

From: Sandyland Property Management pm@sandyland.com.mx

Subject: Aventuras Villas II Monthly Update -- July 2025

Date: August 4, 2025 at 1:47 PM

To: Sandyland Property Managers pm@sandyland.com.mx

Bcc: Ramiro de Lisarreta rl@massive.ag, Sergio Fernández cobias05@hotmail.com, José Manuel González gonzzpp@gmail.com, Salim Greyeb salimgrayebd@gmail.com, Jeff Ische jeff081965@gmail.com, Daniel Januj daniel@januj.cz, Georgina Lara realestatemaya@gmail.com, Ernesto Antonio Manjarrez e.manjarrezr@gema.mx, Martin Marquez automorphosis@hotmail.com, Susie Terrell susie502@gmail.com, Craig Verbeck athomerivieramaya@gmail.com, Gary Violette Gary@centralmainedrywall.com, Nancy Violette nancy@centralmainedrywall.com, Sara Zerbarini szerbarini@gmail.com, acousticoncept@gmail.com



[NOTE: Spanish Translation at the Bottom of the Email]



Administration Update

Welcome to Fiscal Year 2026

We are pleased to present your monthly status report for Aventuras Villas II. You will receive an email like this every month with a summary of the activities that have occurred for your association and in your building. We are still getting set up on your banking system and establishing the budgets for this new year so some of the reports and graphs are not yet included. We are also building and transitioning to a new administration system that will allow you more direct access to your information and account status when it is convenient to you.

After reviewing this report, if you have any questions or do not agree with our numbers, please let us know. Our commitment to you is that all activities and transactions will be fully transparent. If there is something you would like to see in this report that is not here yet, let us know.

Financial Status

As you can see we are well behind in our HOA Dues collection for the start of this year. We fully acknowledge the confusion that can occur during a transition of providers. Your bank account has not changed. All payments should be made to the same Scotiabank account that you have been using. Next quarter, we will send you your facturas for Dues payment so it will come from a trusted email account and not the accounting firm's email. We understand that some of you did not recognize the email or that the email may have gone to your SPAM/junk folders. Hopefully that will not happen in the future.

Regarding the water consumption bills from June that included the distributed charges for the sewage (ALCANTARIL), the board has decided that we will return to the standard set before the

reverse osmosis fee increase and pay the sewer bill along with the common area water consumption from the association via HOA Dues. For those who paid their water bills, we have credited the June consumption amount to your account. The July water bills emailed out today will show if you have a credit on your account. The amount credited to everyone was 239.73 pesos.

Building Status

On 22 July Aventuras Villas II suffered a water outage when the storage tanks went dry. It was fixed the next day by our plumber. The cause of the outage was a failure of a pump sensor at the base of the building that is used to send water to the roof to fill the tanks. The sensor likely failed several days before and, when the tanks on the roof emptied, the units experienced a lack of water pressure followed by a complete outage of water service. The repair was implemented the next day with a new float sensor and most units were operating immediately afterwards. One unit had a catastrophic pump failure so that pump was replaced and the unit regained water access. Total cost with parts and labor for that repair was 8,400 pesos.



During that repair, it was noticed that several units have leaks in their pipes on the roof and broken shutoff valves. Our plumber will help us document those units and we will report to those owners and managers the recommended repairs. If the units wish to engage our plumber, we will coordinate and send a quote. If they wish to handle this on their own, please include Humberto in your project so he can provide access and oversight for the work. We do not believe at this point that this presents any danger to the building or other units, rather it is a leak that may cost the owners in wasted water.

Some water damage in unit 104 related to a remodel project in a neighboring unit was repaired by the contractor. No significant damage was reported and the walls were dried and repainted.

Humberto took his holiday in July and we had another building maintenance employee onsite to perform the daily work. No issues were seen during that transition.

Martin gave us an update on the Well Project. The salinity of the water found at the depths tested so far has been too high (too much saltwater) to be used. He is currently waiting for a trusted assessor to determine where and how to access fresh water for your well. There is no timeline for that assessment currently.

Martin also made us aware of the concrete damage along the dock bodegas and the dock skirt used to protect the walkway and pool area. We will collect quotes and proposals to repair both and present that to the board for review in the coming months. This does not appear to be urgent but a structural review will confirm or deny that.

We have installed new locks on the side access gates and on the bodega housing the cistern and storing the building supplies and tools.

