

Cher propriétaire,

Marrocha est morte - longue vie à Marrocha !

Permettez-nous de nous présenter : Sandra Moors (Samm), Sandra De Vree, Jan Vanhex et Roger Van Poyer, la nouvelle équipe avec beaucoup d'expérience dans le monde du tourisme, est très heureuse de partager sa volonté de faire revivre Marrocha.

Nous espérons qu'avec du sang neuf et des énergies renouvelées, nous pourrions remettre Marrocha sur pieds.

Toutes les actions ont été achetées par notre PDG M. Roger Van Poyer et sa société Helear Unip. Lda. Cette société possédait déjà l'ancienne albergaria à côté de Vila Sra da Rocha, à présent reconvertie en une grande maison de maître.

M. José Pereira a renoncé à tous ses pouvoirs et n'est plus impliqué dans la gestion de Marrocha. Sandra lui succède en tant que gérante (Gerente).

Nous sommes conscients qu'il y a des dettes envers les propriétaires. Chacun d'entre eux sera approché personnellement pour trouver une solution ensemble. En tout cas, ces dettes demeurent. Nous savons aussi qu'il y a des dettes des propriétaires envers Marrocha. Ici aussi, nous aimerions négocier et résoudre les choses de manière positive.

Notre volonté est d'améliorer significativement Vila Sra da Rocha. Les maisons doivent être repeintes, les jardins et les rues doivent être mieux entretenus ; de nombreux appartements doivent être rénovés et nettoyés à l'intérieur et à l'extérieur ; nous voulons créer plus d'espaces ouverts, plus verts ; refaire l'entrée. Nous aimerions rouvrir l'ancien restaurant.

Nous allons demander aux propriétaires s'ils sont prêts à renouveler leur maison/appartement et nous pourrions les aider financièrement si nécessaire.

La VSDR doit redevenir belle et attractive. Non seulement cela profitera à la location, mais sa réputation augmentera. Nous aimerions doubler la valeur de toutes les propriétés en quelques années!

Nous ne pouvons le faire tout seuls ! C'est la raison pour laquelle nous faisons appel à tous ceux qui sont prêts à nous aider. Faites-nous part de vos idées, de vos suggestions, mais laissez-nous aussi du temps. Rome ne s'est pas construite en un jour non plus.

Désormais, nous allons communiquer très étroitement avec vous en tant que propriétaire. Cette semaine, nous vous enverrons donc un autre courriel avec les plans plus précis de toutes les améliorations/changements.

En attendant, si vous avez des questions, n'hésitez pas à nous contacter.

Meilleures salutations,

Sandra Moors

Gerente samm@marrocha-algarve.com +351 937 311 801

Chers propriétaires,

- Nous avons donc été occupés pendant quelques jours et commencé à déblayer les décombres ?... Au sens propre comme au sens figuré !
- Quels sont nos premiers plans et propositions ?
- Revoir tous les contrats existants et en discuter ensemble si nécessaire
- Déterminer les services de Marrocha, y compris la réception, et les mettre à la disposition exclusive de ses membres
- Etablir un nouveau budget chaque année et en discuter ensemble si nécessaire
- Changer le système actuel de restrictions d'accès. Nous optons pour le système de badges qui donnent accès aux piscines et à la sortie/entrée vers la mer
- Accès libre et gratuit au mini-golf et aux courts de tennis pour les propriétaires et leurs locataires potentiels détenteurs d'un contrat de coopération avec Marrocha * Les jardins n'ayant pas été entretenus pour une raison quelconque seront nettoyés.
- Assurer la présence de stewards afin de garantir la sécurité à l'entrée principale et à la piscine - Mini marché uniquement pour les propriétaires et les locataires.
- Nettoyer d'abord l'entrée et le parking avoisinant, réparer, peindre ...
- Ajustement de la publicité et suppression des excès
- Créer un site Web destiné uniquement aux propriétaires et aux gérants de Marrocha, où tous les problèmes pourront être abordés et traités (accès retreint avec mot de passe).
- Créer un nouveau site Web personnalisé pour / de Vila Sra da Rocha. Accroître l'attrait afin d'atteindre une meilleure catégorie de clients et de directeurs de chaîne
- Effectuer les travaux de peinture extérieure les plus urgents (par exemple, le bâtiment de l'ancien restaurant)
- Nettoyer le désordre derrière les bâtiments
- Repeindre les appartements, renouveler ce qui est nécessaire (éventuellement cuisines, sanitaires, meubles) pour promouvoir la location.
- Acheter un défibrillateur

Quelques changements de politique :

Nous voyons régulièrement des personnes de l'extérieur, non propriétaires et non locataires. Certains d'entre eux demandent même des facilités à la réception (par exemple, aller se baigner...).

Nous voyons des courtiers, des visiteurs pour des raisons inconnues.

Nous aimerions mettre fin à cela dans la mesure du possible. Vila Sra da Rocha appartient aux propriétaires.

Dès à présent, nous prions instamment tous les propriétaires qui n'ont pas de contrat / contact avec Marrocha de nous joindre. S'il vous plaît, faites-le. Ce nouveau Marrocha peut et va vous offrir un service que vous ne trouverez pas à l'extérieur.

