando Millet, y miembros de sus equipos. Representando a Holiday Inn Club Vacations estuvieron Lesley Nau, VP de Finanzas, Carlos Ramos, VP de Finanzas, Nick Pestillo VP de Servicios a Miembros y Michael Thompson, Vicepresidente Senior y Asesor General.

Introducción General

Descripción general de Holiday Inn Club Vacations

La reunión inició con una presentación general de Holiday Inn Club Vacations®. La historia de la compañía comienza con Kemmons Wilson, quien fundó Holiday Inn® en 1952 con su primer hotel en Memphis, Tennessee. Para 1972, la cadena de Holiday Inn había crecido a 1,405 hoteles en 20 países y Wilson fue aclamado por la revista Time como “el hotelero del mundo.” En 1979, Holiday Inn fue vendido a IHG® y Kemmons Wilson se retiró después de tres décadas al mando. En 1982 salió del retiro para abrir el Orange Lake Resort, el resort insignia de la compañía en Orlando, Florida. En 2008, Orange Lake Resorts y IHG® se unieron para crear Holiday Inn Club Vacations® (HICV).

Un año después, Holiday Inn Club Vacations presentó la Signature Collection, su producto de lujo, en Orange Lake Resort en Orlando. Hoy, muchos de sus resorts cuentan con una sección de unidades de Signature Collection con accesorios y muebles exclusivos, decoración y obras de arte, así como acceso a otros beneficios exclusivos de hospedaje.

La adquisición de Silverleaf Resorts, en 2015, añadió 13 propiedades a la red seguido por la compra de dos resorts en la zona de Lake Tahoe, Nevada en 2018 y un resort en Nueva Orleans en 2018-2019.

Para 2019, la red de resorts HICV se había expandido a 28 y la compañía firmó un acuerdo estratégico de 100 años con IHG® Hotels & Resorts. La colección de IHG comprende 18 marcas, incluyendo algunos de los nombres más conocidos en la industria de la hospitalidad, y más de 6,000 hoteles y resorts alrededor del mundo. IHG One Rewards es uno de los programas de lealtad más grandes del mundo y cuenta con más de 109 millones de miembros.

En 2021, el New Orleans Resort abrió en un edificio histórico que data de 1893, en ese tiempo el primer rascacielos de la ciudad. A corta distancia caminando desde el French Quarter y a una cuadra de la famosa Bourbon St., el resort es el primer destino urbano de la compañía.

Hoy, Holiday Inn Club Vacations cuenta con más de 8,000 unidades en los Estados Unidos, en resorts distribuidos por todo el país y más de 350,000 miembros. Trabaja con 47 Asociaciones de Propietarios (HOA) y tiene una facturación anual de \$370 Millones de USD y \$123 Millones de USD en reservas de efectivo mantenidas para renovaciones e inversiones futuras. La primera fase de su nueva propiedad, Myrtle Beach Oceanfront Resort está programada para abrir en el primer trimestre de 2024, y contará con 300 unidades.

La última incorporación a la Signature Collection es las Residences at Orange Lake Resort, una colección de residencias vacacionales de lujo con seis recámaras y seis baños y una variedad de conceptos y amenidades exclusivos para viajeros multigeneracionales. Las primeras casas abrirán en 2025.

La compañía ha ganado el prestigiado J.D. Power Certified Customer Service Award por dos años consecutivos por el equipo de Servicio a Dueños.

La membresía de Holiday Inn Club brinda la oportunidad de hospedarse en resorts en destinos de playa, montaña, campo, históricos y de entretenimiento en todo Estados Unidos, y disfrutar de un conjunto diferente de beneficios de viaje. A través de las redes de intercambio IHG®, RCI® e Interval International®, los miembros de Holiday Inn Club Vacations también tienen acceso a más de 13,000 hoteles y resorts alrededor del mundo. La membresía Holiday Inn Club incluye la inscripción sin costo a IHG One Rewards con estatus Silver Elite.

Los dueños y miembros de Grand Residences, quienes están contentos con su membresía y beneficios, no tienen que hacer nada, nada cambia para ellos, sus derechos permanecen igual. Los miembros de Puntos y miembros del President's Circle continúan usando Royal Resorts Signature Club para sus necesidades de vacaciones. Sin embargo, los dueños y miembros que pudieran estar interesados en estancias adicionales en resorts cerca de casa o disfrutar viajando por el mundo, una membresía de Holiday Inn Club Vacations pudiera ser una buena opción.

