CASTILLO COUNTRY CLUB

"familiar por excelencia..."

INFORME TESORERIA

ASAMBLEA GENERAL DE ACCIONISTAS

Tabla de contenido

1. Introducción

2. Aspectos a destacar

3. Resultados financieros 2023

4. Dictamen de los auditores externos

5. Conclusiones

CASTILLO COUNTRY CLUB

"familiar por excelencia..."

INTRODUCCION

CASTILLO COUNTRY CLUB

"familiar por excelencia..."

INTRODUCCION

Buenos días, estimados(as) Accionistas, miembros de la Junta Directiva, Junta de Vigilancia, Tribunal Disciplinario, Tribunal de Elecciones y Administración.

Me permito, muy respetuosamente, como tesorero de la Junta Directiva, presentar a ustedes el informe sobre aquellos aspectos que considero importantes del área financiera de la operación del Castillo Country Club S.A., para el periodo 2023.

Aspectos a destacar

ASPECTOS A DESTACAR

En mayo 2023 la OMS declara el fin de la pandemia COVID 19 y según informe del banco mundial para Costa Rica, en este periodo 2023 el crecimiento económico del país superó las expectativas, respaldado por la fuerte demanda interna y externa.

Adicionalmente la inflación viene disminuyendo desde finales de 2022, convirtiéndose en deflación a partir de junio 2023. A medida que la inflación se estabilice y mejoren las condiciones del mercado laboral, impulsadas por el crecimiento del sector servicios, se proyecta que la tasa de pobreza baje en el país (2024).

Otro indicador importante a destacar es el tipo de cambio, el cual si bien es cierto tuvo una caída muy fuerte a inicios del 2023, a partir de abril se ha mantenido estable a la baja.

Estos puntos son alentadores ya que nos permiten prever un ambiente económico más confiable, lo cual aunado a la solidez financiera del club y una mejora en sus objetivos estratégicos, proyectan un crecimiento sostenible.

CASTILLO COUNTRY CLUB

"familiar por excelencia..."

CASTILLO COUNTRY CLUB

"familiar por excelencia..."

ASPECTOS A DESTACAR

Principales puntos de mejora identificados por la Comisión de Finanzas periodo 2023.

- 1) Contratación de la Gerencia Financiera a partir de mayo 2023.

- 2) Seguimiento a los 2 hallazgos indicados en el informe de auditoría externa para el periodo 2022.
  - Ambos puntos fueron corregidos en gran parte, y el impacto en los estados financieros auditados para el periodo 2023 es significativamente menor.

- 3) Se detecta una contingencia laboral importante por el manejo de "personal eventual", en los departamentos de AYB y recreación y deportes.
  - Esta práctica tenía años de venirse realizando en el club, por lo que se solicita una validación del tema con el abogado laborista. Una vez realizado el análisis del abogado laborista, a partir de noviembre 2023 se eliminan este tipo de contrataciones.

  En adelante el club solo realiza contrataciones en la modalidad de "temporales" (incluidos en planilla).

CASTILLO COUNTRY CLUB

"familiar por excelencia..."

ASPECTOS A DESTACAR

4) Identificación de los principales temas que vienen afectando las finanzas del club, con el fin de dar seguimiento a los mismos y sus respectivas soluciones.

- Costos altos y pérdidas de inventarios en puntos de venta de AYB
- Contingencias por el manejo de contratos de servicios profesionales (personal de clases deportivas de recreación y deportes)
- Nivel de gasto de planilla de personal y horas extra
- Mal manejo de los proyectos en la creación de obra para el club

- En adelante todo contrato laboral o de servicios profesionales, debe ser revisado por el abogado laborista. Se finiquitó el contrato existente con el profesor de hockey y se espera realizar el mismo proceso en las ramas de tenis, pista de hielo y futbol soccer.

- Se recomienda la no contratación de nuevas plazas e implementación de más controles en la aprobación de horas extra – previa revisión de jefatura y Recursos Humanos. Se logró disminuir bastante este gasto.

- Se recomendó no realizar proyectos de obra en el periodo 2023, debido a la gran cantidad de falencias detectadas (falta de presupuesto, seguimiento, autorización de pago a proveedores, etc).