Je vous prie respectueusement de participer à nos frais. Plus de revenus => plus d'investissements, plus de facilités ... (nous espérons par exemple, un spa, une salle de gym, une salle de massage, d'autres terrains de jeux, des divertissements, etc)... mais nous avons besoin de moyens pour le faire !

Tous ensemble, nous pouvons rendre notre village unique.

Nous avons besoin de vous tous pour le faire !

Mcpts, Mvrgr, Mslts, Brgds, Mfrgr,

Sandra (Samm) MOORS Gestionnaire attitrée – Dedicated Manager

& Roger Guillaume VAN POYER Président Directeur Général Marrocha Lda - Porches

Chers tous,

Nous avons réfléchi au passé et à l'avenir de Vila Senhora da Rocha.

Après avoir parlé à beaucoup de gens de l'idée d'un nom différent,
la grande majorité a accepté de s'orienter vers un changement.

Les principales raisons de ce changement étaient les commentaires négatifs des
propriétaires, des locataires, des agences, etc.

Le nom est également utilisé par des agences et des tour-opérateurs qui montrent de
vieilles/mauvaises photos de notre village, lui donnant une mauvaise réputation,
faisant baisser les prix, limitant ainsi notre impact actuel et futur.

Pour mettre fin à tout cela et montrer au monde extérieur que nous avons pris un
nouveau départ, nous avons choisi le nom de "Vilas Marrocha" à Senhora da Rocha,
Porches.

Ce qui précède est aussi partiellement valable pour notre restaurant "O Forno".

Un nouveau jeune chef, un nouveau personnel s'efforcent désormais d'offrir
un menu et un service à la hauteur.

Nous allons réorganiser l'intérieur, réparer, peindre, ajouter des lumières pour le
rendre plus attrayant pour vous, nos propriétaires, nos clients. Donc aussi ici, nous
voulons choisir un nouveau nom :

"AQUARESTO" - notre restaurant à côté de la piscine ...

Nous espérons qu'il vous plaira et que vous vous joindrez à nous pour un meilleur
avenir de notre village.

Vilas Marrocha et son AQUARESTO

Bien à vous,

Sandra Moors (Directrice Générale) Roger Van Poyer (Propriétaire & PDG)

Bonjour, Vila Senhora da Rocha

J'espère que cette note vous trouvera tous en bonne santé.

Récapitulons donc le contenu de nos précédentes lettres :

- Nous avons nettoyé les jardins les plus importants et continuons à réparer les autres.
- Nous sommes en train de rénover complètement l'espace buanderie - nouveau matériel de lavage/séchage et de repassage. Vous et vos locataires pourrez demander ce service (moyennant des frais). Nous prévoyons de créer une zone de dépôt.
- L'entrée de Vila Senhora da Rocha est complètement renouvelée (réparée et peinte). Nous avons déjà repeint de nombreux murs, maisons/appartements, y compris l'ancien restaurant « O Forno » et d'autres suivront.
- Nous avons réparé de nombreux raccordements d'eau, d'égouts, d'électricité dans de nombreux endroits. - Nous sommes en train de renouveler/décorer le restaurant de la piscine; nous avons et nous sommes en train de constituer une nouvelle équipe professionnelle.
- Bon appétit et d'ailleurs nous avons maintenant de la bière portugaise, un nouveau menu et de meilleurs vins ...
- Réorganisation de la réception, nouveau système informatique moderne, salle de réunion.
- Le tennis est gratuit pour les propriétaires/locataires. Contacter la réception
- Le conteneur mini-marché coûtait beaucoup d'argent, nous l'avons donc partiellement arrêté pour le moment. La boulangerie est déplacée dans la zone du restaurant et plus tard, nous rouvrirons le mini-marché à l'endroit où il se trouvait.
- La publicité inappropriée a été supprimée en grande partie.
- Des collecteurs de clés ont été installés à la réception.
- Un défibrillateur a été installé à la réception.
- Nous sommes en train de réparer les clôtures du domaine afin d'éviter que les non-résidents s'introduisent, nous avons également installé des alarmes.
- Nous avons négocié avec la Câmara de Lagoa au sujet des poubelles - nous aurons le nouveau système (tout séparé et intégré dans le sol) mais pas avant

septembre 2022, donc nous envisageons toujours de construire un mur métallique devant les grandes poubelles pour protéger la vue et créer plus d'espace de stationnement. Les poubelles publiques seront déplacées à un endroit voisin.

Bientôt, le nouveau système d'accès à la piscine et à la plage sera mis en service. Veuillez contacter la réception.

Nous avons créé un nouveau coin détente/des places assises derrière l'aire de jeux pour enfants - le mobilier sera bientôt disponible.

L'aire de jeux pour enfants sera déplacée sur un autre terrain bien protégé avec de nouveaux équipements. Nous pourrions alors utiliser cette zone à d'autres fins - peut-être avez-vous des idées ?

De belles œuvres d'art apparaîtront dans notre village, et nous construirons également des espaces sociaux.

Nous avons acheté des buggys électriques pour la réception et le personnel de nettoyage afin de vous servir mieux et plus rapidement.

Nous avons ajouté 6 agents de nettoyage/blanchiment supplémentaires, ce qui porte le total à 10 dames !

