



Turnberry On The Green Condo Association

The Turning Point

BOARD OF DIRECTORS 2023

GREGORI ARZUMANOV, President,
LORETTA WAND, Vice President,
YURI BOBROVNIKOV, Treasurer

PETER ILLES, Secretary
ALEXSEI MAXIMOV, Director



MENSAJE DEL PRESIDENTE DE LA JUNTA DIRECTIVA,

GREGORI ARZUMANOV

Me gustaría comenzar este artículo expresando mi gratitud hacia todos los miembros de la Junta y del Comité de Quejas, mis colegas, por su unidad, esfuerzos y dedicación a nuestra Comunidad. Gracias a todos los miembros de la Asociación por su confianza, cooperación y apoyo, sin los cuales la Junta Directiva no podría lograr hacer de Turnberry on the Green la hermosa comunidad que es hoy.

Además, mi agradecimiento a nuestro personal, por quienes siento el mayor respeto por su lealtad, arduo trabajo y compromiso. Como presidente de la Asociación, me siento honrado de poder trabajar con un grupo tan positivo de personas sin las cuales nuestra Junta no sería capaz de sostener nuestra propiedad de la manera en que tenemos éxito actualmente. Los miembros actuales de nuestra Junta Directiva han sido los amigos más eficaces y leales de nuestra comunidad. Como equipo, hemos perseverado en todo tipo de situaciones diferentes, tanto buenas como difíciles, pero siempre estamos en la misma página cuando se trata de cosas importantes, como la seguridad, el éxito y la prosperidad de nuestra comunidad.

En mi discurso anual a todos los accionistas de nuestro condominio, me gustaría comenzar con los muy importantes principios de gestión que han guiado a la Junta Directiva a lo largo de los años y han asegurado su éxito. En la segunda mitad de este informe, revisaré en detalle el desarrollo de nuestro establecimiento durante los últimos 10 años.

La Junta Directiva y yo, en particular, seguimos varias reglas a la hora de manejar los negocios de la Asociación; Los siguientes son algunos ejemplos de esas reglas: gastar menos de lo que usted

CONTINUACIÓN DEL MENSAJE DEL PRESIDENTE...

gane, invierta sabiamente, evite personas y actividades tóxicas y continúe aprendiendo durante toda su vida.

A continuación intentaré responder algunas preguntas que me hacen con frecuencia.

A menudo me preguntan: Sobre qué base seleccionan a los empleados?

-Cuando la Junta Directiva contrata empleados, buscamos personas con tres características principales: buscamos personas inteligentes, buscamos personas proactivas y enérgicas, y buscamos personas íntegras. Además, si no hay integridad, la inteligencia y la energía destruirán la empresa. Con base en lo anterior, espero que quede claro por qué nos separamos de ciertos empleados de nuestra empresa.

Es importante para usted con quién trabajar?

-Definitivamente. Elegir qué haces y con quién lo haces es muy importante. Nuestra empresa cuenta ahora con un equipo altamente profesional; Tomó muchos años ensamblarlo. Todos los días, temprano en la mañana, me reúno con mis ingenieros, limpiadores, seguridad y jardineros y les digo lo que deben hacer durante el día o planificar varios días. Y hacen su trabajo perfectamente. Tengo algunos comentarios, pero en general todo el equipo hace un gran trabajo.

El éxito de una corporación es su éxito?

-El éxito de una corporación, especialmente una como la nuestra, depende de los miembros de la Junta Directiva, de cómo toman decisiones y, lo más importante, de cómo tratan las opiniones de sus colegas con respeto e integridad. Todas estas cualidades son exhibidas por nuestra Junta Directiva. La Asociación se beneficia enormemente de estar gobernada por un conjunto existente de directores. Encontrar a esas personas requiere tiempo y experiencia. Espero que los accionistas evalúen correctamente el trabajo del actual Consejo de Administración.

En las siguientes páginas, mis colegas y yo responderemos algunas preguntas frecuentes de nuestros accionistas:

CONTINUACIÓN DEL MENSAJE DEL PRESIDENTE...

Ascensores – Tenemos algún problema?

Nuestros accionistas están interesados en el estado de nuestros ascensores. Disponemos de cinco ascensores en total y todos ellos han pasado las inspecciones anuales bajo el control de la inspección de la ciudad y del fabricante OTIS. Se hicieron algunos comentarios negativos y se han corregido. Gastamos dinero para mantenerlos en buenas condiciones. Recientemente reemplazamos los variadores de frecuencia en cuatro ascensores. Este reemplazo nos costó \$105.000.

