

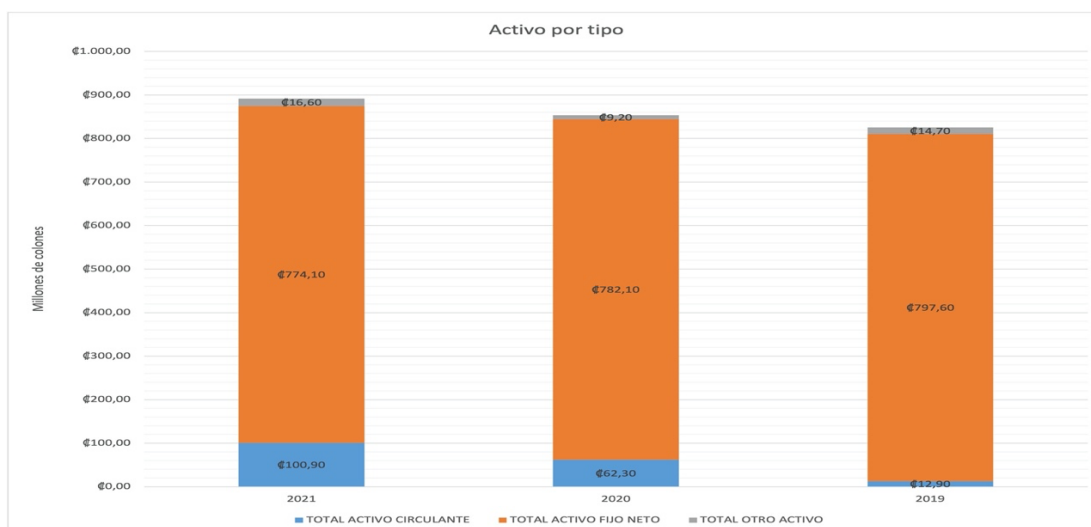
San José, 22 de marzo de 2022.

Señores Socios y Socias
Centro Vacacional Bancosta S.A.

Estimados socios:

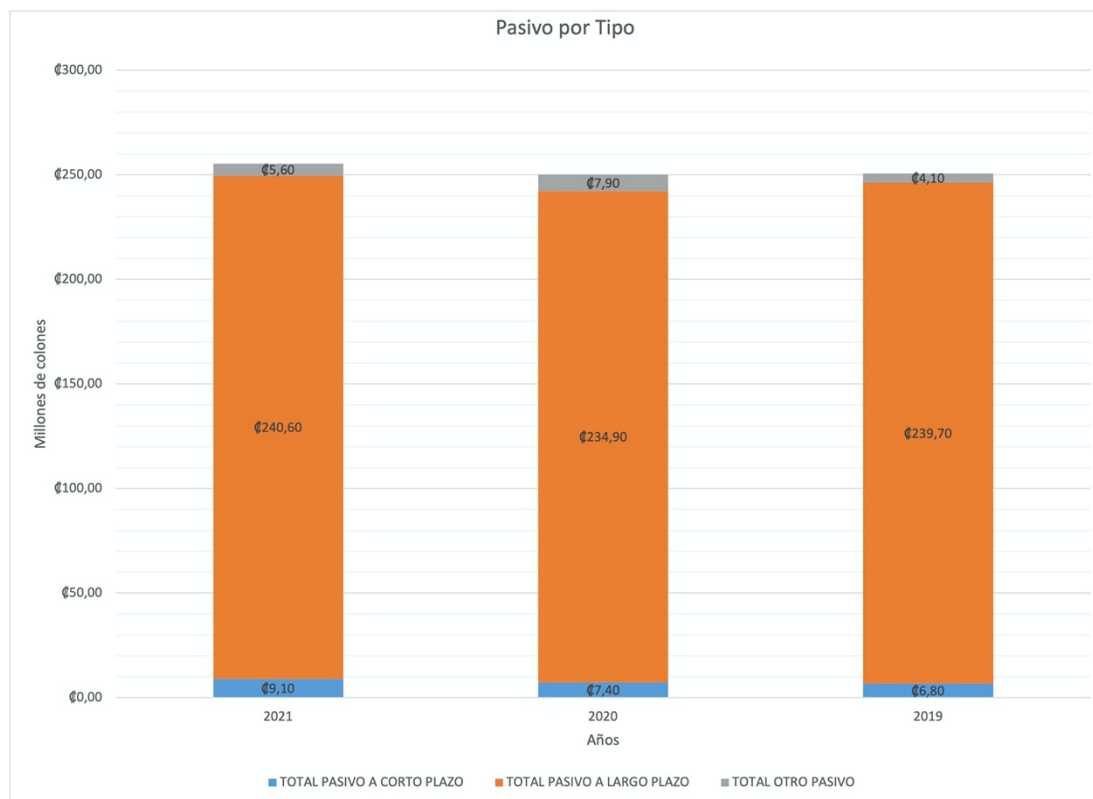
Un año más me corresponde entregar a ustedes el informe oficial de Tesorería correspondiente al periodo fiscal comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2021. Todo de acuerdo a lo establecido en la normativa vigente.