Le nettoyage de certaines zones oubliées est prévu, mais il faudra attendre encore un peu.

Plusieurs appartements ont été complètement rénovés (meubles, peinture, re-décoration). Si vous souhaitez visiter l'un d'entre eux, faites-le nous savoir.

Eh bien, vous pouvez constater par vous-mêmes quelles autres améliorations constructives sont en cours !

Quoi de neuf encore ? Notre site officiel / public est en ligne : www.vsrocha.com ou www.vilasenhoradarochaportugal.com (encore en construction car la réservation directe doit être ajoutée).

Nous pensons qu'il est génial avec sa nouvelle mise en page, ses photos, etc. - Les clients pourront bientôt réserver directement la maison, la villa ou l'appartement qu'ils préfèrent.

Notre propre site (Propriétaires vs Marrocha et v.v.) - www.marrocha-algarve.com. Nous pouvons communiquer directement, alors faites-nous part de vos réactions, commentaires, demandes... La correspondance peut se faire en portugais, anglais, néerlandais (flamand), français ... à vous de choisir, mais n'oubliez pas que tous les propriétaires pourront lire ces messages.

À l'étude : un nouveau chemin, un nouveau système d'irrigation relié à une installation de dessalement. Le jour viendra où nous aurons une belle pelouse verte partout.

Créer plus d'espace ouvert pour la socialisation, installer des tables (en pierre) / sièges où l'on pourrait jouer au chest, au backgammon.

Espace pour le divertissement, les événements, les rencontres sociales.

Nouveaux panneaux de direction

Des caméras de sécurité ont été et seront installées à divers endroits, principalement à la piscine et à l'accès à la plage. Encore d'autres choses sont prévues ...

Restons-en là pour le moment.

Merci d'avoir lu mes lettres et un grand merci à toutes les personnes qui nous ont comblés avec leurs beaux compliments.

Toutes les réalisations effectuées sont le fruit des efforts de Mme Sann (Sandra Moors) notre Gérante, de Sr. Joao (Jan Vanhex) pour tous les travaux extérieurs et de Mme Sandra De Vree pour la décoration des appartements. Ils accomplissent vraiment un excellent travail. Je tiens à les remercier personnellement pour leur rapidité et leurs performances exceptionnelles, de jour, de nuit et même le week-end !

Bien sincèrement,

Votre société de services, Marrocha Lda. Société de services d'administration et de soutien au tourisme à Vila Senhora da Rocha

Roger G. VAN POYER CEO & Propriétaire

Mesdames et Messieurs,
Chers propriétaires,

Bienvenue et nous espérons que la plupart d'entre vous se réjouissent du fait que nous soyons parvenus à organiser cette réunion.

Je suis Roger Van Poyer propriétaire et co-gérant de Marrocha et à votre service !
Je vais faire mon explication en anglais et Madame Paula va répéter le même texte en portugais.

Nous pensons que vous devez savoir que Marrocha n'existerait plus si nous ne l'avions pas reprise. Marrocha aurait été en faillite - en fait, elle l'était déjà - peut-être l'est-elle encore.

Pour votre information :

Nous avons trouvé, après la reprise, des dettes anciennes, impayées, très importantes, pour un total d'environ 1.000.000 €, concernant les interdictions, la sécurité sociale, les fournisseurs, la plus importante étant celle des propriétaires avec des contrats de location. Nous avons déjà régularisé les fautes de la gestion précédente, qui étaient à + 4 % à un intérêt réel de 0,5 %, mais néanmoins nous devons payer ces dettes.

Nous avons encore des problèmes avec les comptes - certaines factures n'ont pas été émises pour des raisons inconnues – certaines ont peut-être été émises mais ne semblent pas avoir été enregistrées. Vraisemblablement, ou devrais-je dire espérons-le, les propriétaires ayant payé les frais de copropriété ont reçu un reçu pour les paiements de 2021.

Nous allons contacter chacun d'entre vous pour savoir exactement quelles factures sont encore en suspens, et lesquelles ont été payées. Tout doit être mis au clair. Avec nous, tout sera 100% honnête, officiel et légal.

Point très important. Le contrat Q1.

Ici nous parlons des dettes de Marrocha envers plusieurs propriétaires.

Tout d'abord, soyez assurés que nous paierons ces dettes, mais à ce stade il est impossible de le faire sous forme de paiements directs.

Nous ne savions même pas que les propriétaires n'étaient pas payés en 2019. Nous espérons aussi que vous comprendrez que 2020 ne peut être considérée, du fait que toute location était impossible à cause de la pandémie.

Nous avons déjà un accord avec de nombreux propriétaires pour régler les dettes de 2019 et 2021 en louant leur appartement sur la base d'un nouveau contrat équitable. Pour d'autres, nous allons redécorer, et/ou remeubler leur propriété et rembourser la

dette de cette façon. Les propriétaires que nous n'avons pas encore pu rencontrer sont priés de contacter Samm pour discuter de leur situation financière et trouver une solution acceptable.

Mais ne vous inquiétez pas de tous ces problèmes. Nous avons pris la relève et nous faisons de notre mieux pour protéger ce grand village et vous donner le meilleur service depuis sa création.