- Se autorizó la contratación de un contador de costos (tema en proceso) y la plaza de un bodeguero en AYB. A partir de agosto 2023, la pérdida de inventario muestra comportamiento a la baja – seguimos trabajando para mejorar los % de costos

CASTILLO COUNTRY CLUB

"familiar por excelencia..."

ASPECTOS A DESTACAR

- 5) A nivel de proveedores, se identifican muchas deficiencias respecto al procedimiento de contratación. Se identifican varios servicios y/o productos, cuyos proveedores contratados en algunos casos son socios del club, y donde el club se ha visto afectado en calidad y/o costo. Algunos ejemplos:
  - Herramientas a nivel de tecnologías de la información
  - Seguros, entidades financieras
  - Proveedores de productos como frutas y verduras, hielo, café y otros

- Se inicia un proceso de revisión de toda la cartera de proveedores del club, generando mejoras importantes en costos y condiciones tales como crédito a 30 días y apoyo en actividades sociales del club.

- Se está en proceso de actualización de procedimientos e inclusión de mayores controles a nivel de proveeduría y AYB.

CASTILLO COUNTRY CLUB

"familiar por excelencia..."

ASPECTOS A DESTACAR

Productos de limpieza

Esta revisión, además, arrojó como resultado una mala práctica en el área de proveeduría en Administraciones anteriores, ya que debido a que el Club mantenía distribuido a lo largo de sus instalaciones diversos mecanismos para dispensar, esto implicaba que tuviera que acudirse a distintos proveedores que ofrecieran, en el caso de la toalla, un insumo que se adecuara a cada mecanismo.

Dicha revisión resultó en la elección de la empresa ***Faith***, la cual, como distribuidor directo de *Kimberly Clark*, ofrecía la mejor opción entre los consultados.

Esta empresa proporcionó al Club, en calidad de consignación, más de 120 dispensadores de toalla con la tecnología *Center Pull*, la cual permite que estas sean dispensadas una por una evitando el desperdicio, así como dispensadores de papel higiénico y jabón de manos.

Este ahorro nos resulta en un impacto importante, pues se pudo reducir el costo en un 34% en la línea de toalla seca manos, en un 27% para el papel higiénico y en 46% para el jabón de manos.

Huevos

Los huevos son materia prima de innumerables platillos por lo tanto uno de los productos con más rotación. Dicho insumo era provisto por la empresa ***Mayca Distribuidores S.A.*** y fue negociado con un proveedor local: ***Christian Hernández Víquez***, una empresa familiar ubicada en nuestra comunidad, que nos ofrece un precio que representa un ahorro del 17% del costo a una misma o mejor calidad. Este ahorro está asociado a los costos de intermediarios que nos benefician como consumidor final y al mismo tiempo apoya el desarrollo de las pequeñas industrias de la región.

CASTILLO COUNTRY CLUB

"familiar por excelencia..."

ASPECTOS A DESTACAR

COMISIONES DATAFONOS

BANCO	COMISION LOCALES	COMISIONES INTERNACIONALES	OTROS BANCOS	TOTAL ALQUILER ANUAL	TOTAL MANT ANUAL	AHORRO ANUAL
BAC SAN JOSE	2,00%	2,50%	2,00%	₡5.400.000	₡926.208	₡6.326.208
BCR	1,75%	2,50%	1,75%	₡0	₡0	
BNCR	1,85%	2,25%	1,85%	₡0	₡0	

Negociación aprobada con el BCR donde no existe costo por mantenimiento y alquiler del equipo. Adicionalmente las comisiones por transacciones ofrecidas fueron las mejores.

Castillo Country Club S.A.

Comparativo Pago Póliza Riesgos de Trabajo

	2021-2022	*2022-2023*	*2023-2024*
Póliza 73890	31.994.026,00	34.019.191,00	13.680.000,00
Póliza 345760	0,00	0,00	3.339.123,00
Liquidación	1.118.646,75	146.598,23	149.525,00
Total	**33.112.672,75**	**34.165.789,23**	**17.168.648,00**

Para el periodo 2024 el club tendrá un ahorro de ø17 millones en el pago de la póliza de riesgos del trabajo

	Monto inicial	Saldo actual crédito	Fecha de vencimiento
Crédito BCR (Equipo GYM)	205,0	154,8	23 de enero 2026
Crédito BCR (Eléctrico)	300,0	223,3	06 de julio 2027
Totales	**505,0**	**378,1**	

