

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

25 de octubre de 2023 / Miembros: LaDene Bowen, Pat Hanley, Bruce Glasscock, Rick Hoffman, Stanley Yaren

La reunión anual del Consejo Consultivo de The Royal Sands se llevó a cabo el 25 de octubre de 2023, con todos los miembros presentes.

Antes de la reunión, los miembros del Consejo vieron los proyectos completados en 2023, como las ventanas de piso a techo en el lobby. El parque acuático abrirá a finales de marzo de 2024.

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

Fernando López explicó el cierre del año 2022 y los estados financieros de 2023. El comparativo 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.

Las reparaciones y renovaciones autorizadas por el Consejo en 2022 y completados en 2023 incluyen:

Mejoras del resort

- Cambio de los barandales de pasillos en Edificios A, F, G, I y parte de los Edificios C, M y P (350 m)
- Construcción de un cubo de elevador, Edificio P
- Compra de una lavadora industrial (60 kilos)
- Instalación de cortinas contra huracán en las ventanas del lobby en la Fase 1

Mejoras en las villas

- Cambio de barandales de aluminio en terraza y balcón en 32 villas
- Mantenimiento correctivo en 26 villas
- Cambio de pisos de mármol con losas de cerámica en 10 villas
- Cambio de puertas corredizas de aluminio en 10 villas
- Nuevas ventanas de cocina en 50 villas

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

- Cambio de las ventanas de aluminio y marcos de las puertas en el Lobby y las puertas a la terraza
- Remodelación del lobby
- Parque acuático
- Cambio de ventilador y serpentín en dos villas
- Nueva iluminación LED para las canchas de tenis

APROBADAS PARA 2024

Mejoras del resort

- Cambio de 345 metros de barandales de pasillos en Edificios D, E, H, K, L, M y N (2/7)
- Nueva bomba de alta presión para el sistema de ósmosis inversa
- Nuevo panel de control hidroneumático, cuarto de máquinas
- Cubierta nueva para las canchas de tenis e impermeabilización del andador
- Lavadora industrial de 40 kg para la lavandería
- Ocho dispensadores de agua en áreas públicas
- Juego de reparación para la bomba de refuerzo de ósmosis inversa

Mejoras en las villas

- Cambio de barandales de aluminio para terrazas y balcones en 26 villas
- Almohadas y fundas para 340 villas

- Cambio de pisos de mármol con losas de cerámica en 10 villas
- Cambio de puertas corredizas de aluminio en cuatro villas

Fernando López informó al Consejo sobre las presiones económicas adversas que han tenido un impacto sin precedentes en las finanzas del resort mencionadas en la Introducción General.

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 en el tipo de cambio representa un impacto negativo en el presupuesto operativo del resort de \$3,093,775 USD.

Otros factores que contribuyen son la alta tasa de inflación, que tiene un efecto acumulativo sobre los gastos de nómina, un aumento obligatorio del salario mínimo y la adquisición de un seguro contra huracanes y la ampliación de la cobertura del seguro del club.

Los gastos operativos totales del resort en 2023 fueron del 16.4 por ciento por encima de lo presupuestado. Cualquier aumento de alrededor del 16 por ciento en los conceptos puede atribuirse al impacto del tipo de cambio.

Agua y Alcantarillado estuvo 53.3 por ciento arriba del presupuesto debido a fugas, así como a reparaciones imprevistas al sistema de ósmosis inversa. La variación del 29.8 por ciento en Seguridad y el 36.9 por ciento para Servicios Deportivos son el resultado del impacto del tipo de cambio, la reposición del equipo de CCTV para Seguridad y un ajuste en la asignación de gastos de capacitación.

La partida de Activos Fijos y Reparaciones Mayores estuvo 14.1 por ciento arriba del presupuesto e incluye un gasto parcial por el proyecto de barandales frente a la playa, el cual se trasladó de 2021, y el parque acuático.

El incremento del 167.6 por ciento en el Seguro del Club incluye la nueva póliza de seguro contra huracán (costo de la cobertura de siete meses). Los fondos en la Reserva en Efectivo por Huracán se trasladaron a la Reserva en Efectivo del Club.

En Gastos Generales y Administrativos, los Ingresos de Operación fueron un 45.5 por ciento menores que lo presupuestado.

En Gastos Financieros, los intereses obtenidos mostraron un incremento del 1009.4 por ciento arriba del presupuesto debido al aumento en las tasas de interés.

Dada la situación económica actual y la prevista para 2024, la Gerencia propuso un incremento del 13 por ciento a la Cuota Anual de Servicio en 2024.

La Gerencia presupuestó de manera conservadora para mantener los costos a un mínimo en 2024, y la vez continuar ofreciendo los altos estándares que los socios esperan.

