

Reservas preliminares para el período del 1 de julio de 2024 al 30 de junio de 2025

¿Cuál es mi costo de reserva para el próximo año?



ABRIL 18, 2024
PRESENTACIÓN

Advertencia sobre conducta

Respetar a los demás propietarios y a los voluntarios que trabajan para Vd..

Respetar la agenda de hoy

- Centrarse en explicar conceptos financieros básicos, desde Julio 1, 2024 hasta Junio 30, 2025.
- No es una reunión para ventilar quejas o problemas económicos personales.

El tiempo para hacer preguntas se limitará a 3 minutos por participante al final de la presentación.

Recogeremos todas las preguntas y las enviadas a FinancialFAQ@LakeClarkeGardens.com

- Las preguntas que no se puedan responder hoy y otras se publicarán en el sitio web seguro de LCG en una sección denominada, “Preguntas Frecuentes”,
- Las preguntas sobre sus pagos o su cuenta aún deben enviarse a office@lakeclarkegardens.com

Agenda

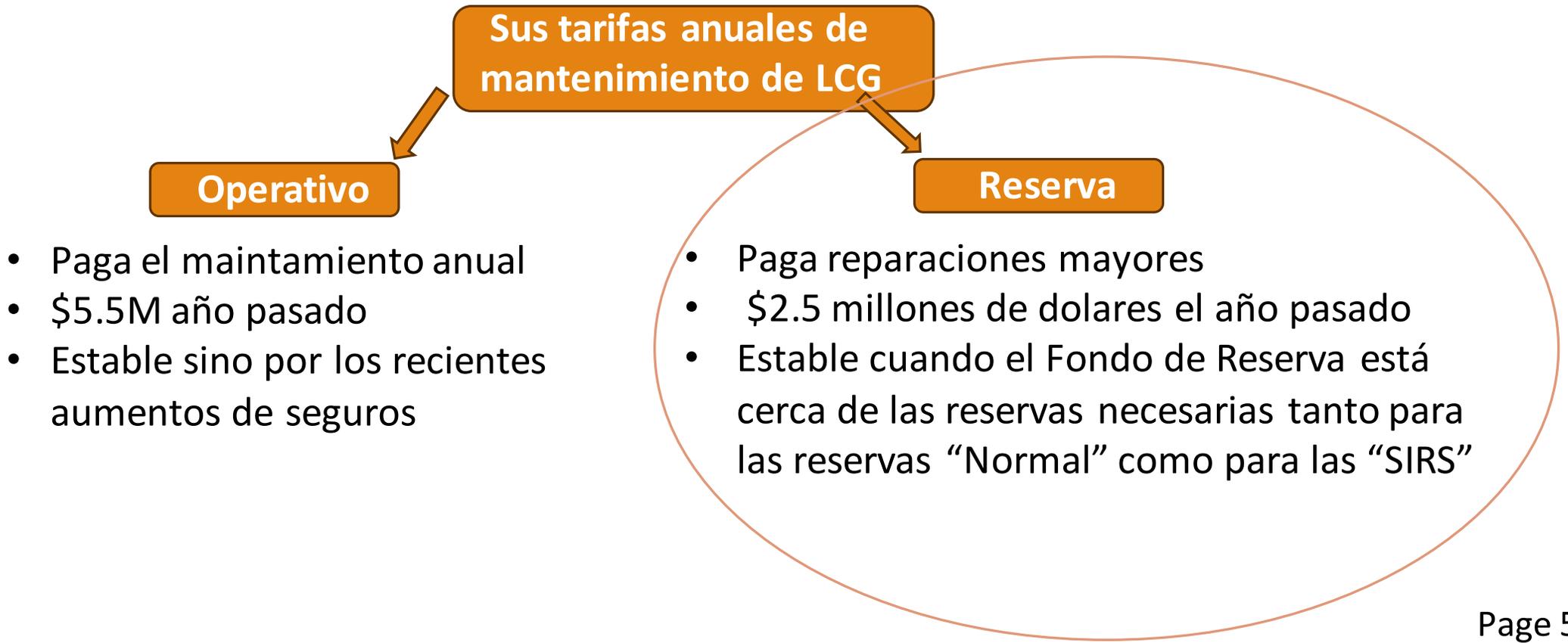
1. Breve repaso de Financiamiento 101
2. Informes de reservas recibidos hasta la fecha
3. Reservas de referencia para el proyecto de presupuesto 2024-25
 - Ajustes del Comité de Finanzas
 - Costos de reserva para 2024-25: resultados preliminares
4. ¿Qué significa para mí?
5. Próximos pasos

Financiamiento 101 repaso

- Usaremos algo de terminología de la presentación del 28 de marzo de 2024.
 - Ver presentación de Financiamiento 101
 - Ver documentos de preguntas frecuentes financieras
 - Ambos documentos se encuentran en el sitio web seguro de LCG o obtenga una copia en la oficina.