Nick Pestillo ofreció a los miembros del Consejo una presentación sobre la membresía de Holiday Inn Club, explicando cómo pueden utilizarse los puntos para estancias en resorts en la red HICV, guardarlos para viajes futuros, convertirlos a puntos de IHG One Rewards para viajes internacionales a través de IHG (los puntos de IHG One Rewards nunca expiren), para intercambios con RCI o Interval International, y para adquirir servicios de viaje y productos de estilo de vida con Club Partner Services y afiliados,

También explicó los diferentes niveles de membresía del Holiday Inn Club y dio ejemplos de los diferentes beneficios que ofrecen, que van desde descuentos en intervalos de reservaciones anticipadas, estancias de cortesía y mejoras en habitación al momento de la reservación para acceder a la cartera del Signature Collection y más. Algunos niveles de membresía cuentan con acceso a The Registry Collection y a un Asesor Personal de Viajes.

Cuando un miembro de Royal Resorts se une al Holiday Inn Club, el equipo de agentes de Embajadores de Socios Nuevos le ayuda a familiarizarse con las formas en las que puede utilizar sus puntos y los beneficios a los que tiene derecho.

Para los dueños y socios interesados en adquirir una membresía del Holiday Inn Club, el paquete de puntos de entrada inicial es de 1,600 Puntos, por ejemplo, en The Royal Cancun. Como miembro del Holiday Inn Club, esto le daría la opción de convertir sus fracciones o puntos a puntos Holiday Inn Club y pueden decidir cómo usarlos cada año.

Jeffery Johnson preguntó cuál es la prioridad para Grand Residences, vender fracciones o puntos. Fernando López comentó que los dueños y socios actuales que deseen ampliar su cartera pueden decidir comprar fracciones o puntos, pero a los nuevos prospectos se les ofrece primero la membresía de puntos.



En cuanto a Royal Resorts, una inversión programada de HICV de \$12 Millones de USD en los resorts incluirá algunas adiciones de seguridad para cumplir con los estándares de la marca IHG, renovaciones interiores y exteriores, así como gastos de capital adicionales, incluyendo dos nuevos restaurantes de especialidades y un lounge bar en The Royal Sands, los cuales se encuentran en proceso de diseño y aprobación.

Noticias sobre las Fases 3 y 4 en Grand Residences

Fernando López y Michael Thompson compartieron con los miembros del Consejo noticias sobre la construcción de las fases 3 y 4 en Grand Residences. Esto incluye los edificios con unidades reconfiguradas II, III, IV a VI, un spa más grande de servicio completo con un área 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 para parrillas BBQ para uso de los dueños. Otros servicios incluyen salones de eventos, una lavandería más grande, estacionamiento subterráneo, y un camino de acceso a la playa más amplio para el tránsito de tractores y vehículos de emergencia como ambulancias.

Adicionalmente se tendrán dos restaurantes de especialidades, un bar y una sala para dueños en el segundo piso del edificio del lobby en las áreas que fueron ocupadas por el centro de ventas y la tienda original del resort.

Fueron solicitados los permisos necesarios y la construcción tomará alrededor de 24 meses desde la fecha en que se reciba la aprobación del gobierno. A los dueños y socios se les mantendrá informados.

Internamente ya se trabaja en conceptos de diseño y acabados, planeación de los restaurantes y entrevistas a personal directivo clave, entre otros. Michael Thompson concluyó diciendo que Holiday Inn Club Vacations está comprometido en completar el resort.

Obstáculos económicos en 2023 y el pronóstico para 2024

Lesley Nau informó a los miembros del Consejo sobre los obstáculos económicos que están afectando las operaciones de los resorts.

La tasa de inflación fue del 5 por ciento en septiembre de 2023, por debajo de un nivel récord del 9 por ciento en 2022, y no se espera que cambie mucho en 2024.

En cuanto a la dotación de personal y las presiones salariales, señaló que la tasa de desempleo en México es de 2.88 por ciento, un mínimo histórico. La industria turística es uno de los principales motores económicos del país, y de acuerdo al Reporte de Impacto Económico de 2022 (RIE), generará más de 2.7 millones de nuevos empleos en la próxima década.

Los trabajadores con sueldo mínimo recibieron un aumento obligatorio del 20 por ciento el 1 de enero de 2023 y se espera otro aumento similar en 2024. El presupuesto de 2024 también incluye un incremento salarial por costo de vida para los miembros del equipo (ver Supuestos Presupuestarios, p. 6). En 2024 entran en vigor las modificaciones a la Ley Federal del Trabajo incrementando los días de vacaciones de los empleados, acarreando aumentos en los bonos de vacaciones y gastos adicionales cuando se contraten nuevos empleados. Las nuevas regulaciones establecidas en la Ley Federal del Trabajo sobre la renegociación de contratos colectivos también están causando más presión para aumentar salarios y beneficios para empleados sindicalizados. Además, iniciativas adicionales del gobierno federal, como reducir a 40 horas la semana laboral y aumentar los días de

descanso obligatorio para los empleados a dos, pueden generar costos laborales más altos en 2024.

