

29 ottobre 2019

Gentile titolare del Marriott's Playa Andaluza,

Marriott's Playa Andaluza - Avviso di assemblea generale speciale

Un'assemblea generale speciale dell'associazione di albergatori è chiamata a tenersi senza riunione fisica, ma con i voti che devono essere espressi non oltre le 5:59, CET, del 29 novembre 2019, con il seguente programma:

- Delibera e, a seconda dei casi, approvazione di un aumento del contributo del fondo di riserva (parte delle spese di manutenzione) per ciascun periodo di budget dal 2020 al 2024 incluso, con conseguente aumento previsto delle spese di manutenzione per gli anni in eccesso rispetto ai criteri stabiliti nell'Articolo 16.3 del regolamento dell'associazione di albergatori.

NOTA: Ai titolari di alberghi si ricorda che, ai sensi dell'Articolo 10.1 del regolamento, solo i titolari albergatori in regola possono esprimere i loro voti durante l'assemblea generale.

I seguenti materiali sono allegati per la revisione:

- **Proposta** dalla direzione e dal comitato consultivo in merito a questa questione
- **Scheda elettorale**

Potete inviare il vostro voto elettronicamente tramite internet a proxyvoting.com/MVCI entro le 5:59, CET, del 29 novembre 2019. Le procedure in internet sono progettate per autenticare la trasmissione elettronica mediante l'uso di un numero di controllo personale presente sulla scheda. **SI PREGA DI PRENDERE NOTA DEL NUMERO DI CONTROLLO IN QUANTO LE INFORMAZIONI SONO DISPONIBILI SOLO TRAMITE MORROW SODALI.** Oppure di inviare la scheda contrassegnando, firmando e datando il vostro voto e spedendola nella busta prepagata a: Proxy Services Corporation, P.O. Box 9001, Brentwood, New York 11717-9804 entro il 28 novembre 2019. Se il voto viene inviato tramite internet non c'è bisogno di spedirlo anche tramite posta.

In caso di domande procedurali relative all'invio elettronico della scheda elettorale, contattare Morrow Sodali tramite e-mail all'indirizzo mvci.info@morrowsodali.com.

Per eventuali domande sul budget operativo del 2020, contattare Wiel Gooren tramite e-mail all'indirizzo Wilhelmus.Gooren@vacationclub.com.

Consigliamo di inviare il vostro voto tempestivamente. Il vostro voto e la vostra partecipazione sono importanti!

Cordiali saluti,

Kari Jones

Segretaria e responsabile dell'assemblea generale
Consiglio di amministrazione consultivo
Marriott's Playa Andaluza

Per ulteriori domande riguardo l'assemblea generale speciale, contattare Ana Rivas all'indirizzo Ana.M.Rivas@vacationclub.com o chiamando il numero +34 952 88 9230.

Associazione di albergatori del Marriott's Playa Andaluza
Assemblea generale 2019

Proposta

Contesto

Il budget operativo annuale di Playa Andaluza per il prossimo anno è stabilito in base al contratto di acquisto per albergatori (Holiday Ownership Purchase Agreement, "HOPA"). HOPA stabilisce che se il budget proposto aumenta di oltre i calcoli stabiliti nella sezione 5.3.3 del HOPA (la "soglia"), dovrà essere presentato e approvato dall'associazione di albergatori.

L'8 ottobre 2019, il consiglio dell'associazione di albergatori (il "consiglio") ha concordato il budget operativo annuale e le spese di manutenzione per il 2020 proposte dalla direzione. A causa dell'aumento proposto per quanto riguarda il contributo per il fondo di riserva delle spese di manutenzione concordate, la direzione prevede che la soglia verrà superata per gli anni dal 2020 al 2024. È quindi richiesto un voto da parte dell'associazione di albergatori per approvare gli aumenti proposti nel contributo per il fondo di riserva per gli anni dal 2020 al 2024 incluso.

Il consiglio e la direzione sono grati per il vostro supporto e sperano in un esito positivo al voto allegato.

