

29 de octubre de 2019

Estimado Propietario vacacional de Playa Andaluza de Marriott:

Playa Andaluza de Marriott - Aviso de convocatoria de Junta general extraordinaria

Se convoca una Junta general extraordinaria de la comunidad de propietarios vacacionales que se celebrará sin presencia física, pero con el escrutinio de votos que deberán emitirse no más tarde de las 5:59 a. m., hora de Europa Central, del 29 de noviembre de 2019, con el siguiente orden del día:

- La deliberación y, según sea el caso, la aprobación de un aumento de la contribución al fondo de reserva (parte de las Cuotas de mantenimiento) para el presupuesto de cada uno de los años comprendidos entre 2020 y 2024 inclusive, lo que da como resultado aumentos previstos en las Cuotas de mantenimiento para esos años que exceden los criterios establecidos en el artículo 16.3 de los estatutos de la Comunidad de propietarios vacacionales.

NOTA: Se recuerda a los Propietarios vacacionales que, de conformidad con el Artículo 10.1 de los estatutos, solo aquellos propietarios vacacionales que estén al corriente de todas las cuotas pueden emitir sus votos en la Junta general.

Se adjuntan los siguientes materiales para su revisión:

- **Propuesta** de la Dirección y la Junta Asesora relacionada con esta cuestión
- **Papeleta**

Puede enviar su Papeleta electrónicamente a través de Internet desde proxyvoting.com/MVCI antes de las 5:59 a. m., hora de Europa Central, del 29 de noviembre de 2019. Los procedimientos de Internet están diseñados para autenticar su envío electrónico mediante el uso de un número de control personal que se encuentra en su papeleta. **ANOTE SU NÚMERO DE CONTROL YA QUE LA INFORMACIÓN ESTÁ DISPONIBLE ÚNICAMENTE A TRAVÉS DE MORROW SODALI.** O envíe su papeleta marcando, firmando y fechando su voto y mandándola en el sobre con franqueo pagado a: Proxy Services Corporation, P.O. Box 9001, Brentwood, Nueva York 11717-9804 antes del 28 de noviembre de 2019. Si envía su papeleta por Internet, no la envíe también por correo.

Para resolver cualquier duda sobre el procedimiento en relación con cómo enviar su papeleta electrónica, póngase en contacto con Morrow Sodali por correo electrónico en mvci.info@morrowsodali.com.

Si tiene preguntas sobre el presupuesto operativo de 2020, póngase en contacto con Wiel Gooren por correo electrónico en Wilhelmus.Gooren@vacationclub.com.

Le animamos a que envíe su papeleta lo antes posible. ¡Su voto y participación son importantes!

Atentamente,

Kari Jones

Secretaria-Directora de la Junta general
Junta Directiva de Asesores
Playa Andaluza de Marriott

Para resolver cualquier otra duda sobre la Junta general extraordinaria, póngase en contacto con Ana Rivas en Ana.M.Rivas@vacationclub.com o llamando al +34 952 88 9230.

**Comunidad de propietarios vacacionales de Playa Andaluza Marriott
Junta general 2019**

Propuesta

Antecedentes

El Presupuesto operativo anual de Playa Andaluza para el próximo año se establece de acuerdo con el Acuerdo de compra de propiedad vacacional (Holiday Ownership Purchase Agreement, "HOPA"). El HOPA estipula que si el presupuesto propuesto aumenta por encima de los cálculos establecidos en la sección 5.3.3 del HOPA (el "Umbral"), se presentará para su aprobación por la Comunidad de propietarios vacacionales.

El 8 de octubre de 2019, la Junta de la Comunidad de propietarios vacacionales (la "Junta") aprobó el Presupuesto operativo anual 2020 y la Cuota de mantenimiento propuesta por la Dirección. Debido al aumento propuesto en parte de la cuota de mantenimiento acordada reservada a la Contribución al fondo de reserva, la Dirección prevé que el Umbral se superará durante el periodo comprendido entre los años 2020 y 2024. Por lo tanto, es necesario el voto de la Comunidad de propietarios vacacionales para aprobar los aumentos propuestos en las Contribuciones al fondo de reserva para el periodo 2020-2024, inclusive.

La Junta y la Dirección les agradecen su colaboración y esperan obtener su aprobación a la papeleta adjunta.