En cuanto a las fluctuaciones en el tipo de cambio, el valor del peso se ha disparado en parte debido a las altas tasas de interés y a los aumentos en la inversión extranjera directa, que aumentaron un 50 por ciento en 2023. México es ahora el socio comercial número uno de Estados Unidos, superando a China y Canadá. El peso mexicano está en su nivel más fuerte desde diciembre de 2015.

Las Cuotas Anuales de Servicio de Grand Residences y Royal Resorts se pagan en dólares americanos, mientras que la mayoría de los gastos (como servicios públicos, suministros y sueldos de los miembros del equipo) se pagan en pesos mexicanos. A medida que el peso se fortalece, las Cuotas Anuales de Servicio recaudadas cubren menos gastos de lo presupuestado, afectando las finanzas de los resorts. En 2023, el peso estuvo casi un 16 por ciento más fuerte frente al dólar.

En 2023, en respuesta a la mayor ocurrencia de condiciones climatológicas devastadoras en la región y en todo el mundo, Grand Residences adquirió un seguro contra huracanes y amplió la cobertura del seguro de la propiedad para amparar “daño catastrófico”, para proteger adecuadamente a los dueños y miembros, el resort y sus bienes relacionados. El costo de la cobertura ampliada del seguro contra huracanes está incluido en el estado financiero de 2023 y está considerado en el presupuesto de 2024.

Reporte Financiero

Fernando López comenzó con un repaso de los números finales para el año 2022 y explicó los estados financieros para 2023. La Declaración Comparativa de Ingresos que acompaña este resumen muestra el ingreso y egreso presupuestado y actual (proyectado) en comparación con lo real al 30 de septiembre de 2023 utilizando montos estimados para finalizar el año. También se muestra el presupuesto de 2024, así como las mejoras al Resort y a las Villas realizadas en 2023 y las planeadas para 2024.

Explicó que la fluctuación del tipo de cambio y la fortaleza del peso mexicano fueron los principales factores económicos que tuvieron un impacto sin precedente en el presupuesto operativo del resort en 2023. En el acumulado del año de 2023, el peso está casi un 16 por ciento más fuerte frente al dólar. Esta variación en el tipo de cambio representa un impacto negativo en el presupuesto operativo del resort de \$1.5 millones de USD.

Los Gastos Operativos Totales del Resort fueron 22.1 por ciento arriba del presupuesto.

Servicio de Ama de Llaves terminó el año 22 por ciento más alto de lo presupuestado debido al factor del tipo de cambio del 16 por ciento y los aumentos salariales obligatorios. Brian Shecterle señaló que aún existen 12 vacantes en Ama de Llaves que deben cubrirse, y algunos miembros del equipo están trabajando tiempo extra para cubrirlos y reciben compensación por estas horas adicionales.

Javier Vales señaló que los aumentos al salario mínimo en 2023 y 2024 han puesto presión en otros salarios. Los sindicatos están presionando a los patrones para que aumenten los sueldos del personal sindicalizado como el personal de limpieza.

Debido al proyecto de desarrollo regional del Tren Maya y la apertura de grandes resorts adicionales en el Caribe mexicano – 6,000 nuevos cuartos en 2023 – continúan la carencia de personal en el área.

El concepto de Amenidades fue 23.6 por ciento encima del presupuesto debido al incremento en la ocupación de socios en 2023, 6,000 noches de dueños adicionales durante el año y 2,300 noches de



renta menos que en 2022. A los miembros del Consejo se les informó que el conjunto de amenidades de socios se está analizando para asegurar que las amenidades que se ofrecen, que incluyen una canasta de regalos y productos de baño Bvlgari®, sean de valor y un beneficio real para los socios. Las amenidades no se van a eliminar, pero se están estudiando.

La electricidad fue de sólo el 7 por ciento arriba del presupuesto debido al contrato a largo plazo que se firmó con INFRA para suministrar energía limpia. Esta empresa ahora cubre entre el 90 y 95 por ciento de nuestras necesidades de energía, más del 80 por ciento que debe cubrir por contrato, lo que significa mayores ahorros para el resort, especialmente considerando que las tarifas de electricidad para negocios se han elevado un 37 por ciento en México desde 2020.

Fernando López respondió a la pregunta acerca de la Tarifa Diaria Promedio (TDP) para rentas y explicó que actualmente está en \$656 USD por una Junior Suite para dos (incluyendo alimentos, impuestos, propinas y una comisión por venta), un incremento de la TDP de 2022 que era de \$572 USD. Destacó que las unidades de dos recámaras sólo representan un pequeño porcentaje del total de unidades rentadas.