Con respecto a los estados financieros, debo indicar que tal como se muestra en el Balance de Situación al 31 de diciembre del 2021, el Centro mantiene activos por el orden de los ₡891.5 millones, mostrando un crecimiento de 37.8 millones de colones con relación al periodo anterior. Dentro del activo circulante se contemplan 2 partidas de inversión por un monto de ₡91.5 millones que están destinados a dar contenido a los proyectos de corto plazo que se encuentran contemplados en el Plan Estratégico vigente, entre ellos: control automatizado de acceso, cancelación del proyecto de internet de fibra óptica, remodelación de cabinas, proyecto acceso a la playa y anteproyecto planta de tratamiento de aguas entre otros.



La disminución en el activo fijo neto entre un año y otro por ₡423mil, corresponde al retiro de mobiliario como aires acondicionados, refrigeradoras y otros que dejaron de funcionar y el costo de reparación era muy representativo en comparación con el valor de sustitución.

En cuanto a los pasivos, los totales son del orden de los ₡255 millones, compuestos en un 94% por los créditos bancarios y muestran un incremento de 2.42% que corresponde a una operación de crédito por los intereses generados por la moratoria producto de la pandemia en el 2020. La razón de endeudamiento se mantiene en el 29% y la razón de Pasivo a Patrimonio es de 0,40 mostrando que nuestros activos son financiados principalmente por socios o dicho de otra manera, por cada colón aportado, se deben ₡0.40 colones.



Los pasivos de corto plazo se componen fundamentalmente por cuotas CCSS, servicios eléctricos e impuestos pendientes de pago al cierre del periodo.

Los otros pasivos corresponden a cuotas de socios pagadas por adelantado y el depósito de garantía por el alquiler del restaurante.

En cuanto a la liquidez y la solidez, el capital de trabajo se incrementó en ₡29.7 millones, sea un monto total de ₡91.7 millones, prácticamente no se cuenta con pasivos de corto plazo.

En el largo plazo se cuenta con ₡3.23 en activos por cada colón adeudado y conforme al estado de flujo de efectivo, se generó un aumento neto de ₡38.8 millones para un saldo al final del periodo de ₡100.8 millones en efectivo e inversiones.

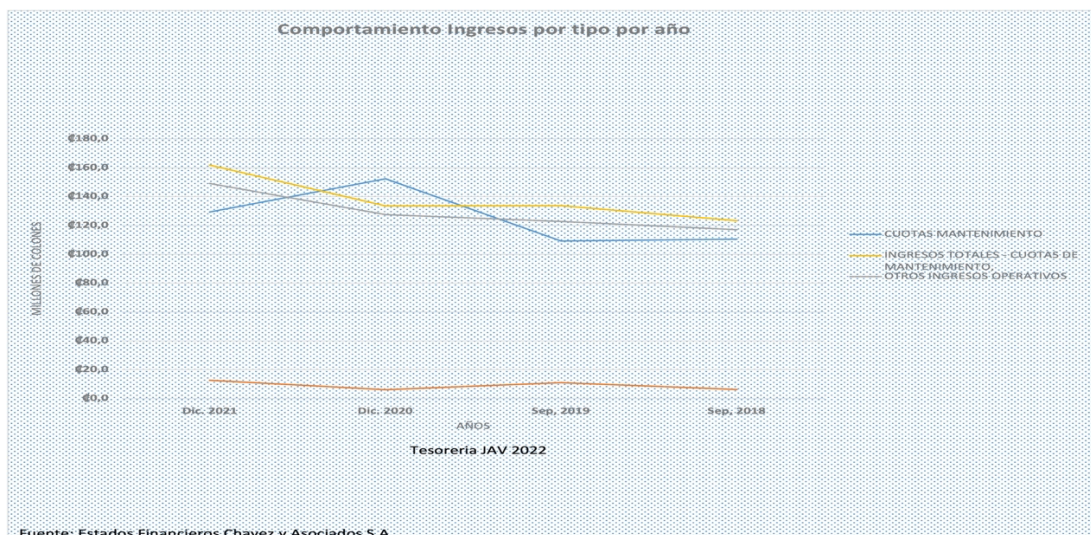
Como se observa en siguiente gráfico, al 31 de diciembre el CVB refleja una utilidad neta de ₡23,8 millones, lo que representa un incremento del 86% con respecto de los ₡12,8 millones de utilidad neta del periodo anterior y cinco y cuatro veces la utilidad neta de los periodos 2019 y 2018 respectivamente; sin embargo, lo más relevante el que se genera una utilidad de operación cercana a los ₡30 millones en comparación con una pérdida operativa de ₡1,5 millones en el periodo anterior y razonable tomando en cuenta la pandemia.