En los Gastos Operativos del Resort, la disminución del -68.3 por ciento en los gastos de Activos Fijos y Reparaciones Mayores refleja la decisión de posponer algunos proyectos de 2024. El equipo de diseño de HICV revisará el proyecto de la remodelación del lobby. Asimismo, no se harán contribuciones a la Provisión FF&E en 2024.

El aumento del 15 por ciento en gastos de Seguridad es para cubrir la contratación de personal adicional. Un nuevo reglamento del gobierno en el código de Seguridad Civil estipula que las albercas del resort deben contar con salvavidas.

El gasto del Seguro del Club es 112.4 por ciento mayor que lo previsto para 2023, ya que el seguro en contra de huracán es para el año completo.

Los Servicios Operativos están presupuestados 21.6 por ciento menos que en 2023 debido a la centralización del departamento de Servicio al Cliente.

El ingreso Neto de Operación para 2024 está presupuestado como un déficit neto de \$509,150 USD y la Reserva de Efectivo del Club está en \$6,425,278 USD. Gracias al buen estado de las finanzas del resort, se absorbió un millón de dólares del déficit de 2023, siendo ésta la razón del aumento del 13 por ciento en la Cuota Anual de Servicio y no del 15 por ciento como en los otros resorts.

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

Otros Ingresos incluyen 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 Sands tiene una Reserva en Efectivo del Club de \$8,991,501 USD y una Reserva de Efectivo por Huracán de \$3,743,030 USD anticipadas para finales de 2023. Al 30 de septiembre de 2023, el valor total neto del resort es de \$9,048,762 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.

El Consejo Consultivo de The Royal Sands escuchó las recomendaciones de la Gerencia y respaldó el incremento propuesto a la Cuota Anual de Servicio, en el entendido que éste se debe a factores económicos externos y que es necesario para proteger las reservas de efectivo y las finanzas del club.

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

The Royal Sands

	Ocupación	1-44 días antes	44-90 días antes
Villa			
CAS	1,141.32	1,128.92	1,116.53
IVA 16%	182.61	180.63	178.64
Imp. al Hospedaje 5%	57.07	56.45	55.83
CAS +Impuestos	1,381.00	1,366.00	1,351.00

Suite

	Ocupación	1-44 días antes	44-90 días antes
CAS	750.40	738.02	725.62
IVA 16%	120.06	118.08	116.10
Imp. al Hospedaje 5%	37.54	36.90	36.28
CAS +Impuestos	908.00	893.00	878.00

Habitación

	Ocupación	1-44 días antes	44-90 días antes
CAS	415.71	403.31	390.91
IVA 16%	66.50	64.53	62.54
Imp. al Hospedaje 5%	20.79	20.16	19.55
CAS +Impuestos	503.00	488.00	473.00

El Consejo Consultivo eligió a Dennis J. Prindiville como sucesor de Pat Hanley.