Propuesta

Para abordar el déficit en el Fondo de reserva para reemplazos indicada en la Tabla 2 a continuación, la Dirección y la Junta han acordado un plan de cinco años de incrementos en las contribuciones al Fondo de reserva durante el periodo comprendido entre 2020 y 2024, tal y como se muestra en la siguiente Tabla 1:

Tabla 1: Aumento especial propuesto de la contribución al fondo de reserva para reemplazos de 2020 a 2024

Año	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Aumento por semana y propietario:						
Apartamento de 2 dormitorios	12,60 EUR	16,65 EUR	21,75 EUR	24,80 EUR	30,28 EUR	4,64 EUR
Apartamento de 3 dormitorios	15,67 EUR	20,65 EUR	26,98 EUR	30,75 EUR	37,56 EUR	5,76 EUR
Contribución anual del fondo de reserva en euros	1.502.105	1.458.358	1.622.528	1.895.282	2.179.574	2.223.166
Saldo de cierre del fondo de reserva en euros	3.598.553	3.310.534	3.284.131	3.489.475	1.747.593	994.448

La Dirección y la Junta proponen una reunión de la Junta General en 2019 para aprobar los aumentos de la partida de la Cuota de mantenimiento dedicada a la Contribución al fondo de reserva por las cantidades y durante los años establecidos anteriormente (excepto 2025, que se incluye únicamente con carácter informativo). La propuesta tiene como objetivo evitar requerir financiación de emergencia por parte de los Propietarios vacacionales periódicamente para pagar los proyectos que deben financiarse con el Fondo de reserva. Esto puede lograrse aumentando la partida de la Cuota de mantenimiento dedicada a la Contribución al fondo de reserva durante el periodo indicado para garantizar que el Fondo de reserva es suficiente para cubrir los proyectos actualmente programados. Como parte del plan, la Junta y la Dirección acuerdan que el excedente de 200,000 EUR de las Cuotas de mantenimiento acumulado en las cuentas de 2019 se transfieran al Fondo de reserva. Esto se refleja en la Contribución al fondo de reserva que se muestra para 2020. Los datos que se muestran en la columna para 2025 en las Tablas 1 y 2 solo tienen carácter informativo.

El Fondo de reserva

El Fondo de reserva es la fuente de capital utilizada para renovar los muebles, los accesorios y los equipos del Centro vacacional de forma periódica según sea necesario. Por ejemplo, la reciente renovación de

apartamentos se pagó directamente del Fondo de reserva. Las cantidades reservadas en el Fondo de reserva no pueden utilizarse para gastos operativos diarios. Un Fondo de reserva adecuado es fundamental para que la Dirección pueda seguir manteniendo el Centro vacacional con el alto nivel de calidad que los propietarios esperan.

El flujo de caja proyectado del Fondo de reserva se basa en un estudio de reserva realizado por una empresa independiente a la Dirección que proyecta el coste de reemplazo de las instalaciones del Centro vacacional. Este estudio es muy detallado, integral y abarca la renovación de todos los activos del Centro vacacional y forma la base de los programas de sustitución de activos planificados para toda la vida del Centro vacacional hasta 2052. El estudio es un documento vivo y está sujeto a revisiones periódicas con la última revisión prevista en noviembre de este año.

Como se ha destacado anteriormente y como nuestros auditores, Deloitte, han informado “si el nivel actual de contribución a la partida de la Cuota de mantenimiento dedicada a la contribución al Fondo de reserva para reemplazos solo aumentara el equivalente a la inflación no habría fondos suficientes disponibles para cubrir futuros gastos”. Esto se debe a los aumentos anuales de la Cuota de mantenimiento permitida por el HOPA. El estudio de reserva independiente ha destacado que la restricción de HOPA sobre el aumento a la contribución al Fondo de reserva conllevará déficit, es decir, fondos insuficientes en el Fondo como se muestra en los Saldos de cierre del fondo a partir de 2024 en adelante en la Tabla 2:

Tabla 2: Flujo de caja sin aumento especial de la contribución al fondo de reserva para reemplazos de 2020 a 2024

Año	2020	2021	2022	2023	2024	2025
% de incremento de la Contribución al fondo de reserva (previsión)	2,50 %	2,25 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %
Contribución anual al fondo de reserva en euros	1.213.325	1.240.625	1.265.438	1.290.746	1.316.561	1.314.893
Reserva para gastos de reemplazo en euros	-711.906	-1.749.756	-1.692.167	-1.693.261	-3.923.988	-2.946.977
Saldo de cierre del fondo de reserva en euros	3.309.702	2.803.751	2.379.906	1.980.110	-625.753	-2.259.837

La decisión de la Junta y de la Dirección de convocar Junta General para debatir esta propuesta no se tomó ligeramente y creemos sinceramente que es en el mejor interés del Centro vacacional y de los Propietarios vacacionales, para garantizar que sus vacaciones y experiencia en el sitio se mantengan al nivel más alto.

Para adoptarse, esta propuesta debe ser aprobada por mayoría simple de los Propietarios vacacionales de Playa Andaluza que ejerzan su derecho a voto de conformidad con el HOPA.

De no aprobarse el aumento propuesto de la Contribución al fondo de reserva se producirá un déficit en el Fondo de reserva tal y como se muestra en la Tabla 2 y es posible que se necesiten contribuciones extraordinarias para financiar los costes de renovación y sustitución, especialmente relacionados con las renovaciones de apartamentos programadas para 2023 y 2024.

