

REPORTE DE LA REUNIÓN ANUAL DEL CONSEJO CONSULTIVO DE THE ROYAL HACIENDAS

24 de octubre de 2023 / Miembros del Consejo Consultivo: Kathleen Fransen, Catherine Long Meyers, Curtis Sparks, Philip Stano, Andrea Kaiser (Suplente)

La reunión anual del Consejo Consultivo de The Royal Haciendas se llevó a cabo el 24 de octubre de 2023.

Antes de la junta, los miembros del Consejo recorrieron el resort con la gerente Sandra Aguilar para ver los proyectos de 2023. Les habló sobre la erosión de la playa, los estudios oceanográficos realizados y dijo que los consultores propondrán medidas en base a los resultados.

Los miembros del Consejo se reunieron con el Presidente de HICV México y Royal Resorts Fernando López, el VP de Hospitalidad Javier Vales, miembros de sus equipos y los representantes de Holiday Inn Club Vacations.

Fernando López explicó las cifras finales de 2022 y estados financieros de 2023. 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 2023 utilizando montos estimados para finalizar el año. También se presenta el presupuesto de 2024.

Las reparaciones y renovaciones autorizadas por el Consejo en 2022 y que se terminaron en 2023 incluyen:

Mejoras del resort

- Reparación mayor del enfriador N. 3
- Motor de combustión interna para el generador de emergencia
- Un intercambiador de calor para los calentadores
- Compra de UMA, instalación y construcción de caseta protectora
- Membranas de poliimida Hydranautics para la planta de ósmosis inversa 2
- 2 bombas centrífugas
- Cambio de cenefas decorativas fracturadas en el borde de las albercas (25 m)
- Renovación de dos elevadores, paredes de cabina, plafón y lámparas
- Software para el sistema de servicio a huéspedes Nuvola

Mejoras en las villas

- Aire acondicionado silencioso en 63 villas (1/4)
- Mantenimiento correctivo en 25 villas
- Cambio del cristal de baño, 2 por villa en 63 villas penthouse (1/4)
- Cambio de cubierta para mesitas de noche y escritorio, 13 artículos
- Nuevos refrigeradores de acero inoxidable para 63 villas (3/4)
- Nuevo mobiliario de terraza para 10 villas, 10 artículos por juego (4/4)
- Modificación de la ventana protectora de la tina de hidromasaje en 40 villas y Seguridad

Activos Fijos y Reparaciones Mayores Aprobadas en el Presupuesto de 2022 y Conceptos Adicionales Autorizados en 2023

- Diseño paisaje y jardinería Fase 1
- 482.4 m² de concreto en áreas públicas y 2,815 m borde decorativo (gasto trasladado del 2022)

Aprobado para 2024

Mejoras del resort

- Reparaciones mayores para el enfriador N. 2
- Cambio del ventilador central y serpentín para la unidad de áreas públicas (UMA no. 5 y 6 de 11) y la construcción de caseta protectora

- Cambio de zacate y pintura del marco metálico de la estructura de la palapa, motor lobby
- Mantenimiento predictivo para seis elevadores
- Renovación de dos elevadores de huéspedes

Mejoras en las villas

- Aire acondicionado silencioso en 63 villas (2/4)
- Mantenimiento correctivo en 25 villas
- Nuevos refrigeradores de acero inoxidable para 64 villas (4/4)
- Cambio del panel de vidrio de la regadera, 2 por villa (2/4)

Fernando López, en su presentación del comparativo del presupuesto 2023, informó al Consejo sobre las presiones económicas adversas que tuvieron un impacto sin precedentes en las finanzas del resort.

Los principales factores son la fluctuación del tipo de cambio y la fortaleza del peso mexicano. En el acumulado del año de 2023, el peso está casi un 16 por ciento más fuerte frente al dólar. Esta variación representa un impacto negativo en el presupuesto operativo del resort de \$2,597,851 USD. Otros factores que contribuyen son la alta tasa de inflación, un aumento en los gastos de nómina y la adquisición de un seguro contra huracanes y la ampliación de la cobertura del seguro del club (ver Introducción General).