**** Todas las cifras presentadas hoy están en forma de borrador y están sujetas a cambios en el presupuesto final Y25 ****

Resumen

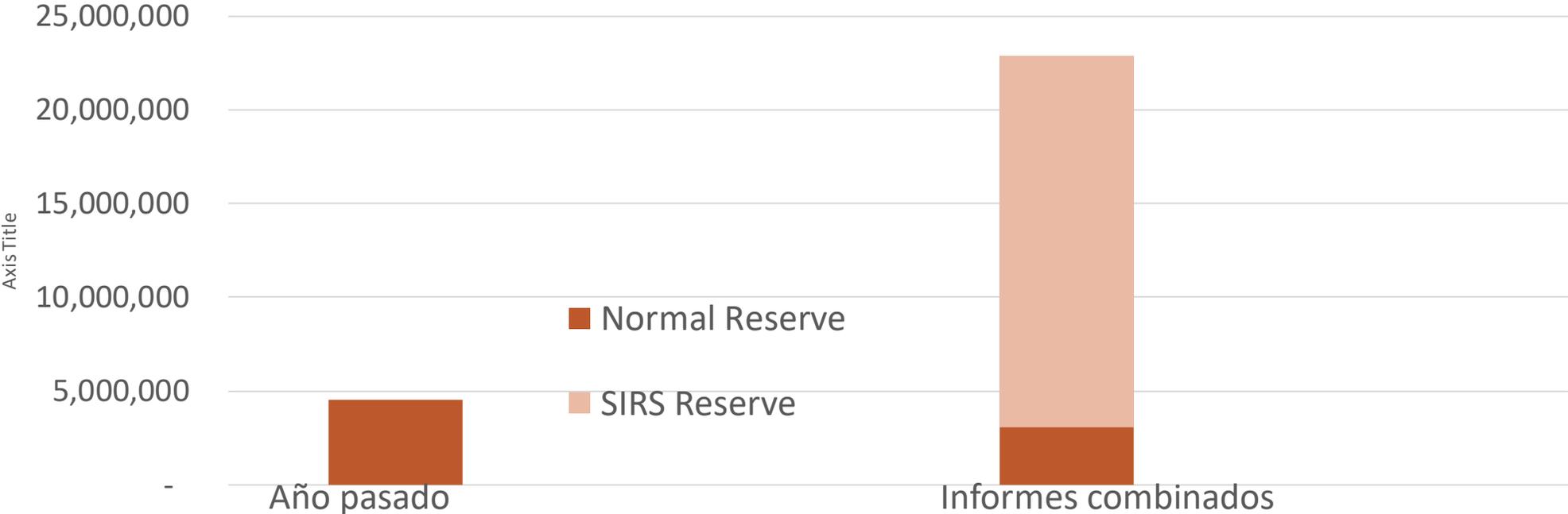


Informes de reservas recibidos al 11 de Abril de 2024

El informe de reserve “Normal” de 2020

El informe borrador de reserva “SIRS” de 2024

Cuando se combinan ambos informes, la reserva necesaria para una financiación del 100% es enorme en comparación con el año pasado:

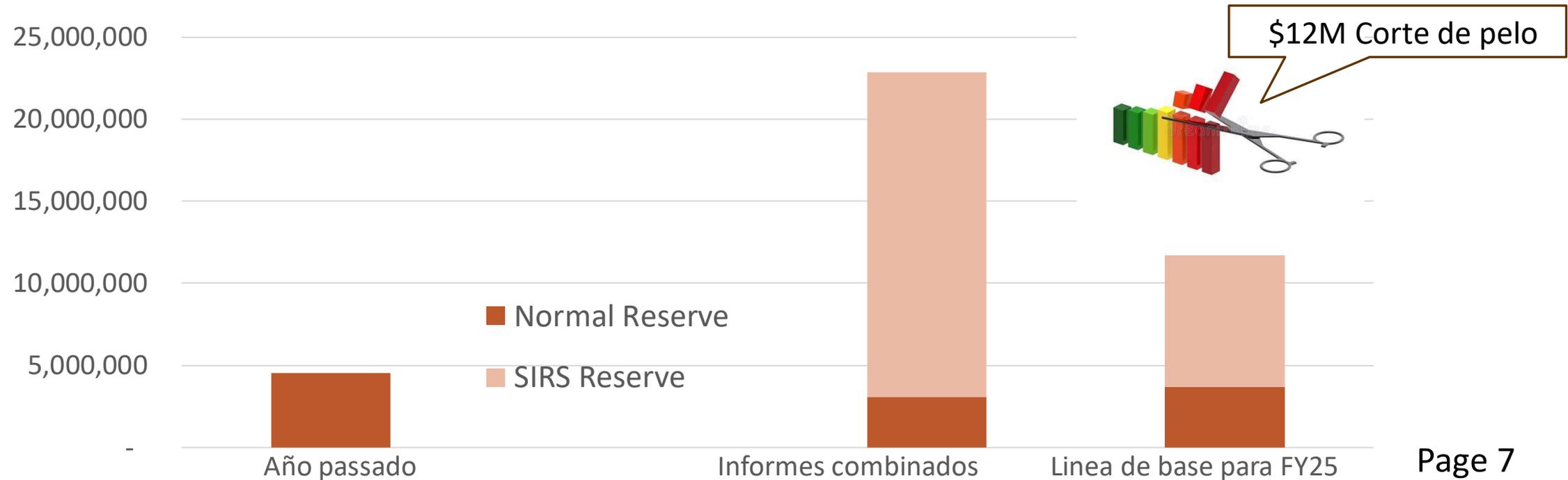


Línea de base del Comité de Finanzas con grandes recortes

Un informe de reservas "normal" actualizado en marcha para 2024: no se esperan grandes cambios

Se espera el informe final de reservas "SIRS" de 2024 en breve; se esperan grandes reducciones

El borrador del informe tiene costos finales altos y no tiene vida útil restante ("RUL") para ningún artículo.



Reservas de referencia para el proyecto de presupuesto 2024-25

El Comité de Finanzas ha establecido una línea de base para el presupuesto 2024-25

- Incluye todos los informes y la información disponible.
- Incluye costos para finalizar las reparaciones de los ascensores en el año fiscal 25 y para la modernización de los ascensores en los números 7 y 12.
- Incluye todas las reparaciones y recomendaciones del MIR24.
 - En particular, por el costo total de reemplazo de techos en lugar de simplemente recubrir
 - Para mejorar el drenaje del techo
 - Para inspección y reparación de fontanería
 - Para pintura exterior y reparaciones menores de grietas
 - Para reparaciones urgentes de restauración de concreto en #3, #8, #12, #14
- Los tratamientos contra termitas están excluidos de las reservas,
 - se realizará caso por caso con evaluaciones especiales, si no hay fondos disponibles

Línea de base para el proyecto de presupuesto 2024-25



Estos ajustes y reducciones sólo están permitidos este año.

- El año que viene no tendremos más remedio que utilizar el informe SIRS tal como está
- Las reservas en el informe final SIRS podrían ser mayores o menores que la línea de base utilizada para este presupuesto.

Recuerde: los propietarios no pueden renunciar a los costos de reserva SIRS

Hemos comenzado a aumentar nuestros Fondos de Reserva

Saldo del Fondo de Reserva	Para edificios		Para el común		Total
	Normal	SIRS	Normal	SIRS	
Fondo de Reserva de Efectivo al 1 de julio de 2023	711,548	-	104,429	-	815,977
Depósitos de valoración de reservas	2,458,802	-	26,756	-	2,485,558
Más interés*					
Transferir a SIRS *	(408,000)	408,000	-	-	-
Menos desembolsos por reparaciones esperadas					
Reparaciones de ascensores, etc. *	(344,300)	-	(20,000)	-	(364,300)
Fondo de Reserva de Efectivo al 1 de julio de 2024*	2,418,050	408,000	111,185	-	2,937,235

* Previsión basada en estimaciones (solo para fines presupuestarios)