Dues and Financials

		August 2, 2025 Current Account Balances	
		Pesos	
	Scotia Bank	\$84,950	
	Petty Cash	<u>\$0</u>	
	In Accounts:	\$84,950	
	Unpaid Dues Through Year End	\$713,738	
	Available Through Year End	\$713,738	
	Reserved for SA	\$0	
	Remaining Due for SA	<u>\$0</u>	
	Left to Collect	<u>\$0</u>	
Code Version 12.0 11 July 2025		8.77% of the year	

[illegible]

Jan-2026											\$0	\$68
Feb-2026											\$0	\$68
Mar-2026											\$0	\$68
Apr-2026											\$0	\$68
May-2026											\$0	\$68
Jun-2026											\$0	\$68
Total Paid	\$14,518	\$0	\$0	\$15,008	\$33,246	\$24,041	\$17,172	\$0	\$0	\$0	\$104,001	\$713

Collected: \$77,336
Pre-paid: \$26,665

MTC Account Balances
CiBanco: M\$ 84,950.26
Cash: M\$ 0.00
TOTAL: M\$ 84,950.26



Monthly Transactions

2025 July

Date	Vendor	Category	Notes	Unit	Amo
Jul 01	Initial Balances	Bank Adjustments	Starting Balance		
Jul 10	Sandyland Properties	Utilities: Water	Paid from Personal BBVA Account pending repayment		(\$15,000)
Jul 10	Deposit	HOA Dues	Jul, Aug, Sep 2025 + MXN 16.87 Credit Efectivo	104 (Manuel González)	\$15,000
Jul 11	Deposit	HOA Dues	Covering 2 months before new owners take over	106 (Terrel)	\$24,000
Jul 12	Deposit	HOA Dues	Jul, Aug, Sep 2025 + MXN 0.01 Credit BBVA Verbeek	201 (Ische)	\$17,000
Jul 12	Deposit	Water Consumption	June Water Bill (BBVA Verbeek)	201 (Ische)	\$0
Jul 12	Deposit	Water Consumption	June Water Bill	204 (Januj)	\$0
Jul 12	Deposit	Water Consumption	Paid (Jun 2025)	102 (Moguel)	\$1,000
Jul 14	Humberto Hernandez	Staff: Maintenance Staff	BiWeekly Salary		(\$6,000)
Jul 14	Scotia Bank	Bank Adjustments	Transaction Fee		
Jul 14	Humberto Hernandez	Staff: Maintenance Staff	Paid Holidays		(\$7,000)
Jul 14	Scotiabank	Bank Adjustments	Transaction Fee		
Jul 14	Colonos Puerto Aventuras	Colonos Fee	Jul-Sep 2025		(\$29,000)
Jul 14	Scotiabank	Bank Adjustments	Transaction Fee		
Jul 17	Deposit	HOA Dues	Jul, Aug, Sep 2025 Santander	101 (Zerbarini)	\$14,000
Jul 17	Deposit	Water Consumption	June Water Bill (BBVA)	101 (Zerbarini)	\$1,000
Jul 17	Deposit	Water Consumption	June Water Bill (Banamex)	202 (Violette)	\$0
Jul 23	Deposit	Water Consumption	June Water Bill (CiBanco)	106 (Terrel)	\$1,000
Jul 25	Deposit	Water Consumption	(Jun 2025)	104 (Manuel González)	\$0
Jul 25	Deposit	Water Consumption	(Jun 2025)	105 (Antonio Manjarrez)	\$1,000
Jul 29	Geysler Tuz (Nisson)	Staff: Maintenance Staff	Humberto replacement		(\$6,000)
Jul 31	Deposit	HOA Dues	Jul, Aug, Sep 2025 BBVA	105 (Antonio Manjarrez)	\$33,000

Expenses YTD

Bank Adjustments

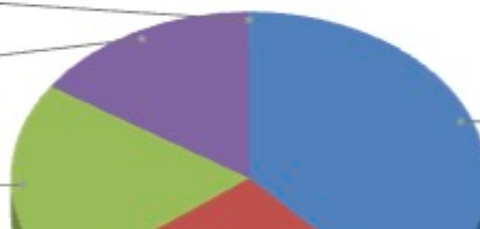
0.0%

Staff: Administrators

15.7%

Utilities: Water

19.9%



Colonos Fee

38.3%

Staff: Maintenance Staff
26.0%



Actualización de la administración

Bienvenido al año fiscal 2026

Nos complace presentar su informe mensual de estado para Aventuras Villas II. Recibirá un correo electrónico como este cada mes con un resumen de las actividades que han ocurrido para su asociación y en su edificio. Todavía estamos configurando su sistema bancario y estableciendo los presupuestos para este nuevo año, por lo que algunos de los informes y gráficos aún no están incluidos. También estamos construyendo y haciendo la transición a un nuevo sistema de administración que le permitirá un acceso más directo a su información y al estado de su cuenta cuando sea conveniente para usted.