William Scott dijo que su percepción es que la tarifa TDP está subvalorada. En respuesta, Fernando López explicó que las tarifas de renta de Grand Residences se mantienen lo más altas posible, más altas que en los resorts que se encuentran en su estrato competitivo, aunque las tarifas están influidas por el mercado.

También comentó que el Programa de Rentas existe para dirigir la ocupación, para rentar unidades no vendidas y unidades de dueños depositadas en el programa y para generar mejores prospectos de ventas. Está diseñado para cubrir la Cuota Anual de Servicio, más que para generar grandes ganancias.

Actualmente, el Caribe mexicano se percibe como un destino más caro que en años anteriores debido a la fortaleza del peso. Más aún, con los 6,000 nuevos cuartos que entrarán al mercado en 2023, la competencia en la zona es aún más fuerte.

Regresando a los Gastos Operativos del Resort, el concepto de Agua y Alcantarillado estuvo 33.1 por ciento arriba del presupuesto debido a gastos no previstos en el sistema de ósmosis inversa, limpieza y desobstrucción de pozos, mantenimiento y el impacto del tipo de cambio.

Activos Fijos y Reparaciones Mayores fue de 16.9 por ciento abajo del presupuesto y varios proyectos para 2023 fueron pospuestos.

El aumento del 28 por ciento en el concepto de Servicios Deportivos es el resultado del impacto del tipo de cambio y el reemplazo de equipos.

El incremento de 199.8 por ciento en el Seguro del Resort se debe a la compra de la nueva póliza de seguro del resort; cabe señalarse que el costo es por siete meses de cobertura en 2023.

El aumento del 37.6 por ciento en el concepto de Transportación de Miembros se debe a la compra de dos nuevas camionetas para hacer frente a la creciente demanda de los miembros por este servicio.

En Gastos Generales y Administrativos, la línea para Contabilidad, Almacén, IT y Compras fue de 28.6 por ciento arriba del presupuesto debido a licencias de IT no presupuestadas, esto también fue el caso para Recursos Humanos que mostró una variación del 21.4 por ciento debido a gastos no presupuestados.

En Impuestos, el Impuesto al Hospedaje aumentó del tres al cinco por ciento en 2023.

El déficit de Ingresos Netos será de \$2.5 Millones de USD para 2023.

Activos Fijos y Reparaciones Mayores para 2023

Mejoras del Resort

- Impermeabilizado del techo para la planta de ósmosis inversa
- Impermeabilizado del techo para el Salón Bicaci, el Kids Club y Servicios Deportivos

Activos Fijos y Reparaciones Mayores aprobadas en el presupuesto 2022 y Conceptos Adicionales autorizados en 2023

- Impermeabilizado del lobby
- Instalación de un pararrayos en el Edificio 1

Presupuesto para 2024

Pasando al 2024, el tipo de cambio previsto de \$18.20 pesos por \$1 USD usado para presupuestar representa una depreciación del 2.98 por ciento del peso frente al dólar y seguirá impactando los gastos operativos del resort, junto con la inflación y el aumento de los gastos de nómina.

Fernando López explicó que después de un exhaustivo análisis del presupuesto, y para mantener el resort y asegurar los niveles de servicio que los dueños y socios esperan, la Gerencia recomendó un aumento del 15 por ciento en la Cuota Anual de Servicio de Grand Residences para todos los dueños de semanas Fraccionales y miembros de Puntos.

Luego presentó a detalle el presupuesto para 2024. El concepto de Servicio de Ama de Llaves es 10.9 por ciento más que en 2023 y Mantenimiento y Cuarto de Máquinas es 20 por ciento, en ambos casos esto es para cubrir algunas vacantes de personal que se consideren necesarias para mejorar los tiempos de respuesta del servicio y el mantenimiento del resort. El concepto de Seguridad también muestra un aumento del 17.9 por ciento debido a un nuevo requerimiento del gobierno para los resorts de contratar salvavidas certificados para la alberca, así como a aumentos salariales para 2024.

Fernando López comentó que la Gerencia da por un hecho que no se alcanzará el pleno empleo en ninguna categoría.

La partida de Activos Fijos y Reparaciones Mayores muestra un incremento del 851.6 por ciento con respecto al 2023 e incluye Mejoras del Resort necesarias ya que el resort cumple diez años. La lista de conceptos requeridos es la siguiente:

Mejoras del Resort

- Cambio de sombrillas de la alberca
- Pintura de fachadas de edificios
- Cambio del pasto en las canchas de tenis
- Nuevos soportes para sillones
- Cambio de losas del piso rodeando las albercas de inmersión de las villas
- Partes de repuesto para la planta de ósmosis inversa
- Reparación del sumidero en la planta de tratamiento de aguas residuales
- Nuevo piso de canto rodado para la terraza de El Faro Grill
- Reparación de la rampa del motor lobby
- Impermeabilizado del techo de la planta de eléctrica de emergencia
- Escalera a los tanques de gas de la lavandería, área de la cancha de tenis
- Pasarela metálica elevada en el techo, área del tanque de gas
- Reparación de los Jacuzzis en las villas penthouse
- Repintado del lobby

- Cambio de letreros de entrada
- Impermeabilizado de las canchas de tenis
- Repintado de fachadas de edificios (2,801 m2 cada uno)

El programa de mantenimiento correctivo también continúa como parte del mantenimiento de villas.