Proposta

Al fine di risolvere un calo del fondo di riserva per il fondo sostitutivo indicato nella Tabella 2 di seguito, la direzione e il consiglio hanno concordato un piano quinquennale di incrementi nei contributi al fondo di riserva nel periodo che va dal 2020 al 2024, come mostrato nella Tabella 1 seguente:

Tabella 1- Aumento speciale proposto in riserva per il contributo sostitutivo dal 2020 al 2024

Anno	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Aumento settimanale per proprietario:						
Appartamento con 2 camere da letto	€ 12,60	€ 16,65	€ 21,75	€ 24,80	€ 30,28	€ 4,64
Appartamento con 3 camere da letto	€ 15,67	€ 20,65	€ 26,98	€ 30,75	€ 37,56	€ 5,76
Contributo annuale al fondo di riserva €	1.502,105	1.458,358	1.622.528	1.895.282	2.179.574	2.223.166
Saldo chiusura fondo riserva €	3.598.553	3.310,534	3.284.131	3.489.475	1.747.593	994.448

La direzione e il consiglio propongono un voto dell'assemblea generale nel 2019 per approvare gli aumenti del contributo del fondo di riserva delle spese di manutenzione negli importi e per gli anni indicati sopra (diversi dal 2025, che è incluso solo a scopo informativo). La proposta ha lo scopo di evitare la richiesta di finanziamenti di emergenza da parte degli albergatori di volta in volta per pagare progetti che devono essere finanziati dal fondo di riserva. Ciò può essere ottenuto aumentando il contributo del fondo riserva delle spese di manutenzione nel periodo indicato per garantire che il fondo di riserva sia adeguato a coprire i progetti attualmente pianificati. Come parte del piano, il consiglio e la direzione hanno concordato che 200.000 euro di spese di manutenzione di surplus sviluppati nei conti del 2019 verranno trasferiti al fondo di riserva. Ciò si traduce nel contributo del fondo di riserva mostrato per il 2020. I dati mostrati nella colonna per il 2025 nelle Tabelle 1 e 2 sono solo a scopo informativo.

Il fondo di riserva

Il fondo di riserva è la fonte di capitale utilizzata per rinnovare mobili, infissi e attrezzature del resort su base periodica, secondo necessità. Ad esempio, il recente rinnovo dell'appartamento è stato pagato direttamente dal fondo di riserva. I fondi messi da parte nel fondo riserva non possono essere utilizzati per le spese operative giornaliere. Un fondo di riserva adeguato è fondamentale per consentire alla direzione di continuare a mantenere il resort agli elevati standard previsti.

La proiezione del flusso di cassa del fondo riserva si basa su uno studio da parte di una società indipendente dalla direzione che proietta il costo della sostituzione dei beni del resort. Questo studio è molto dettagliato, completo e comprende la ristrutturazione di tutte le risorse del resort e costituisce la base dei programmi di sostituzione delle risorse pianificate per tutta la durata del resort al 2052. Lo studio è un documento vivente ed è soggetto a revisioni regolari con l'ultima revisione prevista a novembre di quest'anno.

Come è stato evidenziato in precedenza e in qualità di revisore, Deloitte ha riferito che “se il livello attuale di contributo al fondo di sostituzione per le spese di manutenzione dovesse crescere solo per inflazione, ci sarebbero fondi insufficienti disponibili per coprire le spese future”. Ciò è correlato agli aumenti annuali delle spese di manutenzione consentite da HOPA. Lo studio indipendente ha evidenziato che la restrizione del HOPA sull'aumento del contributo al fondo di riserva porterà a carenze, ovvero fondi insufficienti presenti nel fondo, come mostrato nei bilanci di chiusura del fondo dal 2024 in poi nella Tabella 2:

Tabella 2 – Flusso di cassa senza aumento speciale della riserva per contributo sostitutivo dal 2020 al 2024

Anno	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Contributo al fondo di riserva % Inc (Previsione)	2,50%	2,25%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Contributo annuale al fondo di riserva €	1.213.325	1.240.625	1.265.438	1.290.746	1.316.561	1.314.893
Riserva per spese sostitutive €	-711.906	-1.749.756	-1.692.167	-1.693.261	-3.923.988	-2.946.977
Saldo chiusura fondo di riserva €	3.309.702	2.803.751	2.379.906	1.980.110	-625.753	-2.259.837

La decisione da parte del consiglio e della direzione di andare all'assemblea generale con questa proposta non è stata presa alla leggera e riteniamo sinceramente che sia nel migliore interesse dei proprietari per garantire che le esperienze presso le proprie strutture ricettive siano mantenute al livello più alto.

Per poter essere adottata questa proposta deve essere approvata da una semplice maggioranza dei proprietari Playa Andaluza che esercitano il loro diritto di voto in conformità con il HOPA.

Il mancato ottenimento dell'aumento proposto del contributo del fondo di riserva comporterà una carenza di fondi di riserva come mostrato nella Tabella 2 e potrebbero essere necessari contributi straordinari al fine di finanziare i costi di ristrutturazione e sostituzione, specialmente relativi ai lavori di ristrutturazione degli appartamenti programmati per il 2023 e il 2024.

