

Le saviez-vous?

de votre conseil d'administration

COTISATIONS VILLÉGIATURE ANNUELLES

Comment sont-elles calculées et quels facteurs influent sur leur calcul?

Les Cotisations Villégiature annuelles ne sont pas fixes et leur augmentation n'est pas soumise à un taux plafond basé sur l'inflation. Bien qu'il est vrai que les cotisations ont diminué cette année, il n'y a aucune garantie qu'une telle réduction se produise à l'avenir. Voici quelques faits à garder à l'esprit.

- Les Cotisations Villégiature sont déterminées par un processus budgétaire annuel rigoureux qui comprend des budgets pour chaque service de chaque destination Embarc® Resort. Ces budgets comprennent des projets de modernisation ou d'entretien d'un à trois ans.
- Les budgets sont soumis pour examen au vice-président de l'exploitation des centres de villégiature et au comité des finances et de la vérification et, finalement, au conseil d'administration pour l'approbation finale.
- Le comité des finances et de la vérification est composé de James Orr, de Konrad Kawalec et de Mark Nuzzo. Ce comité est unique dans le secteur de la multipropriété en temps partagé, car il fournit une surveillance accrue de tous les aspects financiers de la Embarc Members Association.
- Chaque mois, le comité étudie le rapport de dépenses du budget comparativement aux dépenses réelles et toute variance de plus de 5 % ou particulière fait l'objet de discussion. Ces rapports sont ventilés pour chaque destination Embarc® Resort.
- Un examen en profondeur est effectué par le comité lors de la réunion trimestrielle. Les recommandations sont présentées au conseil d'administration pour approbation.
- Les facteurs qui ont une incidence sur les coûts et les budgets englobent plusieurs questions locales comme les coûts de main-d'œuvre, les taxes, les modifications des codes municipaux, etc.
- Il est important de garder à l'esprit que ces coûts, notamment ceux pour la main-d'œuvre, sont plus fortement assujettis à l'inflation en raison du bassin de main-d'œuvre des communautés touristiques ou de petite taille. Les coûts de transport peuvent à eux seuls poser problème. L'inflation peut être beaucoup plus élevée dans les villes de Whistler, de Mexico, de Mont-Tremblant ou de Palm Desert qu'à Vancouver, à Toronto, à Montréal ou à Los Angeles.
- Tous les centres de villégiature, hôtels et clubs sont assujettis à ces facteurs; l'Embarc Members Association n'est pas la seule à être touchée par ceux-ci. Les hôtels compensent les augmentations de coûts au moyen de leurs tarifs d'hébergement. Nous les compensons au moyen des Cotisations Villégiature annuelles. Si certaines grandes chaînes d'hôtels sont en mesure d'absorber des augmentations de coûts à court terme, elles doivent éventuellement augmenter leurs tarifs à long terme.
- Nous sommes un petit club haut de gamme cinq étoiles. Sans le pouvoir d'achat de Diamond Resorts, nos coûts augmenteraient bien plus rapidement. Ses pratiques d'excellence sont un autre facteur qui nous aide à contrôler nos coûts.
- Quelques mots au sujet de notre compte de réserves en capital. Chaque association doit mettre de côté des réserves de capital pour effectuer des rénovations importantes, des réparations critiques, etc. Grâce à la vigilance du conseil d'administration et à une gestion prudente des dépenses et des réserves de capital, la Embarc Members Association dispose de saines finances.
- Nos centres de villégiature commencent également à se faire vieux. Notre importante réserve de capital est ce qui nous permet de les entretenir et de les maintenir en excellent état.
- Le secteur a connu bon nombre de clubs à adhésion et de centres de villégiature qui n'ont pas su bâtir ou conserver une réserve de capital suffisante. La majorité d'entre eux ont fait faillite ou fait l'objet d'importants frais spéciaux en raison de fortes dépenses en capital. La valeur de ces clubs a diminué à un point tel aux yeux des membres que plus personne ne désire y adhérer ou effectuer un échange vers ceux-ci.
- Pour terminer, Diamond Resorts, à titre de gestionnaire, désire et a besoin que nous gardions les cotisations aussi basses que possible. Une augmentation déraisonnable des cotisations n'est pas dans son meilleur intérêt à long terme. Nous avons besoin de nouveaux membres pour stimuler la croissance et garantir la valeur de notre club. Il faut que les membres actuels règlent leurs Cotisations Villégiature et fassent usage de leur adhésion. L'Embarc Members Association pourra ainsi demeurer prospère et poursuivre sa croissance.