Costos de reserva para 2024-25 – resultados de referencia

Componente a reparar o reemplazar	100% Reserva 1 Jul 2023	100% Reserva 1 Jul 2024
SIRS Techumbre	0	4,698,026
SIRS Sistemas estructurales	0	40,000
SIRS Sistema de protección contra fuego	0	27,910
SIRS Sistema de plomería	0	808,768
SIRS Sistemas eléctricos	0	564,792
SIRS Mejoras exteriores	0	0
SIRS Pintura e impermeabilización	0	883,221
Artículos normales que no están en SIRS	4,559,527	3,701,576
Total "Normal" + "SIRS"	4,559,527	10,724,293
Fondo de Reserva de Efectivo a partir de July 1,	(815,977)	(2,937,235)
Déficit de reservas	3,743,550	7,787,058

¡Sigue siendo un gran aumento!

*** Todos los números están sujetos a cambios en el presupuesto final FY25

Costos de reserva para 2024-25: resultados de referencia

El déficit de reservas es de 7,8 millones de dólares frente a los 3,7 millones de dólares del año pasado.

- Debido a los mayores costos de reemplazo del techo y nuevos elementos SIRS como costos de electricidad y plomería

- El ratio de financiación mejora hasta el 27%
- Pero muy por debajo del objetivo del 100%

	1 Jul 2023	1 Jul 2024
El ratio de financiación	18%	27%
	= 0.8M /4.6M	= 2.9M /10.7M