Ai sensi del HOPA, la soglia del budget operativo annuale viene calcolata in base alla somma aggregata di due elementi inflazionistici e i costi imprevisi o non gestibili, nella misura in cui sorgono, vengono quindi aggiunti. Per il 2020 la soglia, tenendo conto degli elementi inflazionistici, è del 2,50%. Tuttavia, nel 2019 i costi equivalenti all'1,99% del budget del 2019, destinati a costi non gestibili previsti sono stati quindi inclusi nelle spese di manutenzione, non sono successivamente emersi (i “Costi del 2019”). Di conseguenza, nell'interesse della correttezza e della trasparenza, la direzione e il consiglio hanno concordato che le effettive spese di manutenzione 2019 addebitate (che comprendevano i costi del 2019) non devono essere utilizzate come punto di partenza per il calcolo della soglia 2020 e il budget del 2019 è stato ribasato per rimuovere i costi del 2019 lasciando il punto iniziale in base ai costi effettivi sostenuti. Applicando l'elemento inflazionistico del 2020 del 2,50% al bilancio del 2019 basato sul rientro in una soglia di ricalcolo per il 2020 dello 0,51% rispetto alle spese di manutenzione 2019. L'aumento proposto nel contributo al fondo di riserva per il 2020 come primo anno del piano quinquennale aggiunge l'1,45% al Budget operativo annuale 2020 per fornire un aumento proposto totale dal 2019 dell'1,96% (che è superiore alla soglia dello 0,51% ribasata) dovuto esclusivamente all'aumento proposto nel contributo del fondo di riserva.

Con un aumento dell'1,96%, le spese di manutenzione proposte per il 2020 sono 1.157,84 EUR per gli appartamenti con 2 camere da letto e 1.302,66 per gli appartamenti con 3 camere da letto, con un aumento di 22,24 euro per 2 camere da letto e 25,03 € per appartamenti con 3 camere da letto, rispettivamente nel corso del 2019.

Se il contributo per il fondo di riserva per il 2020 non fosse stato aumentato in base alla proposta, il costo totale di manutenzione per il 2020 sarebbe di 1.141,40 EUR per 2 camere da letto e 1.284,17 € per appartamenti con 3 camere da letto, IVA inclusa. Inoltre, ad un aumento di soglia dello 0,51%, non è stato possibile aumentare il contributo annuale del contributo al fondo di riserva.

L'aspettativa della direzione è che l'aumento del contributo del fondo di riserva per gli anni dal 2021 al 2024 determinerà anche il superamento della soglia per alcuni o tutti gli anni.

Il voto per la proposta approva aumenti nelle spese di manutenzione per gli anni dal 2020 al 2024 (inclusi) ciascuno dei quali può essere superiore alla soglia solo grazie ad un aumento del contributo del fondo di riserva.

Se uno dei budget operativi annuali degli anni rilevanti supera la soglia per qualsiasi motivo diverso dall'aumento del contributo del fondo di riserva in conformità alla presente proposta, sarà tenuto il voto dell'assemblea generale in conformità con HOPA.

Siamo grati per il vostro sostegno e speriamo di avere un esito positivo derivante dal voto.

Metodi di invio dei voti

La notifica in allegato riguardante l'assemblea generale speciale descrive una questione importante che riguarda l'associazione di proprietari. Per inviare il proprio voto:

1. Tramite Internet

- a. Accedere a proxyvoting.com/MVCI, 24 ore al giorno, sette giorni a settimana entro le 05:59, CET, del 29 novembre 2019.
- b. Inserire il numero di controllo che appare sulla propria scheda di voto.
- c. Seguire le semplici istruzioni.

2. Tramite posta

- a. Contrassegnare le proprie selezioni sulla scheda di voto in allegato.
- b. Datare e firmare con il proprio nome indicato sulla scheda di voto.
- c. Spedire la scheda di voto nella busta postale allegata preaffrancata.

SCHEDA DI VOTO

**Associazione di proprietari di
Marriott's Playa Andaluza
Assemblea generale speciale 2019**

Data: _____

Firma del proprietario: _____

(X): _____

Firma del proprietario: _____

(X): _____

Nome completo:

Nota: Tutte le parti elencate su questa scheda di voto devono firmare e datare la scheda di voto per il(i) voto(i) da conteggiare.

Approvazione degli aumenti delle spese di manutenzione per gli anni 2020-2024 (incluso), ciascuno dei quali può essere superiore agli importi previsti dalla sezione 5.3.3 del contratto di acquisto per proprietari solo a causa di un aumento del contributo del fondo di riserva.

- A favore
- Contrario
- Astenuto

**La preghiamo di firmare e restituire la Sua scheda di voto entro le 05:59 del 29 novembre 2019.
Non sarà possibile esprimere voti durante la riunione del 4 dicembre 2019.**