Después de revisar este informe, si tiene alguna pregunta o no está de acuerdo con nuestros números, háganoslo saber. Nuestro compromiso con usted es que todas las actividades y transacciones serán totalmente transparentes. Si hay algo que le gustaría ver en este informe que aún no está aquí, háganoslo saber.

Situación económica

Como puede ver, estamos muy atrasados en nuestra colección de cuotas de HOA para el comienzo de este año. Reconocemos plenamente la confusión que puede ocurrir durante una transición de proveedores. Su cuenta bancaria no ha cambiado. Todos los pagos deben hacerse a la misma cuenta de Scotiabank que ha estado utilizando. El próximo trimestre, le enviaremos sus facturas para el pago de cuotas para que venga de una cuenta de correo electrónico de confianza y no del correo electrónico de la firma de contabilidad. Entendemos que algunos de ustedes no reconocieron el correo electrónico o que el correo electrónico puede haber ido a sus carpetas de SPAM/basura. Esperemos que eso no suceda en el futuro.

Con respecto a las facturas de consumo de agua de junio que incluían los cargos distribuidos por las aguas residuales (ALCANTARIL), la junta ha decidido que volveremos al conjunto estándar antes del aumento de la tarifa de ósmosis inversa y pagaremos la factura de alcantarillado junto con el consumo de agua del área común de la asociación a través de HOA Dues. Para aquellos que pagaron sus facturas de agua, hemos acreditado la cantidad de consumo de junio en su cuenta. Las facturas de agua de julio enviadas por correo electrónico hoy mostrarán si tiene un crédito en su cuenta. La cantidad acreditada a todos fue de 239,73 pesos.

Estado del edificio

El 22 de julio, Aventuras Villas II sufrió un corte de agua cuando los tanques de almacenamiento se secaron. Fue arreglado al día siguiente por nuestro fontanero. La causa del apagón fue una falla de un sensor de bomba en la base del edificio que se utiliza para enviar agua al techo para llenar los tanques. El sensor probablemente falló varios días antes y, cuando los tanques en el techo se vaciaron, las unidades experimentaron una falta de presión de agua seguida de un corte completo del suministro de agua. La reparación se implementó el día siguiente con un nuevo sensor. El sistema

del servicio de agua. La reparación se implementó al día siguiente con un nuevo sensor flotante y la mayoría de las unidades estaban funcionando inmediatamente después. Una unidad tuvo una falla catastrófica de la bomba, por lo que la bomba fue reemplazada y la unidad recuperó el acceso al agua. El costo total con piezas y mano de obra para esa reparación fue de 8.400 pesos.



Durante esa reparación, se notó que varias unidades tienen fugas en sus tuberías en el techo y válvulas de cierre rotas. Nuestro fontanero nos ayudará a documentar esas unidades e informaremos a esos propietarios y gerentes de las reparaciones recomendadas. Si las unidades desean contratar a nuestro fontanero, coordinaremos y enviaremos un presupuesto. Si desean manejar esto por su cuenta, incluya a Humberto en su proyecto para que pueda proporcionar acceso y supervisión para el trabajo. No creemos en este momento que esto presente ningún peligro para el edificio u otras unidades, más bien es una fuga que puede costar a los propietarios en agua desperdiciada.

Algunos daños por agua en la unidad 104 relacionados con un proyecto de remodelación en una unidad vecina fueron reparados por el contratista. No se reportaron daños significativos y las paredes se secaron y repintaron.

Humberto se tomó sus vacaciones en julio y tuvimos otro empleado de mantenimiento del edificio en el lugar para realizar el trabajo diario. No se observaron problemas durante esa transición.

Proyectos

Martin nos dio una actualización sobre el Proyecto Well. La salinidad del agua encontrada en las profundidades probadas hasta ahora ha sido demasiado alta (demasiada agua salada) para ser utilizada. Actualmente está esperando a que un evaluador de confianza determine dónde y cómo acceder al agua dulce para su pozo. Actualmente no hay un calendario para esa evaluación.

Martin también nos hizo conscientes del daño del hormigón a lo largo de las bodegas del muelle y del faldón del muelle utilizado para proteger la pasarela y el área de la piscina. Recopilaremos

presupuestos y propuestas para reparar ambos y presentarlos a la junta para su revision en los próximos meses. Esto no parece ser urgente, pero una revisión estructural lo confirmará o negará.

Hemos instalado nuevas cerraduras en las puertas de acceso laterales y en la bodega que alberga la cisterna y almacena los suministros y herramientas de construcción.

Michael y Sandra Landesman

Administradores

✉ pm@sandyland.com.mx

📞 +52 98 42 38 82 24 WhatsApp

📍 Caleta Yalkú 9, Puerto Aventuras, Solidaridad, QROO 77733