* Expresado en millones de colones

6) Cédulas hipotecarias Banco de Costa Rica

- En agosto 2023 vencieron 5 garantías bancarias de $200 mil cada una.
- Dichas cédulas no fueron renovadas – vencieron
- Debido a esto se recomienda a la Junta Directiva cancelar una operación de crédito con el Banco de Costa Rica que también vencía en agosto 2023 por un saldo de ø110 millones (crédito pista de hielo 06/08/2013)
- Se logra negociar con el BCR que acepte quedarse únicamente con la garantía en segundo grado por $750 mil

Al cierre de diciembre 2023 el club solo tiene 2 créditos con el Banco de Costa Rica.

ASPECTOS A DESTACAR

CASTILLO COUNTRY CLUB

"familiar por excelencia..."

CASTILLO COUNTRY CLUB

"familiar por excelencia..."

ASPECTOS A DESTACAR

- 7) Se identifican pérdidas millonarias, desorden y falta de controles en el manejo de cobro de clases deportivas.

  - En la carta de gerencia del 2020, los auditores externos ya habían indicado a la administración del club, la problemática que se venía dando con el proceso de facturación y cobro de las clases deportivas. Al 2020 existía un saldo de casi ø8 millones acumulado por cobrar (estos saldos fueron reversados por la administración).
  - Adicionalmente, para el año 2021 y 2022, el departamento de recreación y deportes realizó reversiones de facturas por la suma de ø5.405.528 y ø5.206.376 respectivamente. En su mayoría, estas reversiones fueron solicitadas por la coordinadora de recreación y deportes sin soporte claro – en muchos casos, simplemente el socio indicaba que la factura no aplicaba.

    - Se solicita a la auditoría interna que realice un informe sobre el manejo del cobro de clases deportivas para los últimos 3 años. Adicionalmente, a partir de noviembre 2023 el departamento de cobros toma la responsabilidad de realizar la gestión de cobro de todas las cuentas pendientes.
    - Se gira la directriz al departamento de recreación y deportes para que actualice los reglamentos, y que en adelante el pago de las clases se realice por adelantado – todo socio moroso no puede volver a matricular clases.

Continuamos trabajando en la mejora de este proceso con el fin de afinar el control al 100%

CASTILLO COUNTRY CLUB

"familiar por excelencia..."

ASPECTOS A DESTACAR

- 8) En el análisis de los estados financieros, se encontró que el club cuenta con un crédito fiscal por encima de los ø150 millones, que se ha venido acumulando en los últimos 3 años. Con el fin de poder recuperar dichos fondos, se recomienda a la Junta Directiva, que este año el club cierre con utilidades y el impuesto de renta se cancele con el crédito fiscal a favor.

- 9) Para el periodo 2023 y luego de un análisis de la situación financiera del club, así como de los indicadores económicos del país (deflación), se recomienda no realizar aumento de cuota de mantenimiento.

- 10) Se genera una propuesta para recomendar la regulación de comisiones en el club.
  - La Junta Directiva debe cuestionarse a la hora de crear una comisión, cuál es su objetivo principal y el valor agregado al club.
  - Crear un reglamento para todas las comisiones del club, ya que actualmente trabajan sin regulación.
  - Como requisito obligatorio todo proyecto o recomendación generada por una comisión, tiene que llevarse a CAEF para ser analizada y revisada. Seguidamente el GG llevará la recomendación de CAEF ante la Junta Directiva.
  - Todos los proyectos de obra, se tienen que llevar a Junta Directiva con un anteproyecto.

- 11) Actividades deportivas

➢ **Pista de hielo**

Como se puede observar en el detalle de los últimos 3 años, la pérdida generada por la pista de hielo y patinaje es bastante considerable.

Detalle centro de costos
Pista de hielo y patinaje - 404
Montos acumulados al cierre 2021, 2022 y 2023

	2021	2022	2023
Ingresos	₡ 61.224.197	₡ 73.223.788	₡ 80.143.797
Gastos	₡ 122.421.065	₡ 127.471.068	₡ 142.827.396
Pérdida	₡ (61.196.868)	₡ (54.247.280)	₡ (62.683.599)

ASPECTOS A DESTACAR

CASTILLO COUNTRY CLUB

"familiar por excelencia..."