En parlant de services de location, laissez-moi passer la parole à Samm qui pourra vous expliquer en détail ce que nous pouvons faire pour vous.

Samm

Vous devez savoir que cette gestion est gratuite, du moins jusqu'à ce que nous résolvions les difficultés financières. De plus, les investisseurs n'obtiennent aucun retour sur leur investissement ni d'intérêt sur leurs prêts à Marrocha. D'autre part, tout l'argent gagné par Marrocha grâce aux locations, au nettoyage, etc. sera utilisé pour rembourser les dettes et investir dans le futur de notre village.

Nous avons abordé suffisamment ces questions, laissez-moi parler de l'avenir. Tout d'abord, les investissements futurs.

Nous sommes en train d'étudier un projet de dessalement de l'eau de mer et de l'utiliser pour tous nos jardins et éventuellement de l'eau potable pour toutes les maisons. Dès que nous aurons une proposition réaliste, nous vous contacterons pour voir si la majorité peut et veut approuver cet investissement assez coûteux. Au moins, nous pouvons commencer à rêver de fantastiques jardins verts partout et toute l'année. Cet investissement comprend également un système d'irrigation entièrement nouveau car l'ancien qui devrait être renouvelé après toutes ces années.

Nous sommes également à la recherche de la meilleure solution pour nos chemins de promenade entre tous les bâtiments. Nous avons environ 4 km de chemin jusqu'au seuil de chaque porte. Une fois que ce sera renouvelé, cela embellira notre village en augmentant sa valeur. Nous envisageons la possibilité d'utiliser du béton, de la « calçada » ou de l'asphalte pour couvrir tous les chemins.

Nous reviendrons plus tard sur les courts de tennis mais nous pouvons d'ores et déjà vous informer que le court situé derrière l'ancien « O Forno » restera fermé pour le moment. Pour les autres, les propriétaires seront consultés via notre site web lorsque nous aurons pris une décision.

Même chose pour le mini-marché - nous envisageons de le remettre à son ancien emplacement - les détails seront donnés plus tard lorsque la décision finale devra être prise.

Nous avons travaillé sur le nettoyage des endroits comme la zone de traitement de l'eau et le stockage derrière la réception, en fait tout le domaine. A la demande de certains propriétaires, je peux d'ores et déjà confirmer que l'ancien entrepôt situé à côté de la station d'épuration a été vidé et sera bientôt démoli.

Une note supplémentaire et plutôt importante. Si vous faites faire des modifications à votre propriété, veuillez demander à votre constructeur de ne pas y jeter/laisser ses gravats. Un autre point que vous devriez demander à votre constructeur est de ne pas jeter ses gravats à côté des conteneurs qu'il place sur les places de parking et de les nettoyer.

Concernant la piscine couverte, même problème. Nous sommes en train de calculer les coûts exacts pour la garder couverte et chauffée. Nous les estimons à 15.000 € pour la période hivernale. Bientôt nous consulterons les propriétaires par vote en ligne, pour connaître leur préférence.

Un autre investissement que nous envisageons est l'ajout de chaises longues et de nouveaux parasols fixes en rotin. Là encore, nous vous consulterons ultérieurement.

L'été dernier, nous avons constaté que le bon entretien des piscines est une nécessité absolue. Nous prévoyons également un maître-nageur pendant la période estivale, non seulement pour la sécurité, mais aussi pour éviter que des personnes réservent des chaises pour toute la journée et dérangent ainsi les autres propriétaires et invités. Des femmes de ménage garderont les toilettes fraîches et propres pendant toute la journée et la soirée.

Aire de jeux pour enfants. Celle que nous avons aujourd'hui est dépassée et même dangereuse sur certains points. Nous cherchons un autre espace pour que les enfants puissent s'amuser et pour aider les parents à se reposer un peu plus.

Pour mettre fin aux mauvais commentaires et aux mauvais arrangements précédents, il était nécessaire de changer les anciens noms.

Nos nouveaux noms sont dorénavant *Vilas Marrocha* à Senhora da Rocha et *Aquaresto* pour le restaurant. Le changement de nom est purement commercial ce qui signifie que le nom du lieu demeure Vila Senhora da Rocha.

Le restaurant est en train d'être redécoré - permettez-moi d'appeler cela une reconstruction - avec des travaux de peinture, de couverture de la terrasse et mise en place d'un bel éclairage, un nouveau sol à l'intérieur et à l'extérieur et je suppose que la plupart d'entre vous ont déjà vu la nouvelle entrée qui

sera ouverte plus tard à 19 heures. Tout devrait être prêt, si tout va bien, en décembre ou en janvier au plus tard. Nous espérons que vous l'aimerez, comme nous espérons que vous apprécierez les prestations des nouveaux chefs qualifiés, du directeur du restaurant, du nouveau maître de salle et du reste de notre équipe.

Plus tard, Samm vous présentera tous nos responsables.

Un dernier point concernant le restaurant, il sera également ouvert aux propriétaires pour des fêtes privées, des événements, ou des affaires à partir de janvier.

Au sujet de notre blanchisserie. Nous avons installé un équipement complètement neuf pour plus de 50.000 €. Nous avons acheté du nouveau linge pour 15.000 €.

Ces installations sont à présent disponibles pour tous les résidents, qu'ils soient propriétaires ou locataires.