Debido a estos factores, los Gastos Operativos del Resort en 2023 estuvieron 20.9 por ciento arriba del presupuesto. Cualquier aumento de aproximadamente 16 por ciento en los conceptos puede atribuirse al impacto del tipo de cambio.

Agua y Alcantarillado estuvo 24 por ciento arriba del presupuesto debido al aumento en el consumo, fugas, y la instalación de medidores nuevos.

Activos Fijos y Reparaciones Mayores estuvo 2.7 por ciento abajo del presupuesto. Sin embargo, varios proyectos del 2023 se trasladaron al 2024, como es el aire acondicionado silencioso para las villas.

Jardinería fue 20.4 por ciento arriba del presupuesto debido al tipo de cambio y al aumento en los gastos de nómina.

Servicios Deportivos y Actividades Sociales estuvieron 19.4 y 20.9 por ciento respectivamente arriba del presupuesto. En el caso de Teléfonos, el aumento del 30.9 por ciento se debió al tipo de cambio y a un gasto de PBX que no se presupuestó adecuadamente.

El incremento del 1892.4 por ciento en el Seguro del Club refleja la adquisición del seguro contra huracán por siete meses. Los fondos en la Reserva en Efectivo por Huracán se trasladaron a la Reserva en Efectivo del Club.

El Autobús de Cortesía a Playa del Carmen estuvo 46.3 por ciento arriba del presupuesto debido a que se agregó una salida adicional.

Los Ingresos de Operación fueron un 42.3 por ciento menos que lo presupuestado.

Dada la situación económica actual, la gerencia propuso un incremento del 15 por ciento a la Cuota Anual de Servicio para proteger el presupuesto operativo del resort y restablecer las reservas de efectivo.

La gerencia presupuestó de manera conservadora para mantener los costos a un mínimo en 2024, y a la vez ofrecer los altos estándares de siempre.

En Gastos de Operación del Resort, el incremento del 13.9 por ciento en Servicio de Ama de Llaves es

para completar el personal. Los gastos del Seguro del Club son 109.8 por ciento arriba del 2023, ya que el seguro contra huracán es para el año completo. Servicios Operativos está presupuestado 34.9 por ciento menos que en 2023 debido a la centralización del departamento de Servicio al Cliente.

La Utilidad Neta de Operación de \$221,561 USD es deficitaria. Para evitar aumentar el déficit, no habrá contribuciones a la Provisión FF&E en el 2024.

La partida de Ingresos del Resort incluye ingresos recibidos de otras fuentes aparte de la Cuota Anual de Servicio.

Otros Ingresos contiene los ahorros de las tarifas del resort que Operaciones recibe del programa REFINE Todo-Incluido. La Cuota Anual de Servicio no subsidia al programa REFINE Todo Incluido.

The Royal Haciendas cuenta con una Reserva en Efectivo anticipada de \$1,245,257 USD. Al 30 de septiembre de 2023, el valor neto del resort es de \$2,616,902 USD.

Un porcentaje de socios presentan retrasos en sus Cuotas Anuales de Servicio y se les solicita a los socios que están en mora que cumplan con sus obligaciones financieras.

Se informó que el proyecto de recuperación de la playa es un gasto no presupuestado, dado que la gerencia está en espera de las propuestas. Se informará a los socios de las acciones que se lleven a cabo.

El Consejo Consultivo de The Royal Haciendas, revisó todas las alternativas posibles y reconoció la recomendación de la gerencia de aumentar en 15 por ciento la Cuota Anual de Servicio, en el entendido de que se hará todo el esfuerzo posible para maximizar las oportunidades de inversión y continuar considerando proyectos de energía renovable.