ASPECTOS A DESTACAR

CASTILLO COUNTRY CLUB

"familiar por excelencia..."

➢ Tenis

La compañía Learning Enterprise ATPC C.R., tiene un contrato con el club que le permite ganar el 80% de los ingresos obtenidos por clases impartidas de tenis.

Desde ningún punto de vista, logramos entender por qué el club desde el 2017 firma un contrato con estas condiciones. En el cuadro adjunto, se muestra la ganancia o pérdida anual del club versus lo que se le canceló anualmente a dicha empresa por las clases impartidas.

Nuestra recomendación es finiquitar este contrato al vencimiento en Junio 2024, y buscar un mejor aprovechamiento de las canchas para toda la comunidad societaria.

Detalle centro de costos

Tennis y clases - 405

Montos acumulados al cierre

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Ingresos	₡ 18.770.868	₡ 9.742.965	₡ 14.368.442	₡ 26.970.922	₡ 33.434.946	₡ 33.835.362	₡ 35.497.743
Gastos	₡ 24.394.176	₡ 6.887.171	₡ 13.384.937	₡ 27.893.029	₡ 27.748.172	₡ 32.707.311	₡ 33.353.218
Utilidad/pérdida del club	**₡ (5.623.308)**	**₡ 2.855.794**	**₡ 983.505**	**₡ (922.107)**	**₡ 5.686.774**	**₡ 1.128.051**	**₡ 2.144.525**

Pago anual profesor 80%	₡ 12.092.049	₡ 29.798.440	₡ 28.773.078	₡ 25.013.578	₡ 27.222.632	₡ 32.020.248	₡ 30.338.891

Resultados financieros 2023

CASTILLO COUNTRY CLUB

"familiar por excelencia..."

Resultados financieros 2023

Estado de resultados integral
Por los periodos terminados al 31 de diciembre 2023 y 2022
(Expresado en millones de colones)

DESCRIPCION	dic-23	%	dic-22	%	Variación	%
Ingresos de operación	3.629	69%	3.295	71%	334	10%
Ingresos AYB	1.643	31%	1.375	29%	268	20%
Total de ingresos	**5.272**	**100%**	**4.670**	**100%**	**602**	**13%**
Costos de venta AYB	**872**	**17%**	**711**	**15%**	**161**	**23%**
Total de gastos	**4.357**	**83%**	**3.988**	**85%**	**369**	**9%**
Utilidad o pérdida del periodo	**43**	**1%**	**(29)**	**(1%)**	**72**	**(250%)**

- **Estado de resultados comparativo**

Se presenta un comparativo de los resultados económicos 2023 – 2022.

Importante apuntar la utilidad obtenida en este periodo 2023 por la suma de ø43 millones. Esta utilidad final, incluye un ajuste por provisión de vacaciones (ø58 millones) así como el gasto de impuesto sobre la renta (ø57 millones)

A nivel de ingresos totales, se muestra un crecimiento del 13% mientras que los gastos crecieron un 9% (2022 representaron un 85% - 2023 representan un 83%). Esto muestra el enfoque en disminuir los gastos del club.

A nivel de costos el crecimiento fue del 23% (similar a los ingresos de AYB). En esta línea seguimos trabajando fuertemente para mejorar los resultados.

CASTILLO COUNTRY CLUB

"familiar por excelencia..."

Resultados financieros 2023

Estado de situación financiera
Por los periodos terminados al 31 de diciembre 2023 y 2022
(Expresado en millones de colones)

DESCRIPCION	dic-23	dic-22	Variación	%
Activos				
Activos corrientes	1.238	1.064	174	16%
Activos no corrientes	5.728	5.765	(37)	(1%)
Total activos	6.965	6.829	136	2%
Pasivo y patrimonio				
Pasivos corrientes	1.235	1.202	33	3%
Pasivos no corrientes	772	846	(74)	(9%)
Total pasivos	2.007	2.048	(41)	(2%)
Patrimonio				
Total patrimonio	4.959	4.781	178	4%
Total pasivo y patrimonio	6.965	6.829	136	2%

- **Estado de situación financiera**

El incremento más significativo en activos corrientes (16%), se explica en las líneas de efectivo e inversiones las cuales crecieron un 30% versus el 2022.