Relativement à l'infrastructure du domaine. Commençons par le traitement des déchets. Nous avons la promesse de la mairie d'installer un nouveau système de collecte des déchets dans le sol, prévu pour septembre 2022.

La collecte des ordures ménagères se fait maintenant aussi pendant le week-end, ce qui évite les problèmes que nous avons avec les mouettes et les chats.

Comme vous l'avez vu, nous avons installé des barrières pour la sécurité et pour empêcher l'accès de personnes extérieures au village, car beaucoup d'entre elles garaient leur voiture à l'intérieur du domaine pour se rendre à la plage.

Il y a également eu des malentendus concernant la route et les parkings. Nous avons un document officiel de la mairie indiquant que la route à l'intérieur du village appartient à la mairie mais est privée, ce qui signifie qu'elle est sous notre responsabilité.

Aussi, un petit mot sur le stockage. Nous avons dû déplacer un grand nombre de paquets de la blanchisserie vers un nouveau lieu de stockage. Non seulement pour des raisons d'hygiène mais aussi parce que ce n'est pas un service que nous pouvons continuer à fournir. Nous demandons aux propriétaires qui ont des affaires personnelles dans les entrepôts de les retirer dès que possible. Tous les articles qui ne seront pas enlevés avant l'été seront éliminés.

Un mot sur l'ancien restaurant « O Forno ». Beaucoup d'histoire pour les anciens propriétaires mais un problème aujourd'hui. Nous envisageons d'utiliser cet espace à des fins multifonctionnelles. Par exemple, location pour des fêtes, des mariages, des incentives, des réunions, etc. Cela pourrait également attirer des personnes de l'extérieur pour utiliser nos locaux, avec des locations tout au long de l'année.

Le bar pourrait être un bel atout pour nous tous.

Vous avez sûrement remarqué que nous avons déjà fait beaucoup de travaux de peinture. Mais pour des raisons de budget, nous avons les suspendre.

Maintenant, si vous voulez que votre maison soit également peinte, nous serons heureux de le faire au prix coûtant. Il suffit de le faire savoir à Jan.

Un autre petit point. Nous donnons également un joli coup de jeune à notre salle de réunion, à côté de la réception, pour vous recevoir dans un environnement agréable. Si des propriétaires, des clients de Marrocha veulent utiliser cet espace pour des réunions personnelles ou professionnelles, vous y êtes les bienvenus. Bien sûr, une réservation doit être faite au préalable.

Avant de clore cette information générale, nous vous rappelons les informations que nous vous avons déjà envoyées, à savoir que vous pouvez et devez visiter nos appartements et villas récemment rénovés. Il suffit de passer un coup de fil à Samm.

Avant de commencer avec le budget 2022, nous aimerions savoir si vous avez déjà trouvé le chemin de nos nouveaux sites web et bien sûr celui, le plus important, pour vous, nos propriétaires ? Si vous avez besoin d'aide ou de plus d'informations, notre directrice générale Samm est disponible pour vous expliquer tout ce que vous voulez savoir, mais peut-être qu'elle peut déjà vous expliquer ce qui a été fait...

Je me réfère toujours au site web du propriétaire. Pouvons-nous supposer que vous avez déjà lu nos lettres depuis le début jusqu'à maintenant ? Si ce n'est pas le cas, faites-le.

Si nécessaire, nous pouvons vous fournir des copies, mais s'il vous plaît, lisez-les. C'est la meilleure façon pour vous de voir ce que nous vous avons promis, nos réalisations jusqu'à présent et ce que nous avons l'intention de faire. Vos commentaires, questions, remarques, critiques, peuvent nous être adressés directement à tout moment.

Les chiffres à présent :

Pour être clair : tous les éléments ci-dessous n'existent que pour rendre votre séjour dans notre village encore plus agréable.

Nous avons essayé d'obtenir des chiffres aussi corrects que possible, toutefois, même si certains d'entre eux ne le sont pas à 100%, nous en sommes assez proches.

Nous avons besoin d'un peu plus de temps pour nettoyer tous les comptes et trouver des coûts plus récents et corrects. Les années 2019/2020 n'ont pas été si normales, mais nous sommes sûrs qu'avant notre prochaine réunion, tous les chiffres seront absolument corrects à 100%.

Toutes les questions concernant le budget seront répondues une fois que les chiffres seront enregistrés. Les articles personnels doivent être discutés avec notre directeur général. Si une preuve d'un quelconque coût du budget est requise, nous demanderons à M. Macedo, en tant que président de l'association des propriétaires et réviseur qualifié, de vérifier l'exactitude de ces coûts.

Nous espérons que vous comprendrez que certains chiffres, comme par exemple, les salaires, doivent être traités avec une certaine confidentialité.

Frais de copropriété ou d'entretien = charges s'appliquant à tous les propriétaires.

Les coûts sont basés sur la taille et l'emplacement de chaque appartement/villa.

TOB= Studio / B signifie Bloc. T1 = une pièce, etc.