Los ingresos totales crecieron cerca de un 2% con relación al ejercicio 2021 pero lo interesante es que los ingresos, sin tomar en cuenta las cuotas de mantenimiento, crecieron en un 21.12%, después de mantenerse prácticamente constantes durante los dos periodos fiscales anteriores. Esto lo que nos indica es que de mantenerse este comportamiento, no es necesario el incrementar las cuotas de mantenimiento y además, de la cuota actual solo el 38% se destina a cubrir costo operativo. La situación ideal es que este 38% siga disminuyendo gradualmente cada año y de esta manera el aporte de los socios se destine en su totalidad a inversión y se pueda seguir creciendo en utilidades.

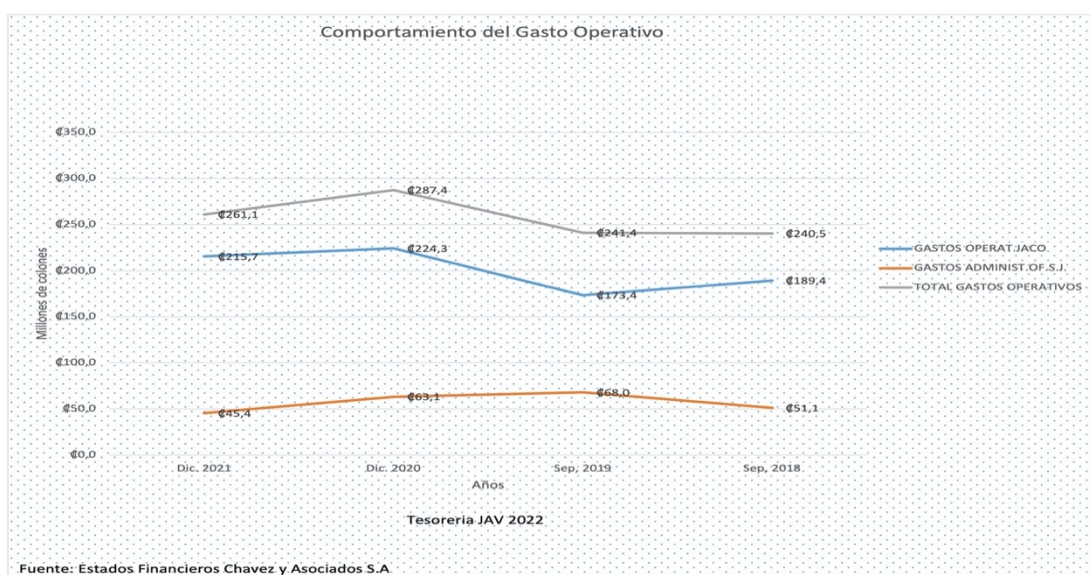
Los ingresos generados por la visitación de socios crecen en un 17% y los ingresos por hospedaje de particulares se duplica con relación al periodo anterior y crece ligeramente con los niveles que se manejaron al final del periodo fiscal 2019. Del total de ₡12.6 millones de colones aportados por huéspedes particulares, se estima un aporte cercano a los ₡2.5 millones por parte de la plataforma Booking.com, con la cual se empezó a trabajar más formalmente a partir del 2021

En el siguiente gráfico se muestra el comportamiento de los ingresos durante los últimos cuatro ejercicios fiscales:



En cuanto a los gastos, es importante resaltar que se refleja una disminución tanto en Jacó como en San José por el orden de los ₡26.4 millones, el principal componente sigue siendo el gasto operativo en Jacó; sin embargo, muestra una disminución del 3.8% con relación al periodo anterior. Por su parte la oficina en San José disminuye el gasto en un 28%, equivalente a ₡17.8 millones.