THE ROYAL SANDS		NÚMERO DE INTERVALOS					17,340
Costo Intervalo Est.	\$988	COMPARACIÓN DE INGRESOS ENTRE 2023 Y 2024 (US Dls.)				Costo Intervalo Est.	\$1,117
IVA	\$158					IVA	\$179
Imp. al Hospedaje	\$49					Imp. al Hospedaje	\$56
Total	\$1,196					Total	\$1,351
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%		
19,963,742	20,065,635	0.5%	Ingresos	23,027,150	14.8%	98.4%	1,327.98
77,879	82,178	5.5%	Otros	85,559	4.1%	0.4%	4.93
20,041,622	20,147,813	0.5%	Subtotal	23,112,709	14.7%	98.8%	1,332.91
INGRESOS DEL CLUB							
40,109	66,675	66.2%	Lavandería para Huéspedes	65,937	-1.1%	0.3%	3.80
141,753	191,440	35.1%	Ingresos por el paquete Refine Todo Incluido	204,516	6.8%	0.9%	11.79
17,190	30,829	79.3%	Otros Ingresos	19,781	-35.8%	0.1%	1.14
199,052	288,944	45.2%	Subtotal	290,234	0.4%	1.2%	16.74
20,240,673	20,436,757	1.0%	Total de Ingresos	23,402,943	14.5%	100.0%	1,349.65
GASTOS DE OPERACIÓN DEL CLUB							
2,211,549	2,553,896	15.5%	Servicio de Ama de Llaves	2,767,440	8.4%	11.8%	159.60
808,527	918,379	13.6%	Mantenimiento, Ama de Llaves	970,700	5.7%	4.1%	55.98
1,781,237	1,866,196	4.8%	Electricidad	2,033,205	8.9%	8.7%	117.26
1,788,332	1,892,414	5.8%	Mantenimiento y Cuarto de Máquinas	2,220,237	17.3%	9.5%	128.04
306,823	470,447	53.3%	Agua y Alcantarillado	489,288	4.0%	2.1%	28.22
788,238	1,023,301	29.8%	Seguridad	1,179,958	15.3%	5.0%	68.05
654,681	682,995	4.3%	Recepción	781,690	14.5%	3.3%	45.08
370,632	386,654	4.3%	Lavandería Interna y para Huéspedes	451,997	16.9%	1.9%	26.07
2,012,506	2,295,925	14.1%	Activos Fijos y Reparaciones Mayores	727,323	-68.3%	3.1%	41.94
249,297	289,659	16.2%	Jardinería	335,356	15.8%	1.4%	19.34
156,926	214,779	36.9%	Servicios Deportivos	231,946	8.0%	1.0%	13.38
92,705	111,948	20.8%	Teléfono (Resultado Neto)	115,738	3.4%	0.5%	6.67
256,318	304,141	18.7%	Actividades Sociales	380,150	25.0%	1.6%	21.92
85,809	101,273	18.0%	Servicios Operativos	79,444	-21.6%	0.3%	4.58
256,913	687,426	167.6%	Seguro del Club	1,459,845	112.4%	6.2%	84.19
97,850	103,180	5.4%	Autobús de Cortesía	112,573	9.1%	0.5%	6.49
116,318	136,994	17.8%	Gimnasio	133,852	-2.3%	0.6%	7.72
187,272	187,272	0.0%	Conexión de Internet de Alta Velocidad	187,272	0.0%	0.8%	10.80
12,221,933	14,226,878	16.4%	Total de Gastos de Operación	14,658,014	3.03%	62.6%	845.33
GASTOS GENERALES Y ADMINISTRATIVOS							
1,693,644	1,690,337	-0.2%	Cuota de Servicios Administrativos	1,921,117	13.7%	8.2%	110.79
694,515	828,125	19.2%	Servicios Corporativos	794,585	-4.1%	3.4%	45.82
135,294	149,163	10.3%	Contabilidad	152,274	2.1%	0.7%	8.78
134,402	158,533	18.0%	Administración	214,007	35.0%	0.9%	12.34
83,158	97,994	17.8%	Capacitación	101,035	3.1%	0.4%	5.83
127,403	149,142	17.1%	Recursos Humanos	153,799	3.1%	0.7%	8.87
50,784	56,009	10.3%	Otros Gastos	39,850	-28.9%	0.2%	2.30
31,399	35,382	12.7%	Auditoría	37,941	7.2%	0.2%	2.19
603,033	611,985	1.5%	Servicios de Membresía	646,244	5.6%	2.8%	37.27
3,553,633	3,776,671	6.3%	Total de Gastos Generales y Administrativos	4,060,851	7.5%	17.4%	234.19
4,465,108	2,433,208	-45.5%	Ingresos de Operación	4,684,078	92.5%	20.0%	270.13
GASTOS FINANCIEROS/INGRESOS							
-41,546	-460,894	1009.4%	Intereses Generados	-515,265	11.8%	-2.2%	-29.72
358,107	378,508	5.7%	Comisión de Tarjeta de Crédito CSF	404,810	6.9%	1.7%	23.35
316,561	-82,386	-126.0%	Total de Gastos Financieros/Ingresos	-110,455	-34.1%	-0.5%	-6.37
4,148,547	2,515,594	-39.4%	Ingresos antes de Impuestos	4,794,533	90.6%	20.5%	276.50
IMPUESTOS							
2,549,309	2,543,657	-0.2%	I.V.A.	2,907,415	14.3%	12.4%	167.67
477,996	616,882	29.1%	Impuesto al Hospedaje	908,567	47.3%	3.9%	52.40
999,977	840,904	-15.9%	Impuesto sobre Ingresos y Otros	1,211,795	44.1%	5.2%	69.88
217,915	266,656	22.4%	Impuesto Predial y Otros	275,906	3.5%	1.2%	15.91
4,245,197	4,268,099	0.5%	Total de Impuestos	5,303,683	24.3%	22.7%	305.86
-96,651	-1,752,505	-1713.2%	Ingreso Neto	-509,150	70.9%	-2.2%	-29.36
-96,651	-1,752,505	1713.2%	Ingreso Neto de Operación	-509,150	70.9%	-2.2%	-29.36
-464,887	-482,981		Provisión por Cuentas Irrecuperables	-580,902			-33.50
-561,537	-2,235,486		Ingreso Neto después de la Provisión	-1,090,052			-62.86
-650,000	-650,000		Provisión FF&E (Programa Renovación de Muebles)	0			0.00
-1,211,537	-2,885,486		Ingreso Neto después de la Provisión FF&E	-1,090,052			-62.86
5,420,422	4,044,453		Reserva Contable	2,954,401			
5,786,598	8,991,501		Reserva en Efectivo del Club	6,425,278			
3,306,089	0		Reserva en Efectivo por Huracán	0			
4,741,921	4,741,921		Reserva en Efectivo FF&E	4,741,921			