TOV= Studio / V signifie villa

Proposition de frais mensuels pour 2022 (par logement et à diviser entre les différents propriétaires, si nécessaire)

- 21x T1B	125€
- 09x T2B	180€
- 12x T3B	225€
- 31x T1V	125€
- 30x T2V	180€
- 05x T3V	225€
- 46x V2	225€
- 48x V3	250€
- 30x V4	275€
- 01x V5	300€

243 espaces de vie

Revenu estimé sur la base de ce qui précède = **578.940 €.**

Les paiements trimestriels seront effectués sur demande.

Coûts effectués par Marrocha, nécessaires au service de l'intérêt général

Réception :

Personnel (2 à temps plein, 1 à temps partiel) **50.000 €**

Administration

Personnel (2 temps plein) **_61.000 €** (réduction/retraite fin 2022)

Logiciels **10.000 € (*)**

Ordinateurs **4.800 € (*)**

Électricité **7.500 € (*)**

Communications

Talkies-walkies **2.580 € (*)**

Internet (à revoir après l'installation de la fibre optique) **12.000 €**

Piscines

Entretien et produits **5.500 €**

Electricité **17.000 € (*)**

Maîtres-nageurs, garçon de piscine et femme de ménage **36.000 €**

Investissement piscines extérieures

Remplacement de l'électricité, des pompes, des filtres et des systèmes de dosage
10.000 €

Réparations, douches, carrelage, évacuation d'eau, toilettes **5.000 €**

Jardins :

Personnel (6 + 2) **120.000 €**

Amortissement matériel **5.200 €**

Consommations et produits **8.000 €**

Traitement des arbres **1.140 €**

Eau **80.000 €**

Sécurité :

Caméras **3.000 € (*)**

Clôtures/portes **5.000 € (*)**

Agent de sécurité **12.500 € (*)**

Barrières **5.488 € (*)**

Portails **2.500 € (*)**

Buggies **7.000 € (*)**

Comptabilité **9.000 € (*)**

Entretien de l'infrastructure

Personnel **31.000 € (50%)**

Matériel de réparation **5.000 €**

Carburant **2.000 €**

Coûts de mobilité / transport **800 € (50%)**

Logiciels **700 € (50%)**

Lutte antiparasitaire **3.800 € (50%)**

Peinture **4.750 € (*)**

Assurances : **5.900 €**

Investissements

Tentes **4.850 € (*)**

Mobilier, art dans les espaces publics, courts de tennis, mini-golf : pas de frais.

Réduction des coûts : pas de frais

Rénovation restaurant : pas de frais

Réserve : 39.932 € (transférable)

(*) coût unique.

Total réel : 539.008 € + 39.932 € = **578.940 €.**

Marrocha Lda.

Société de services d'administration et de soutien au tourisme sise à :

Vilas Marrocha - Senhora da Rocha, Porches

Chers propriétaires,

Tout d'abord, merci pour votre présence à notre réunion à « O Forno » et en ligne et merci également pour votre coopération et pour les nombreux compliments que nous avons pu recevoir par la suite.

Nous tenons à présenter nos excuses pour le petit incident survenu avant la réunion. Ce monsieur est un courtier qui essaie de convaincre les membres de notre village de louer leurs maisons/appartements par le biais de sa société. Cette personne n'avait pas de procuration légale pour représenter un quelconque propriétaire.

Les propriétaires qui traitent avec lui ou avec d'autres courtiers, doivent réaliser qu'ils donnent leur argent à des personnes extérieures à notre village, tout en bénéficiant de toutes les facilités à Senhora da Rocha.

Veuillez-vous rappeler s'il vous plaît, que Marrocha réinvestit ses revenus et offre un service beaucoup plus étendu et de meilleure qualité, de même qu'un suivi 24/7.

Le texte original de la première réunion sera mis sur le site web des propriétaires afin que vous puissiez le consulter à tout moment. Pour votre commodité, le même texte est également inclus dans ce dossier.

Samm, notre directrice générale et moi-même, demandons une assemblée générale début mars 2022. Samm reviendra bientôt avec les détails.

Nous avons rédigé cette lettre pour mieux expliquer ce qui se passe car nous avons l'impression que beaucoup d'entre vous n'ont pas encore lu nos notes précédentes, d'où ce dossier qui contient toutes les lettres précédentes en Portugais, Anglais et Français.

S'il vous plaît, lisez-les si vous avez un quelconque intérêt pour votre propriété et pour notre village.

Si vous les avez lues, nous n'avons pas besoin de répéter ce qui a été dit et fait auparavant, mais peut-être que ...

Peut-être n'avons-nous pas expliqué nos coûts assez clairement ? Peut-être avons-nous voulu entreprendre de nouveaux investissements (nécessaires) trop tôt et peut-être aurions-nous dû organiser une réunion avant ?

Désolés pour cela, mais nous avons seulement essayé d'agir rapidement pour le bienfait des propriétaires, de leurs locataires et du village en général.

Samm, a déjà rencontré la plupart des propriétaires et est parvenue à un accord sur le loyer et le plan financier. Nous essayons maintenant de rencontrer les propriétaires restants, à condition qu'ils l'acceptent bien sûr.

D'emblée, nous n'avons reçu que des compliments et des commentaires positifs, mais certains propriétaires se sont opposés à certains points de notre proposition sur les frais de service qui, je le répète encore une fois, sont les coûts nets et réels.