Los miembros del Consejo William Scott y Brian Shecterle mencionaron que los muebles de la terraza en algunas unidades requieren cambio. Javier Vales y Armando Millet explicaron que están trabajando con los miembros del equipo para mejorar las inspecciones en las villas y el procedimiento de reporte de muebles dañados, electrodomésticos defectuosos y problemas de mantenimiento.

El incremento del 10.1 por ciento en Actividades Sociales en 2024 se debe a la combinación de aumentos salariales, llenar tres vacantes, cambio de equipo, licencias, y gastos de capacitación.

El Seguro del Resort es 30.1 por ciento más que en 2023 y refleja el costo del año completo de la cobertura de la póliza.

El 45.9 por ciento de incremento en la partida del Gimnasio es por la adquisición e instalación de alfombra nueva. El cambio de máquinas de ejercicios y otros equipos se pospuso hasta que esté listo el nuevo gimnasio en los planes de construcción de las Fases 3 y 4.

Los Gastos Operativos Totales del resort estarán 17.1 por ciento más altos que en 2023.

El resort tendrá un déficit neto de \$2.6 Millones de USD, con el aumento del 15 por ciento en la Cuota Anual de Servicio. Fernando López explicó a los miembros del Consejo que el incremento ayudará a compensar los efectos del impacto del tipo de cambio del peso en 2023 y un poco de la inflación esperada para 2024. Señaló que los Desarrolladores continúan subsidiando el resort.

Comentó que hicieron todo lo posible para mantener el aumento a la Cuota Anual de Servicio al mínimo, pero el resort se vio afectado por la variación del 16 por ciento en el tipo de cambio, los aumentos en la nómina y la inflación. Michael Thompson comentó que el aumento en las Cuotas Anuales de Servicio en los Estados Unidos va del 8 al 20 por ciento para 2024 debido a la inflación, aumentos salariales y otros factores, sin el impacto del tipo de cambio que se siente en México.

Fernando López y Javier Vales explicaron que el presupuesto fue revisado varias veces y que buscaron maneras de reducir costos,

sin sacrificar el servicio y la calidad. Para mantener los exigentes estándares del resort se requiere personal adicional.

Los miembros del Consejo ofrecieron ejemplos de problemas de servicio y mantenimiento en las villas y en áreas de huéspedes. Javier Vales y Armando Millet explicaron que abordarán el mantenimiento y reforzarán la atención a detalle, la prontitud y la calidad. La Gerencia se compromete a mejorar el servicio en el resort y espera que los cambios pronto sean evidentes para los dueños y socios.

William Scott preguntó sobre la venta de unidades de dueños y se le informó que la Gerencia ayuda a los dueños que desean vender sus unidades caso por caso. Más aún, está trabajando en un programa de reventa y lo presentará en los próximos meses.

Brian Shecterle tuvo inquietudes acerca del aumento en la póliza del seguro y Michael Thompson explicó que, con resorts en Florida, Carolina del Sur y en la Costa del Golfo de Texas, Holiday Inn Club Vacations también tienen una cultura de planeación de contingencias ante huracanes y sintió que la cobertura amplia del seguro se requirió para proteger mejor a Grand Residences y Royal Resorts, sus socios, los resorts y los bienes relacionados. Agregó que la nueva póliza de seguro es la mejor en el mercado y está acorde con los estándares de los Estados Unidos para proteger una propiedad.

Michael Thompson señaló que Holiday Inn Club Vacations ahora posee el inventario no vendido y también pagará la Cuota Anual de Servicio más alta. Destacó que el equipo de la Gerencia trabajará con el Consejo Consultivo en el futuro para compartir más información.

La Gerencia reiteró que la variación del tipo de cambio del peso ha sido un duro golpe para las finanzas del resort. Lesley Nau apuntó que, si no hubiera habido variación en el tipo de cambio, el aumento en la Cuota Anual de Servicio hubiera sido alrededor del 2 por ciento.

En 2024, la variación prevista en el tipo de cambio muestra una mejora marginal. El dólar americano es posible que se fortalezca de nuevo en el futuro y esto beneficiaría al resort, como lo ha hecho en el pasado.