La Cuota de Anual de Servicios para 2024 será de \$1,588.00 USD para la Flexivilla y \$1,691.00 USD para la Villa Deluxe y el desglose está a continuación:

Villa	Flexivilla	Deluxe
CAS	1,312.40	1,397.52
IVA 16%	209.98	223.60
Impuesto al hospedaje 5%	65.62	69.88
CAS + Impuestos	1,588.00	1,691.00
Suite		
CAS	852.89	908.26
IVA 16%	136.46	145.32
Impuesto al hospedaje 5%	42.65	45.42
CAS + Impuestos	1,032.00	1,099.00
Habitación		
CAS	459.51	489.26
IVA 16%	73.52	78.28
Impuesto al hospedaje 5%	22.97	24.46
CAS + Impuestos	556.00	592.00

El Consejo Consultivo eligió a Mary Dell Jepperson como sucesor de Richard Crawshaw.

THE ROYAL HACIENDAS			NUMBER OF INTERVALS				12,852	
Villa	Flexivilla	Deluxe	COMPARACIÓN DE INGRESOS ENTRE 2023 Y 2024 (US DLLS.)			Villa	Flexivilla	Deluxe
Costo Intervalo Est.	\$1,141	\$1,215				Costo Intervalo Est.	\$1,312	\$1,398
IVA	\$183	\$194				IVA	\$210	\$224
Imp. al Hospedaje	\$57	\$61				Imp. al Hospedaje	\$66	\$70
Total	\$1,380	\$1,470				Total	\$1,587	\$1,691
2023		% DIF.	DESCRIPCIÓN	2024	% DIF. VS. PRONÓSTICO '23	% Vert.	\$/INTVAL.	
PRESUPUESTO	PRONÓSTICO			PRESUPUESTO				
\$20.94	\$17.68	-15.61%	Tipo de Cambio	\$18.20	2.98%			
18,281,377	18,325,856	0.2%	Ingresos	21,519,928	17.4%	98.7%	1,674.44	
56,278	61,197	8.7%	Otros Ingresos	62,336	1.9%	0.3%	4.85	
18,337,655	18,387,053	0.3%	Subtotal	21,582,263	17.4%	99.0%	1,679.29	
			INGRESOS DEL CLUB					
48,704	50,769	4.2%	Lavandería para Huéspedes	51,431	1.3%	0.2%	4.00	
154,090	154,324	0.2%	Ingresos por el paquete Refine Todo Incluido	163,333	5.8%	0.7%	12.71	
11,460	30,459	165.8%	Otros Ingresos	13,187	-56.7%	0.1%	1.03	
214,254	235,552	9.9%	Subtotal	227,951	-3.2%	1.0%	17.74	
18,551,909	18,622,606	0.4%	Total de Ingresos	21,810,214	17.1%	100.0%	1,697.03	
			GASTOS DE OPERACIÓN DEL CLUB					
1,817,184	2,114,224	16.3%	Servicio de Ama de Llaves	2,408,258	13.9%	11.0%	187.38	
798,457	976,011	22.2%	Mantenimiento, Ama de Llaves	963,369	-1.3%	4.4%	74.96	
1,458,503	1,557,279	6.8%	Electricidad	1,630,024	4.7%	7.5%	126.83	
2,106,571	2,447,168	16.2%	Mantenimiento y Cuarto de Máquinas	2,602,786	6.4%	11.9%	202.52	
361,802	448,631	24.0%	Agua y Alcantarillado	469,989	4.8%	2.2%	36.57	
649,303	758,611	16.8%	Seguridad	698,724	-7.9%	3.2%	54.37	
433,751	503,763	16.1%	Recepción	477,075	-5.3%	2.2%	37.12	
282,155	305,811	8.4%	Lavandería Interna y para Huéspedes	306,591	0.3%	1.4%	23.86	
792,466	770,805	-2.7%	Activos Fijos y Reparaciones Mayores	752,260	-2.4%	3.4%	58.53	
231,895	279,251	20.4%	Jardinería	297,250	6.4%	1.4%	23.13	
173,272	206,849	19.4%	Servicios Deportivos	197,536	-4.5%	0.9%	15.37	
89,231	116,812	30.9%	Teléfono (Resultado Neto)	111,438	-4.6%	0.5%	8.67	
374,358	452,658	20.9%	Actividades Sociales	422,666	-6.6%	1.9%	32.89	