- Esto significa que las tarifas de mantenimiento de las reservas aumentarán en el próximo presupuesto.

Costos de reserva para 2024-25: resultados de referencia

¿Qué significa para mi?

¿Qué podemos hacer?



Opciones de votación

Los documentos presupuestarios para 2024-25 pueden ofrecer dos opciones para que los propietarios voten:

Financiamiento total del déficit de reservas de \$7,8 millones de financiamiento parcial durante dos años

	Opcion de financiamiento total		Opcion de financiamiento parcial			
	Costo de reservas	Estado	Costo de reservas		Estado financiado	
	FYE25	financiado	FYE25	FYE26	a FYE25	a FYE26
Edificio reserva "Normal"	0.5	100%	0.2	0.2	51%	75%
Edificio reserva " SIRS"	6.5	100%	3.3	3.4	64%	100%
Areas communes reservas "Normal"	0.7	100%	0.2	0.2	51%	75%
Areas communes reservas "SIRS"	0.1	100%	-	-	64%	100%
Total en \$ millones	7.8		3.7	3.8		

*** Todos los números están sujetos a cambios en el presupuesto final FY25

¿Qué significa para mí?- resultados de referencia

Dos opciones para pagar el déficit de reservas::

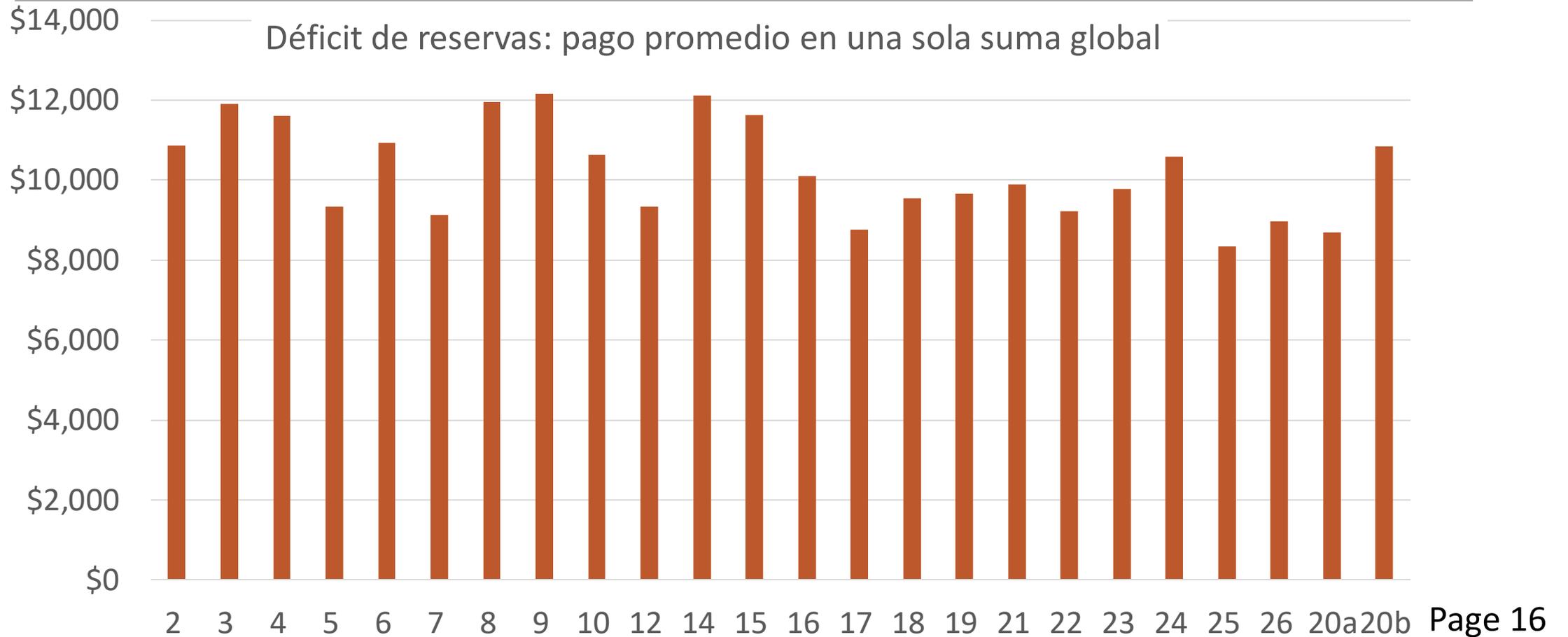
1. 1. Cada uno paga su parte del déficit de reservas en un solo pago, a modo de contribución especial::