Después de analizar los puntos presentados, el Consejo Consultivo de Grand Residences, por mayoría, no respaldó el aumento del 15 por ciento. La Gerencia valora el aporte del Consejo y comprende sus inquietudes, sin embargo, dados los vientos en contra y su impacto sin precedentes en las finanzas del resort, el aumento es necesario.

EL DESGLOSE DE LA CUOTA ANUAL DE SERVICIO PARA 2024 SE PUEDE VER A CONTINUACIÓN

CUOTA ANUAL DE SERVICIO PARA MEMBRESÍAS 2024							
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
Cuota Anual de Servicios	2,471.07	2,884.28	2,636.39	3,048.76	3,459.50	2,554.55	2,966.94
IVA 16%	395.37	461.50	421.79	487.80	553.52	408.73	474.71
5% Imp. al Hospedaje	123.56	144.22	131.82	152.44	172.98	127.72	148.35
Total	2,990.00	3,490.00	3,190.00	3,689.00	4,186.00	3,091.00	3,590.00



CUOTA ANUAL DE SERVICIO PARA MEMBRESÍAS DE PUNTOS

Grand Residences CAS 2024			Cuota Anual de Servicio (CAS)	IVA 16%	Imp. al Hospedaje 5%	TOTAL	Cuota Anual de Servicio Precio por Punto	
Puntos	Base	Variable						
2,740	3,300	\$255.96	\$0.1990	\$661.98	105.92	33.10	\$801.00	0.2923
3,301	4,000	\$305.73	\$0.1990	\$795.86	127.34	39.80	\$963.00	0.2917
4,001	4,800	\$392.48	\$0.1848	\$935.53	149.68	46.79	\$1,132.00	0.2829
4,801	5,700	\$469.27	\$0.1848	\$1,120.66	179.31	56.03	\$1,356.00	0.2824
5,701	6,600	\$540.37	\$0.1848	\$1,317.35	210.78	65.87	\$1,594.00	0.2796
6,601	7,500	\$625.69	\$0.1848	\$1,525.61	244.10	76.29	\$1,846.00	0.2797
7,501	8,600	\$711.01	\$0.1706	\$1,645.45	263.27	82.28	\$1,991.00	0.2654
8,601	9,800	\$711.01	\$0.1706	\$1,800.00	288.00	90.00	\$2,178.00	0.2532
9,801	10,900	\$739.46	\$0.1706	\$1,993.38	318.94	99.68	\$2,412.00	0.2461
10,901	12,100	\$753.68	\$0.1706	\$2,159.50	345.52	107.98	\$2,613.00	0.2397
12,101	13,500	\$803.45	\$0.1706	\$2,370.24	379.24	118.52	\$2,868.00	0.2370
13,501	15,800	\$831.89	\$0.1706	\$2,590.90	414.54	129.56	\$3,135.00	0.2322
15,801		\$860.33	\$0.1706	\$2,938.84	470.21	146.95	\$3,556.00	0.2250

El Consejo Consultivo eligió a Steven Richard Bayerlein como sucesor de Hugo Carlos Berlanga.

Supuestos Presupuestarios

Para la preparación del presupuesto de 2023 se consideró una tasa promedio de \$20.94/\$1 USD; sin embargo, se espera terminar el año con una tasa de \$17.68/\$1 USD. Esto representa una variación negativa del 15.61 por ciento.

Con base en las proyecciones de importantes instituciones financieras mexicanas, se usó un tipo de cambio de \$18.20 MXN/\$1 USD para el presupuesto de 2024. Esto representa una depreciación del peso frente al dólar del 2.98 por ciento respecto al tipo de cambio previsto para 2023.

Para fines de presupuestación, se consideró una tasa de inflación del cinco por ciento para 2024. La inflación tiene un efecto acumulativo sobre los gastos de nómina y en 2024, el presupuesto incluye un ajuste salarial por costo de vida del 5.5 por ciento para los miembros del equipo. También se consideró un posible aumento en el salario mínimo.

Agua y Alcantarillado

Los presupuestos de 2024 se basan en cargos medidos anticipados de agua y alcantarillado. El costo de agua se compensa con la eficiencia de las plantas de ósmosis inversa que producen el 80 por ciento del agua que se usa en los resorts.

Electricidad

El acuerdo de compra de energía con Infra, un proveedor de energía

verde ya está en vigor, generando algunos ahorros de energía en los resorts en 2023. Infra ahora cubre entre el 90 y 95 por ciento de nuestras necesidades de energía, más del 80 por ciento que debe cubrir por contrato.

Información adicional acerca de Grand Residences

Grand Residences terminó el año con dos reconocimientos internacionales: el premio Condé Nast Traveler Readers' Choice 2023 como uno de los Mejores Resorts en el Oriente de México y un World Travel Award 2023 como Residencia Hotelera Líder de México.