56,230	66,361	18.0%	Servicios Operativos	43,222	-34.9%	0.2%	3.36	
35,938	716,027	1892.4%	Seguro del Club	1,502,528	109.8%	6.9%	116.91	
48,704	71,268	46.3%	Autobús de Cortesía a Playa del Carmen	71,973	1.0%	0.3%	5.60	
68,859	81,510	18.4%	Gimnasio	79,239	-2.8%	0.4%	6.17	
196,860	189,384	-3.8%	Conexión de Internet de Alta Velocidad	196,860	3.9%	0.9%	15.32	
9,975,539	12,062,424	20.9%	Total de Gastos de Operación	13,231,789	9.7%	60.7%	1,029.55	
			GASTOS GENERALES Y ADMINISTRATIVOS					
1,552,107	1,549,179	-0.2%	Cuota de Servicios Administrativos	1,795,882	15.9%	8.2%	139.74	
536,764	608,314	13.3%	Servicios Corporativos	697,045	14.6%	3.2%	54.24	
63,486	75,629	19.1%	Contabilidad	77,998	3.1%	0.4%	6.07	
246,044	300,802	22.3%	Administración	253,188	-15.8%	1.2%	19.70	
63,772	78,974	23.8%	Capacitación	81,443	3.1%	0.4%	6.34	
118,919	140,655	18.3%	Recursos Humanos	145,056	3.1%	0.7%	11.29	
97,483	122,527	25.7%	Otros Gastos	111,579	-8.9%	0.5%	8.68	
33,165	29,496	-11.1%	Auditoría	29,445	-0.2%	0.1%	2.29	
548,883	575,814	4.9%	Servicios de Membresía	620,735	7.8%	2.8%	48.30	
3,244,622	3,481,389	7.3%	Total de Gastos Generales y Administrativos	3,812,371	9.51%	17.5%	296.64	
5,331,748	3,078,794	-42.3%	Ingresos de Operación	4,766,054	54.8%	21.9%	370.84	
			GASTOS FINANCIEROS/INGRESOS					
-163,204	-202,323	-24.0%	Intereses Generados	-179,462	-11.3%	-0.8%	-13.96	
328,745	352,588	7.3%	Comisión de Tarjeta de Crédito CSF	419,639	19.0%	1.9%	32.65	
165,541	150,265	-9.2%	Total de Gastos Financieros/Ingresos	240,177	59.8%	1.1%	18.69	
5,166,207	2,928,529	-43.3%	Ingresos antes de Impuestos	4,525,877	54.5%	20.8%	352.15	
			IMPUESTOS					
2,324,471	2,294,610	-1.3%	I.V.A.	2,713,222	18.2%	12.4%	211.11	
435,838	547,166	25.5%	Impuesto al Hospedaje	847,882	55.0%	3.9%	65.97	
787,066	662,263	-15.9%	Impuesto sobre Ingresos y Otros	978,974	47.8%	4.5%	76.17	
163,857	186,711	13.9%	Impuesto Predial y Otros	207,361	11.1%	1.0%	16.13	
3,711,233	3,690,750	-0.6%	Total de Impuestos	4,747,438	28.6%	21.8%	369.39	
1,454,974	-762,221	-152%	Ingreso Neto	-221,561	70.9%	-1.0%	-17.24	
	-2,676,863		Diferencial por Tipo de Cambio					
1,454,974	-762,221	-152.4%	Ingreso Neto de Operación	-221,561	70.9%	-1.0%	-17.24	
-534,490	-540,515		Provisión por Cuentas Irrecuperables	-911,845			-70.95	
920,484	-1,302,736		Ingreso Neto después de la Provisión	-1,133,406			-88.19	
-669,000	-669,000		Provisión FF&E (Programa Tapicería de Muebles)	0			0.00	
251,484	-1,971,736		Ingreso Neto después de la Provisión FF&E	-1,133,406			-88.19	
2,725,952	661,028		Reserva Contable	-472,378				
535,522	1,245,257		Reserva en Efectivo del Club	358,937				
2,325,348	0		Reserva en Efectivo por Huracán	0				
2,077,011	2,969,909		Reserva en Efectivo del FF&E	2,851,830				