\$7,200 a \$11,000 por unidad además de lo pagado el año pasado

- P.ej. La reserva total necesaria es de \$12,000. Pagué \$3,000 el año pasado, así que necesitaré otros \$9,000
- Varía según el tamaño de su unidad y su edificio.
- Se pagaría en el ejercicio en curso, antes del 30 de junio de 2025.
- El gasto de reserva después del 1 de julio de 2025 se reduciría a una pequeña cantidad mensual para cubrir el uso normal de alrededor de \$60 a \$100.

*** Todos los números están sujetos a cambios en el presupuesto final FY25

¿Qué significa para mí?- resultados preliminares



*** Todos los números están sujetos a cambios en el presupuesto final FY25

¿Qué significa para mí?- resultados preliminares

Dos opciones para pagar el déficit de reservas:

2. Paga en cuotas mensuales

- Utilice 24 meses para pagar la parte SIRS del déficit de reservas
 - Utilice 36 meses para pagar la parte normal del déficit de reservation

P.ej. Las tarifas de reserva aumentarían para la mayoría de los propietarios durante dos años y luego disminuirían en el tercer y cuarto año:

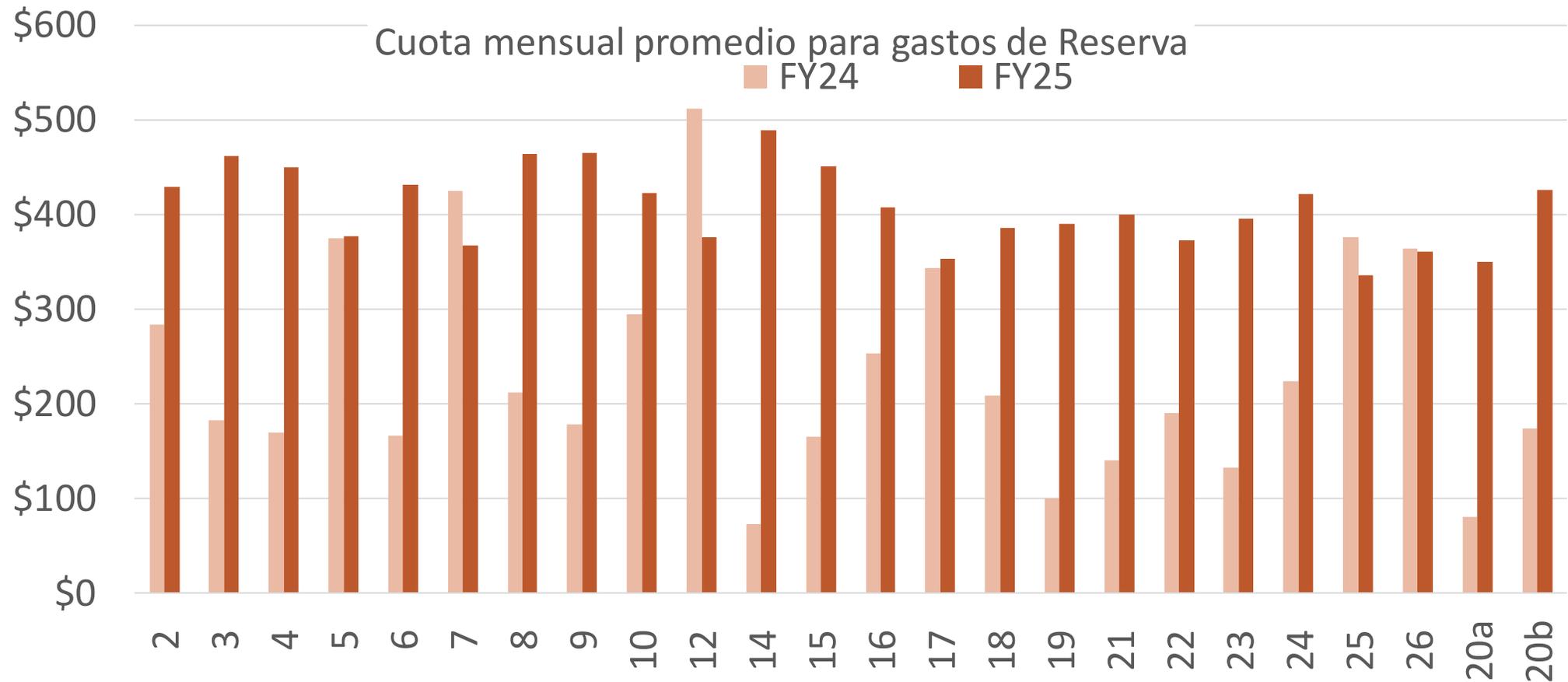
Año pasado	Junio 30, 2024	Junio 30, 2025	Junio 30, 2026	Junio 30, 2027
Gasto de reserva mensual promedio	\$100 a \$520	\$280 a \$560	\$290 a \$580	\$0 a \$190

Recuerde que esta es la parte de sus tarifas de mantenimiento únicamente para el Gasto de Reserva

Es necesario agregar la porción de gastos operativos (consulte la página 5) para obtener las tarifas mensuales totales.

*** Todos los números están sujetos a cambios en el presupuesto final FY25

¿Qué significa para mí?- resultados preliminares



*** Todos los números están sujetos a cambios en el presupuesto final FY25

¿Qué significa para mí?- resultados preliminares

¿Cuánto se necesita para que mi edificio esté financiado al 100% en 2025?

El déficit de reserva para cada edificio varía según la cantidad de unidades en el edificio y oscila entre \$120,000 y \$490,000.