De conformidad con el HOPA, el Umbral anual de presupuesto operativo se calcula basándose en la suma agregada de dos elementos inflacionistas y los costes imprevistos o no manejables se añaden conforme haya que incurrir en ellos. Para 2020, el Umbral, teniendo en cuenta los elementos inflacionistas, es del 2,50 %. Sin embargo, en 2019, costes equivalentes al 1,99 % del presupuesto para ese año, que estaban destinados a gastos previstos no manejables y por lo tanto fueron incluidos en la Cuota de mantenimiento, posteriormente no se produjeron (los “Costes de 2019”). Como resultado, y en aras de la corrección y la transparencia, la Dirección y la Junta han acordado que las cuotas de mantenimiento reales de 2019 cobradas (que incluían los Costes de 2019) no se utilicen como punto de referencia para el cálculo del Umbral de 2020 y se ha recalculado la base del presupuesto de 2019 eliminando los Costes de 2019 y tomando como referencia los costes reales incurridos. Al aplicar el elemento inflacionista de 2020 del 2,50 % al presupuesto recalculado de 2019 da como resultado un Umbral recalculado del 0,51 % para 2020 respecto a las Cuotas de mantenimiento de 2019. El aumento propuesto de la Contribución al fondo de reserva para 2020 como primer año del plan de 5 años da un 1,45 % al Presupuesto operativo anual de 2020 lo que da como resultado un aumento propuesto total respecto a 2019 de un 1,96 % (que supera el Umbral recalculado del 0,51 %) debido únicamente al aumento propuesto de la contribución del Fondo de reserva.

Con un aumento del 1,96 %, las Cuotas de mantenimiento propuestas para 2020 son de 1157,84 EUR para los apartamentos de 2 dormitorios y de 1302,66 EUR para los apartamentos de 3 dormitorios, respectivamente, IVA incluido, es decir, un aumento de 22,24 EUR para los apartamentos de dos dormitorios y de 25,03 EUR para los apartamentos de 3 dormitorios respectivamente sobre las cuotas de 2019.

Si la Contribución al fondo de reserva para 2020 no aumentara como se propone, la Cuota de mantenimiento total para 2020 sería de 1141,40 EUR para los apartamentos de 2 dormitorios y de 1284,17 EUR para los de 3 dormitorios respectivamente, IVA incluido. Además, con un aumento de Umbral del 0,51 %, no se podría hacer ningún aumento anual en la contribución al Fondo de reserva.

La Dirección espera que el aumento de la Contribución al fondo de reserva para el periodo entre 2021 y 2024 también produzca un rebase del Umbral en algunos de estos años o en todos.

El voto por la propuesta aprueba aumentos en las Cuotas de mantenimiento del periodo comprendido entre los años 2020 y 2024 (inclusive), cada uno de los cuales puede rebasar el Umbral únicamente debido a un aumento de la Contribución al fondo de reserva.

Si alguno de los Presupuestos operativos anuales de los años relevantes supera el Umbral por cualquier motivo que no sea el aumento de la Contribución al fondo de reserva de acuerdo con esta propuesta, deberá someterse al voto de la Junta General de conformidad con el HOPA.

Les agradecemos su colaboración y esperamos obtener su aprobación a la papeleta adjunta.

Métodos de envío de papeletas

El Aviso adjunto de Junta general extraordinaria describe un problema importante que afecta a la Comunidad de propietarios vacacionales. Para enviar su papeleta:

1. Por Internet

- a. Inicie sesión en proxyvoting.com/MVCI, disponible 24 horas al día, siete días a la semana, antes de las 5:59 a. m., hora de Europa Central, del 29 de noviembre de 2019.
- b. Introduzca el número de control que aparece en su papeleta.
- c. Siga las instrucciones.

2. Por correo

- a. Marque sus selecciones en la papeleta adjunta.
- b. Feche y firme con su nombre exactamente como aparece en su papeleta.
- c. Envíe por correo la papeleta en el sobre con franqueo pagado.

PAPELETA

**Comunidad de propietarios vacacionales de
Playa Andaluza de Marriott
Junta general extraordinaria 2019**

Fecha: _____

Firma del propietario vacacional: _____

(X): _____

Firma del propietario vacacional: _____

(X): _____

Nombre legal:

Nota: Todas las partes enumeradas en esta papeleta deben firmar y fechar la papeleta para que se contabilice su voto.

Aprobación de aumentos en las Cuotas de mantenimiento de los años 2020 a 2024 (inclusive), cada una de los cuales puede sobrepasar los importes estipulados por la sección 5.3.3 del Acuerdo de compra de propiedad vacacional únicamente debido a un aumento de la Contribución al fondo de reserva.

- A favor
- En contra
- Abstención

**Firme y devuelva su papeleta antes de las 05:59 a. m., hora de Europa Central, del 29 de noviembre de 2019.
No se podrán emitir votos en la reunión del 4 de diciembre de 2019.**