Durante el año se agregaron nuevas experiencias para que las disfruten los dueños, socios y huéspedes. Estas incluyen una Degustación de tequila el jueves y un Maridaje de Vinos Mexicanos con el Sommelier (se requiere reservación).

Mantenimiento del resort

El programa de Mantenimiento Preventivo para las villas continuó durante 2023. Como parte del programa de mantenimiento, se revisa por completo el sistema de aire acondicionado (más allá de los procesos regulares de limpieza durante el año), los muebles y puertas se desmontan, pintan y se les aplica una capa nueva de barniz. Se da limpieza profunda a las sillas, sofás y tapicería. Los técnicos también vienen todos los meses para verificar que los electrodomésticos funcionen correctamente.



Proyectos de mantenimiento del resort en 2023

Durante 2023 se llevaron a cabo los siguientes proyectos de mantenimiento en el resort.

Villas

- Reparación de la tina de baño en la villa 325
- Mantenimiento a lavadoras en diferentes unidades
- Mantenimiento de la terraza en la villa 501
- Restauración de muebles en la villa 418

Albercas y Jacuzzis

- Lavado de filtros de albercas
- Cambio de tarjeta de Jacuzzi
- Instalación de motor en Jacuzzi 3
- Repavimentación de la alberca principal

Alrededor del Resort

- Cambio del piso en la rampa de acceso principal
- Pintura en paredes de áreas de huéspedes y mantenimiento de la pérgola
- Restauración externa del techo en el baño, Edificio 1
- Cambio del borde protector en esquinas de paredes y columnas y repintado en diferentes áreas
- Cambio de tornillos en letreros de la sala de ventas
- Pintura de la terraza de la sala de ventas
- Instalación de señalización como lo estipula la nueva ley mexicana que regula la venta de productos de tabaco y fumar en público
- Agregar ceniceros en áreas designadas para fumar
- Reparación de puerta en almacén de ropa, Edificio 8
- Reparación de mobiliario en el consultorio médico
- Reparación de puerta en el baño de empleados, Edificios 1 y 11
- Mantenimiento de persianas, Edificios 8 y 9
- Reparación de puerta en el Kids Club
- Cambio de luces en la cancha de tenis

Cuarto de Máquinas

- Mantenimiento del motor del sistema de ósmosis
- Cambio del medidor de gas
- Reparación de bombas de incendios
- Mantenimiento de motores en el Cuarto de Máquinas
- Mantenimiento a la máquina enfriadora
- Mantenimiento al compresor de la lavandería
- Cambio de felpa de la puerta giratoria
- Mantenimiento al calentador
- Reparaciones de tuberías de sumidero, Edificio 1
- Pintura de la rampa de acceso a la plataforma
- Mantenimiento del manipulador
- Pintura del cuarto de ingeniería

Alimentos y Bebidas*

- Mantenimiento de la unidad de manejo del aire acondicionado en la cafetería de empleados
- Reparación y restauración de refrigeradores
- Repavimentado del techo del bar de la alberca
- Mejoramiento del drenaje en el cuarto de almacenamiento
- Pintura y reparación de paredes en el restaurante Flor de Canela
- Luminarias en El Faro Grill

- Cambio del termostato en el horno del Heaven Bar
- Impermeabilizado de cuartos de almacenamiento
- Cambios de bases de sillas en Heaven Bar
- Recubrimiento de las barras de drenaje de la cocina
- Mantenimiento de la máquina batidora de repostería
- Cambio del piso del bar de la alberca
- Cambio del piso de la cocina
- Cambio de bisagra y marco en la puerta del restaurante Flor de Canela
- Mejora en la iluminación del buffet en El Faro Grill
- Mantenimiento en el área de almacenamiento de basura
- Soldadura en la escalera de la cocina
- Mantenimiento del manejador de aire acondicionado del restaurante Flor de Canela
- Cambio de bisagras en El Faro Grill

**Los gastos del proyecto de mantenimiento de Alimentos y Bebidas se asignan en el presupuesto de Negocios del Resort*



Comparación de Ingresos Entre 2023 vs Presupuesto 2024 (US)