Il faut savoir que les dépenses effectuées par Marrocha au nom de la communauté, et qui ne sont pas remboursées au travers de la redevance pour les frais d'entretien/de service, augmenteront la dette existante. Et cela nous prendra des années pour en sortir, si nous y parvenons.

Indirectement, nous avons appris que certains propriétaires trouvent encore les frais un peu chers par rapport à 2021.

Permettez-nous de répondre ce qui suit :

- Basiquement, il n'y a pas eu de véritable budget en 2021, ni en 2020, ni en 2019... Je n'ai aucune idée sur quelle base l'ancienne direction a fondé sa demande de redevance, mais je sais que c'était complètement erroné – il suffit de voir la dette actuelle !
- De façon assez surprenante, nous avons trouvé un budget de **2014** : d'un montant de 417.235,47 €. Veuillez le comparer avec la redevance proposée aujourd'hui, 8 ans plus tard !
- Les factures n'ont pas été émises, il y a eu des problèmes avec les reçus, l'argent liquide, les virements...
- Aucune réunion n'a été organisée pour expliquer la situation
- Le résultat aujourd'hui est que plusieurs propriétaires n'ont pas encore payé leur redevance pour 2021/2020
- Le résultat est que des pertes énormes ont été faites/accumulées et qu'il y a aujourd'hui une dette d'environ 1.000.000 €.
- Le résultat est que nous sommes maintenant confrontés à un important défi financier.

Certains propriétaires ont également remis en question les coûts administratifs (réception, comptabilité, etc.). Nous nous demandons pourquoi. Aucune entreprise ne peut vivre sans administration, et celle-ci n'existe que pour rendre le meilleur service à Senhora da Rocha. De plus, nous avons constaté que ces coûts ont toujours été payés dans le passé.

Les propriétaires nous ont demandé de consacrer plus de temps et d'argent aux jardins - et nous le ferons !

Les propriétaires ont également demandé une sécurité 24/7 (garde à la porte). Bien sûr, nous sommes d'accord, mais ces coûts ne peuvent pas être inclus dans le budget révisé (environ 70.000€).

Compte tenu de l'état actuel de Marrocha, il est nécessaire de prévoir d'importants travaux et coûts à l'avenir.

Exemple : les pompes de toutes nos piscines ne fonctionnent pas à 75% (rien n'a été fait auparavant pour éviter/réparer ces problèmes). La situation n'est pas seulement dangereuse pour la santé mais est aussi illégale et le risque existe que les autorités nous obligent à fermer les piscines. Si nous devons effectuer une réparation professionnelle comme il se doit, les coûts estimés sont de 50.000 €.

Dans le futur, nous préparerons également un budget pour remplacer tous les chemins jusqu'à votre porte et proposerons un budget pour dessaler l'eau de mer pour l'arrosage de nos jardins et très probablement fournir de l'eau potable dans toute la propriété.

Il nous a été suggéré de créer des copropriétés différentes selon les blocs. Cela signifie que les propriétaires d'un bloc spécifique (par exemple) peuvent discuter entre eux de ce qu'ils peuvent faire de plus dans leur immeuble pour le rendre plus beau, plus attrayant. Pour commencer, ils devraient se mettre d'accord pour que leur immeuble soit renouvelé et peint de toute urgence. Marrocha a déjà effectué de nombreux travaux de peinture à ses frais mais ne peut continuer sans aide financière. C'est maintenant à ces propriétaires de nous aider à améliorer encore l'image du village - en effet certains blocs sont sales et laids et nuisent à l'image globale.

En examinant encore les chiffres ci-dessus, ils peuvent sembler assez élevés, mais considérez que nous avons 243 espaces, donc cela représenterait un coût approximatif de 495 € chacun ou une augmentation par mois d'environ 42 € (un investissement unique).

Les investisseurs actuels, après avoir réinjecté environ ½ million, ne sont pas disposés à investir davantage dans le village, à moins que vous, les propriétaires, ne soyez prêts à travailler avec eux, dans le seul but de sécuriser et d'améliorer Vilas Marrocha / Senhora da Rocha. Ce n'est certainement pas une menace mais la dure vérité. Nous devons être en mesure de payer les banques, les fournisseurs, les salaires, la sécurité sociale, les impôts, etc. et nous ne pouvons pas le faire seuls.

Nous vous prions donc instamment de régler les factures 2021/2022 le plus rapidement possible.

Sachez que le risque de faillite de Marrocha existe toujours et qu'il est peut-être temps de réfléchir aux conséquences possibles.

Réalisons également que la réduction du budget (coûts réels) peut signifier la réduction ou la suppression de services et d'installations.

Le choix vous appartient !

D'autres investisseurs sont invités - si vous êtes intéressés, faites-le moi savoir.

Cette direction s'efforce de rendre la beauté à notre village, de façon à ce qu'il fonctionne parfaitement, en le modernisant, en le rendant sain financièrement, en fournissant un service de haut niveau, dans le seul but d'accroître la valeur de votre propriété et d'obtenir ainsi de meilleurs clients (payants) et en créant également un environnement plus heureux.

En dernière page de cette lettre, vous trouverez un questionnaire qui vous permettra de voter certaines options. Il sera recueilli à la fin de l'assemblée générale et le résultat définira les décisions futures.