A nivel de pasivos, se destaca la baja (2%) soportada en gran parte por el préstamo cancelado en el mes de agosto 2023 (pista de hielo ø110 millones)

En cuanto al patrimonio los efectos más destacables (aumento 4%) son la utilidad del periodo y los aportes de capital.

CASTILLO COUNTRY CLUB

"familiar por excelencia..."

Resultados financieros 2023

Resumen de saldos de efectivo

Tipos de flujo de efectivo	dic-23	dic-22	Variación
Flujo de operación	597	560	37
Flujo de inversión	315	152	163
Total efectivo y equivalentes	912	712	200

* Expresado en millones de colones

- **Flujos de efectivo**

Se destaca el crecimiento en los flujos de efectivo (ø200 millones), debido al menos uso en actividades de inversión (obras).

Dichos fondos permitirán al club una vez revisado el PMI, poder realizar proyectos importantes de obra.

CASTILLO COUNTRY CLUB

"familiar por excelencia..."

Resultados financieros 2023

➢ **Créditos bancarios**

Se presenta un detalle de los créditos bancarios al 31 de diciembre 2023

El crédito para compra de equipo del GYM es a tasa básica + 3,5%. Cuota mensual ø2,8 millones (capital ø1,5 Interés ø1,3)

El crédito para reacondicionamiento eléctrico es a tasa básica + 2,75%. Cuota mensual ø6,4 millones (capital ø4,2 Interés ø2,2)

	Monto inicial	Saldo actual crédito	Fecha de vencimiento
Crédito BCR (Equipo GYM)	205,0	154,8	23 de enero 2026
Crédito BCR (Eléctrico)	300,0	223,3	06 de julio 2027
Totales	**505,0**	**378,1**	

* Expresado en millones de colones

Resultados financieros 2023

CASTILLO COUNTRY CLUB

"familiar por excelencia..."

De los Estados Financieros

Los comentarios y notas desde el punto de vista de aplicación de normas internacionales de información financiera, se exponen de forma detallada en los estados financieros auditados.

En virtud de la naturaleza, misión y fines del club, como parte de este informe, se solicita a los asambleístas, la venia para los efectos del artículo 110 de los estatutos.

Artículo 110 BIS. DE LAS UTILIDADES: DISTRIBUCION Y RECAPITALIZACION: Cuando hubiere utilidades, se distribuirá al menos un 10% entre el colectivo de socios y/o los dividendos se recapitalizarán con la autorización de la Asamblea General Ordiaria; pero en ningún caso, de existir utilidades, se recapitalizarán por dos periodos consecutivos.

DICTAMEN DE LOS AUDITORES EXTERNOS

DICTAMEN DE LOS AUDITORES EXTERNOS

- Los auditores externos que tuvieron a cargo la revisión de los estados financieros para el periodo 2023 fueron MOORE AGC Asesores Gerenciales Corporativos, quienes emitieron una ***opinión calificada*** de los mismos.

Opinión Calificada

Hemos auditado los estados financieros del CASTILLO COUNTRY CLUB S.A., ("la Compañía"), que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2023 y 2022, y los correspondientes estados de ganancias o pérdidas y otro resultado integral, de cambios en el capital contable y de flujos de efectivo, para los años terminados en esas fechas, así como las notas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, excepto por los posibles ajustes de haber obtenido la información que se detalla en el párrafo No. 1 de la sección *Fundamento para la Opinión Calificada,* y excepto por los efectos de no haber aplicado los asuntos descritos en el punto No. 2 de la sección *Fundamentos para la Opinión Calificada*, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera del CASTILLO COUNTRY CLUB S.A al 31 de diciembre de 2023 y 2022, los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo para los años terminados en esas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

CASTILLO COUNTRY CLUB

"familiar por excelencia..."

CONCLUSION

CASTILLO COUNTRY CLUB

"familiar por excelencia..."

CONCLUSION

El 2023 fue un año de muchos retos para la Junta Directiva y administración del club, y aun así logramos avances importantes en varios temas que estoy seguro van a tener un impacto muy positivo en el corto plazo.

Quiero finalizar agradeciendo por todo el esfuerzo a los compañeros de Junta Directiva, Junta de Vigilancia, Comisión de Finanzas y a todo el personal del Club.

Que el 2024 sea un año muy próspero para el club, y entre todos sigamos trabajando unidos por un mejor futuro.

Muchas gracias