2023			DESCRIPCIÓN	2024 PRESUPUESTO	PRONÓSTICO VS PRESUPUESTO		ACTUAL/ INTERVALOS
PRESUPUESTO	PRONÓSTICO	%			2023 VS 2024		
					DIFERENCIA	%	
\$20.9442	\$17.6752	-15.61%	TIPO DE CAMBIO	\$18.2012	2.98%		
			INGRESOS GENERALES				
7,082,654	7,065,535	-0.2%	Ingresos	8,644,764	1,579,229	22.4%	2,788.63
7,082,654	7,065,535	-0.2%	Total de ingresos de cuotas	8,644,764	1,579,229	22.4%	2,788.63
			OTROS INGRESOS				
3,600	3,139	0.0%	Lavandería para Huéspedes	3,600	461	14.7%	1.16
38,400	24,003	-37.5%	Otros Ingresos	38,400	14,397	60.0%	12.39
42,000	27,142	-35.4%	Total de Otros Ingresos	42,000	14,858	54.7%	13.55
7,124,654	7,092,677	-0.4%	Total de Ingresos	8,686,764	1,594,088	22.5%	2,802.18
			GASTOS DE OPERACIÓN DEL CLUB				
859,370	1,048,011	22.0%	Servicio de Ama de Llaves	1,161,787	113,776	10.9%	374.77
409,084	432,744	5.8%	Mantenimiento, Ama de Llaves	428,803	(3,941)	-0.9%	138.32
198,620	245,456	23.6%	Amenidades	256,944	11,488	4.7%	82.89
851,961	911,742	7.0%	Electricidad	920,284	8,542	0.9%	296.87
1,230,355	1,372,940	11.6%	Mantenimiento y Cuarto de Máquinas	1,648,083	275,143	20.0%	531.64
106,154	141,274	33.1%	Agua y Alcantarillado	147,235	5,961	4.2%	47.50
438,532	436,686	-0.4%	Seguridad	514,635	77,949	17.9%	166.01
280,169	308,682	10.2%	Recepción/Concierges	338,085	29,402	9.5%	109.06
300,329	345,869	15.2%	Lavandería Interna	342,453	(3,416)	-1.0%	110.47
51,732	42,970	-16.9%	Activos Fijos y Reparaciones Mayores	408,890	365,919	851.6%	131.90
160,916	202,820	26.0%	Jardinería	234,710	31,889	15.7%	75.71
85,234	109,068	28.0%	Servicios Deportivos	115,506	6,438	5.9%	37.26
65,709	73,228	11.4%	Teléfono (Resultado Neto)	74,548	1,320	1.8%	24.05
195,565	196,288	0.4%	Actividades Sociales	216,017	19,728	10.1%	69.68
22,291	25,708	15.3%	Servicios Operativos	20,109	(5,599)	-21.8%	6.49
305,852	916,795	199.8%	Seguro del Club	1,192,902	276,107	30.1%	384.81
21,633	24,813	14.7%	Gimnasio	36,192	11,379	45.9%	11.67
87,618	120,541	37.6%	Transportación para Huéspedes	107,595	(12,946)	-10.7%	34.71
129,600	126,639	-2.3%	Conexión de Internet de Alta Velocidad	129,600	2,961	2.3%	41.81
5,800,724	7,082,277	22.1%	Total de Gastos de Operación	8,294,378	1,212,100	17.1%	2,675.61
			GASTOS GENERALES Y ADMINISTRATIVOS				
629,302	625,281	-0.6%	Cuota de Servicios Administrativos	757,702	132,420	21.2%	244.42
305,955	351,493	14.9%	Servicios Corporativos	395,964	44,471	12.7%	127.73
131,266	168,783	28.6%	Contabilidad/Almacenes/IT/Compras	160,613	(8,171)	-4.8%	51.81
58,534	68,117	16.4%	Administración/Gerencia	72,124	4,006	5.9%	23.27
109,693	133,129	21.4%	Recursos Humanos	149,599	16,470	12.4%	48.26
63,680	76,073	19.5%	Otros Gastos	85,247	9,175	12.1%	27.50
24,767	17,065	-31.1%	Auditoría	19,840	2,775	16.3%	6.40
65,056	79,439	22.1%	Servicios de Membresía	83,920	4,482	5.6%	27.07
1,388,253	1,519,380	9.4%	Total de Gastos Generales y Administrativos	1,725,008	205,629	13.5%	556.45
(64,323)	(1,508,980)	2245.9%	Ingresos de Operación	(1,332,621)	176,359	-11.7%	(429.88)
			GASTOS FINANCIEROS/INGRESOS				
53,120	77,346	45.6%	Comisión de Tarjeta de Crédito CSF	88,948	11,602	15.0%	28.69
53,120	77,346	45.6%	TOTAL DE GASTOS FINANCIEROS/INGRESOS	88,948	11,602	15.0%	28.69
664,951	669,298	0.7%	I.V.A.	854,198	184,900	27.6%	275.55
124,678	144,517	15.9%	Impuesto al Hospedaje	213,550	69,033	47.8%	68.89
130,678	152,552	16.7%	Impuesto Predial y Otros	156,364	3,812	2.5%	50.44
920,307	966,368	5.0%	Total de Impuestos	1,224,112	257,744	26.7%	394.87
(1,037,750)	(2,552,694)	146.0%	Ingreso Neto	(2,645,681)	(92,987)	3.6%	(853.45)