Los salarios y las cargas sociales en Jacó disminuyen en un 19.7% con relación al ejercicio anterior.



Aquí es importante comentar que, al igual que en el periodo anterior, la Junta Directiva en pleno acordó mantener la misma cantidad de colaboradores y sus jornadas de trabajo a pesar de la pandemia vivida y la contracción de todo el sector durante el periodo fiscal.

En otro orden de cosas, esta tesorería en conjunto con resto de la Junta Directiva, establecieron una metodología de cálculo para el costo por utilización de cabinas que permite el establecimiento y la revisión semestral de tarifas sobre una base científica.

También se establecieron lineamientos en cuanto a compras de menaje, lencería y línea blanca por módulos, lo que permite un mejor control sobre garantías, un beneficio al realizar compras por volumen y una mejor planificación presupuestaria para los años siguientes, conforme a la vida útil cada activo.

Con lo correspondiente a las cuotas de inversión adicionales, se realizó la instalación de un nuevo portón de acceso vehicular, se automatizó el acceso mediante tarjeta en todas las entradas al CVB, lo que permite mejorar la seguridad, fortalece el control del recurso humano y dar total independencia al socio durante su estadía. Además se mejoró la seguridad mediante un cierre perimetral en el parqueo anexo, se realizaron diferentes obras en las instalaciones tales como pintura general, mejoramiento y ampliación de aceras entre otros y se instaló una red de fibra óptica que garantiza a cada cabina el uso del internet con una velocidad de 30 megas.

Para finalizar me permito realizar las siguientes conclusiones

1. En el aspecto financiero:

- a. La empresa sigue siendo sólida, con activos crecientes, endeudamiento muy razonable.
- b. Utilidades por ¢23.8 millones que prácticamente duplican las del periodo anterior, en un momento en que el sector mayoritariamente se contrae.
- c. Por primera vez una utilidad de operación superior a los ¢25 millones.
- d. Se disminuye el gasto operativo en un 9% con respecto al periodo anterior.
- e. Se deja una cobertura mediante inversiones por cerca de ¢90 millones para los proyectos incluidos en plan estratégico.
- f. Los pasivos se renegociaron aprovechando las oportunidades brindadas por las entidades financieras a raíz de la pandemia, a tasas que hacen más rentable dedicar los recursos propios a la ejecución de proyectos a corto y mediano plazo, que cancelar obligaciones y posteriormente tener que financiar los proyectos con financiamientos menos favorables.

2. En el aspecto normativo:

- a. Se establece un presupuesto anual y un seguimiento mensual de la ejecución por parte de la Junta Directiva.
- b. Se establece una primera base de costo por cabina para la revisión periódica de tarifas mediante una base científica.

3. Inversiones importantes en infraestructura y tecnología que permiten:

- a. mejorar la seguridad y el confort de los huéspedes.
- b. mejorar el control y el rendimiento de los colaboradores y facilitar las labores de los mismo.
- c. Disminuir costos.

4. Oportunidades de mejora:

- a. la composición de los ingresos de manera que se siga avanzando para que el CVB alcance el equilibrio operacional de tal manera que no dependa en absoluto de las cuotas de mantenimiento.
- b. Mantener y mejorar el rigor en el ejercicio presupuestario.
- c. Mejorar las capacidades de los colaboradores en cuanto a la detección y atención de las necesidades de mantenimiento diario.

Finalmente concluyo diciendo que al día de hoy, en mi criterio, el Centro Vacacional Bancosta es una empresa financiera y económicamente sólida, mantiene la solvencia y liquidez necesaria para concluir con los proyectos establecidos en el Plan Estratégico vigente.

Atentamente,

Lic. Jesús Avendaño Varela
Tesorero.

Cc. Socios Centro Vacacional Bancosta
Sobre Asamblea 31/03/22022

JAV/jav.