Veuillez examiner attentivement notre brochure de location. En permettant à Marrocha de gérer votre propriété, vous investissez indirectement aussi dans Senhora da Rocha et tous vos soucis s'envoleront !!

Je m'aperçois que je me répète parfois, mais c'est seulement pour le moment. Une fois que le train sera remis sur les rails, je n'aurai plus à vous convaincre de quoi que ce soit...

A venir :

- Une nouvelle brochure générale pour promouvoir les appartements disponibles à Marrocha.
- Une nouvelle brochure de location pour les propriétaires
- Une nouvelle brochure pour le restaurant
- Une nouvelle brochure pour les hôtes uniquement

Néanmoins, après tout ce que nous avons dit et fait, et après avoir étudié en détail et considéré les remarques et les souhaits des propriétaires, nous avons décidé de proposer :

Une distribution de la redevance comme « parts pour mille ».

Sur base du système de 2014, nous sommes parvenus au moment actuel de 410.000 € (toutes propriétés confondues, c'est-à-dire, y compris la réception, « O Forno », les propriétés de Marrocha, etc.).

En estimant une augmentation de 20% (après 8 ans) nous arrivons à un **nouveau total de 492.000 €**.

Une petite remarque :

Le tarif "moyen" sera de 169 € par mois, soit le prix de quelques repas....

Cela vaut-il la peine de prendre des risques pour l'avenir, les difficultés, l'appréciation de notre travail ?

Où ailleurs en Algarve peut-on obtenir un tel emplacement, autant de facilités et un tel service pour un coût aussi bas ?

Et, si vous envisagez de louer votre propriété par notre intermédiaire, vous récupérerez très rapidement ces petits frais d'entretien et ferez un joli bénéfice à la fin.

Si ces chiffres adaptés sont acceptés par la majorité, les frais de service seront appliqués au prorata par propriété.

Dans l'attente de notre prochaine rencontre,

Bien à vous,

Sandra Moors
Directrice Générale

Roger Van Poyer
PDG e Co-Directeur

Marrocha Lda

Société de services d'administration et de soutien au tourisme à :

Vilas Marrocha
Senhora da Rocha
Porches – Lagoa 8400-450

Questionnaire aux propriétaires (mars 2022)

1. Est-ce qu'on garde le mini-golf (gratuit pour les propriétaires) ? O / N
2. Gardons-nous les 3 courts de tennis ou seulement deux ou un seul (certains pourraient être destinés à d'autres activités (gratuit) ? O / N
3. Gardons-nous (réinstallons) le mini-marché à son ancien emplacement (gratuit) ? O / N
4. Êtes-vous d'accord pour que l'on mette plus d'œuvres d'art dans le village (gratuit) ? O / N
5. Aimez-vous et êtes-vous disposés à fréquenter le restaurant plus souvent, maintenant qu'il a été entièrement retravaillé, redessiné et qu'il est géré par des professionnels ? (Tous les coûts assumés par Marrocha). À titre d'information : Si la cuisine n'avait pas été entièrement nettoyée et désinfectée, nous aurions risqué la fermeture pour des raisons sanitaires ! O/N
6. Etes-vous d'accord pour avoir 3 gardiens dans le village pour la sécurité, ceci à la demande de beaucoup de propriétaires. Coûts estimés : **70.000 €** (aux frais des propriétaires) ? O / N
7. Acceptez-vous de maintenir la réception ouverte uniquement de 08:00 h à 22:00 h (en été, à partir de juin) et de 08:00 h à 18:00 h (en hiver) ? O / N
8. Êtes-vous d'accord d'assumer une partie des coûts des nouvelles pompes pour les piscines ? Seule une sur 3 de chaque piscine est en état de marche. Ceci est dangereux pour la santé et est interdit par la loi. Nous risquons la fermeture des piscines ! Investissement unique estimé à 50.000 €. O / N
9. Êtes-vous prêt à prendre en charge une partie des coûts pour un nouveau chemin de promenade dans tout le village (la proposition sera faite plus tard et l'approbation finale aura lieu une fois les coûts connus) ? O / N
10. Êtes-vous prêts à investir avec nous dans un projet de dessalement de l'eau de mer, un nouveau système d'arrosage pour les jardins et éventuellement pour toutes les maisons (la proposition sera faite plus tard et l'approbation finale aura lieu une fois les coûts connus) ? O / N
11. Nous avons l'intention d'installer des tables et des sièges en pierre dans les espaces ouverts pour améliorer les contacts sociaux - êtes-vous d'accord (gratuit) ? O / N
12. Nous avons l'intention de créer un nouveau jardin pour les enfants derrière la piscine couverte - êtes-vous d'accord ? L'espace actuel serait destiné aux bancs solaires. (Gratuit) O / N
13. Nous avons l'intention d'utiliser les espaces ouverts pour des terrains de jeux pour adultes (par exemple, pétanque/bowling) - êtes-vous d'accord et ou avez-vous d'autres bonnes idées ? O / N
14. Approuvez-vous le budget de 492.000 € ? O / N

Propriétaire : Propriété :

Ce questionnaire sera recueilli après l'assemblée générale. N'oubliez pas de l'apporter avec vous ou de nous le renvoyer par e-mail.