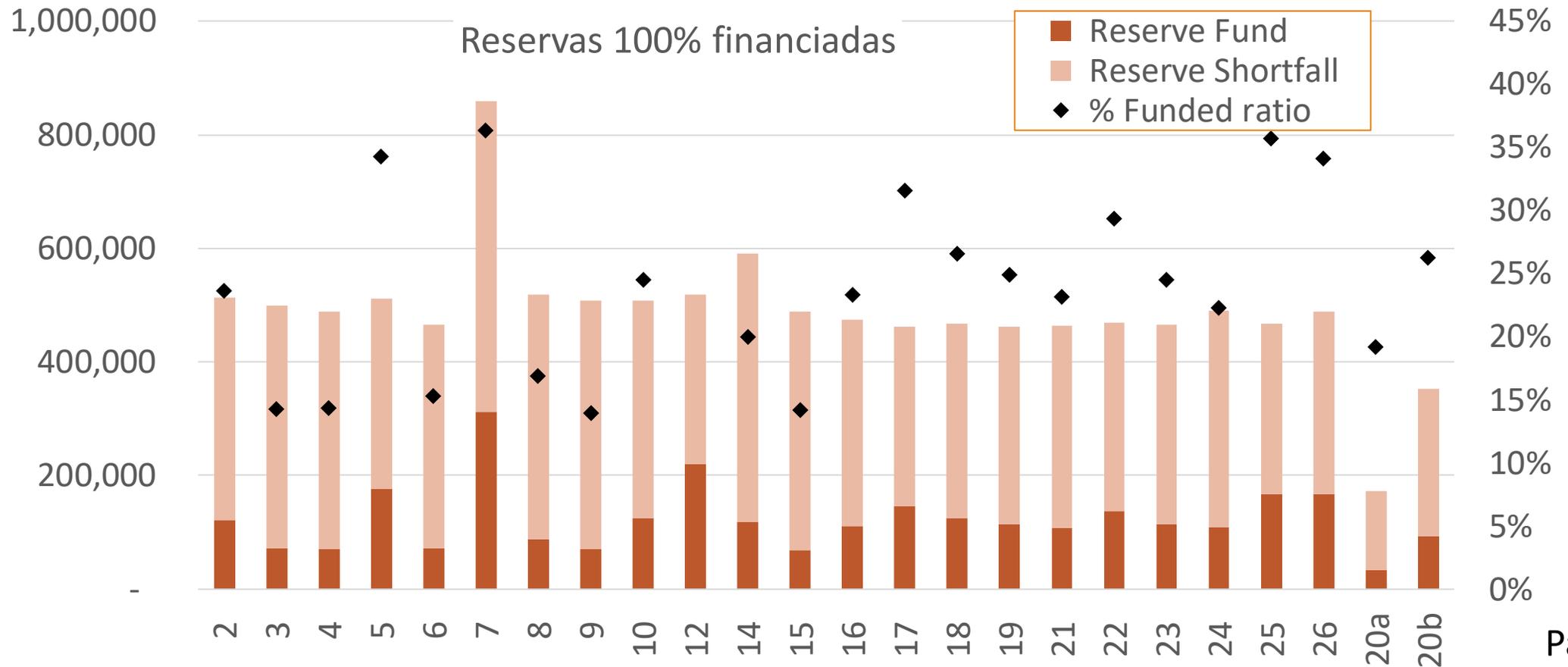
El ratio de financiación varía del 15% al 46% para cada edificio.

- Las diferencias provienen en parte del voto de financiación parcial del año pasado:
- Muchos condominios en Florida tienen mejores ratios de financiación
- Ratio medio 51% según una encuesta informal:

<https://reservestudyfl.com/reserve-fund-comparisons/>

*** Todos los números están sujetos a cambios en el presupuesto final FY25

¿Qué se necesita para que mi edificio esté financiado al 100% en 2025?



*** Todos los números están sujetos a cambios en el presupuesto final FY25

¿Qué significa para mi?

Un entorno mejor y más seguro

Durante los próximos tres años esperamos que se realicen las siguientes reparaciones importantes con este Fondo de Reserva:

- 7,4 millones de reemplazos de techos a más tardar en junio de 2030
- 0,3M Limpiar y reparar canalones y desagües pluviales al mismo tiempo que los tejados.
- 0,8 millones de reparaciones y modernización de ascensores en 2024-25
- 0,6M Inspeccionar y reparar tuberías y desagües en 2024-25
- 0,7 millones de servicios de áreas comunes en 2024-2029

Un total de 9,8 millones de dólares en reparaciones durante seis años!

Próximos pasos

Estamos explorando opciones para reducir los costos de nuestras reservas:

- Obtener una segunda opinión sobre la reserva "SIRS"
- Obtener cotizaciones reales para las reparaciones del techo de un contratista de techos
- Obtener una segunda cotización para la reparación del ascensor
- Incluir la versión final del informe "SIRS" tan pronto como esté disponible
- Incluya un plan de cuatro años en sus paquetes de presupuesto para que vea ambas opciones de financiación del 100 %: pagado en su totalidad antes del 30 de junio de 2025 o repartido en los próximos cuatro años.

Mientras tanto, las cifras de referencia de Finanzas que se presentan aquí hasta que obtengamos nueva información o informes finales. El Comité está preparando el presupuesto 2024-25 utilizando el.

*** Todas las cifras definitivamente cambiarán para el próximo presupuesto en 2025-26 Page 22

Responsabilidad fiscal

El Comité de Finanzas tiene el deber de ser fiscalmente responsable:

- Incluir suposiciones y estimaciones razonables.
- No se puede ignorar o minimizar la realidad de la situación.
- Trato justo para todos, propietarios actuales y futuros
 - No se puede enviar la pestaña a futuros propietarios
- Años anteriores de mala financiación no son excusa para volver a hacerlo
 - Cavar más profundo en el hoyo no es la solución

Preguntas y respuestas