Hasta la fecha, el inspector no ve ninguna razón para sustituir los ascensores. Para su información: el coste de la sustitución de los ascensores se estima en aproximadamente 6 millones de dólares. Para darle una idea de cuán grande es esta cifra, corresponde al presupuesto de dos años de nuestra asociación, o, en lenguaje de valoración, aproximadamente \$20,000 por unidad, lo que a su vez afectará seriamente el valor de la propiedad al momento de la venta. OTIS, empresa sueca fundada hace 170 años, es líder en la fabricación y mantenimiento de ascensores comerciales y residenciales. Hace varios años, luego de largas negociaciones, la Junta Directiva firmó un contrato de 10 años con OTIS, lo que resultó muy beneficioso para la Asociación. A diferencia de nuestros oponentes, la junta directiva considera que la sustitución de ascensores es absolutamente innecesaria y una pérdida de dinero.

Estado del Techo Principal y su Reemplazo.

Varios residentes visitaron nuestra oficina con preguntas e inquietudes sobre el estado del techo principal. Hubo rumores de que el aumento del seguro en 2023 se debió al mal estado de nuestro techo. Se trata de información falsa, y difundirla sólo traerá graves daños a nuestro hogar. Cualquiera puede familiarizarse con los resultados de una inspección independiente de nuestro techo realizada en enero de 2023. El informe se encuentra en la página oficial de nuestro condominio.

Tenga la seguridad de que supervisamos cuidadosamente el estado del techo y hacemos reparaciones cuando sea necesario. Además, cubrimos todo el techo con un material que repele el calor y la luz, lo que significa que gastamos menos energía en refrigeración y, como resultado, ahorramos energía. Según nuestros pies cuadrados, reemplazar todo el techo costaría entre \$1,000,000 y \$4,000,000. Este fue el caso de La Perla (326 unidades construidas en 2006) y Hidden Bay (371 unidades construidas en 2000 con \$1,270,000 en reparaciones de techo). Es comprensible que los propietarios de sus apartamentos fueran evaluados en estos proyectos. Como usted sabe, nuestra Asociación nunca ha tenido una evaluación de las reparaciones o repavimentación o cualquier otro proyecto que emprendemos. En lugar de reemplazar el techo, gastamos entre \$15,000 y \$17,000 al año en el mantenimiento continuo del techo. Es una inversión inteligente. Espero haber disipado sus preocupaciones sobre el estado de nuestro techo.

Revise las fotografías del techo en la siguiente página de esta publicación; También se pueden encontrar más fotos en nuestro sitio web en el siguiente enlace: <https://turnberryonthegreen.com/?p=18202>.

CONTINUACIÓN DEL MENSAJE DEL PRESIDENTE...



El café

Me gustaría informarles sobre la nueva cafetería que estamos construyendo. Este café será una mejora maravillosa para la propiedad, aumentando su valor y ofreciendo a los residentes comodidades interiores y exteriores únicas. Es importante destacar que nuestro Café fue posible gracias a la incansable dedicación de los miembros de la junta directiva que trabajaron como un equipo cohesionado para lograr el éxito en una batalla de más de 1000 horas con el Desarrollador en 2008-2011. Como resultado, la Asociación ganó: recibimos el “espacio” y una compensación de \$500,000, que se utilizaron para renovar y construir este hermoso servicio. Les recordamos que los miembros de la Asociación no pagaron ni un centavo de su propio bolsillo para este proyecto.

En las próximas páginas demostraremos el progreso significativo que hemos logrado en el desarrollo del Café este año:

- 1) Ganamos el derecho de incorporar baños exteriores existentes al plano de planta en lugar de construir nuevos baños interiores. ¡Nos llevó 6 meses defender esta decisión y ganar! No hace falta hasta el día de hoy, esta decisión ha ahorrado dinero y el 50% del espacio interior de la cafetería.
- 2) Levantamos el techo del café 6 pies. Este fue un proyecto enorme que implicó mover todo lo que había en el techo: módulos de comunicación, conductos de ventilación, rociadores, conductos de aire acondicionado y mucho más. No fue una renovación fácil, pero el resultado es un interior espacioso y hermoso.
- 3) Nivelamos todo el piso de la cafetería con el vestíbulo/entrada. Para lograrlo, un equipo tuvo que tallar 3 pulgadas de concreto durante varios meses.
- 4) Pedimos todos los muebles y armarios. Todo el equipo ha sido entregado y ahora se está instalando.

Continúa en la página siguiente...

CONTINUACIÓN DEL MENSAJE DEL PRESIDENTE...

Personalmente, pasé innumerables horas gestionando este proyecto con el equipo de Prestige Architecture. El consejo acordó por unanimidad un estilo de diseño de cafetería clásico que fuera coherente con Turnberry on the Green. Veo el futuro de este café como un espacio especial para la realización de eventos musicales. Nos encantaría que los jugadores jóvenes mostraran sus talentos allí, como lo hacen durante el Concierto de Jugadores Jóvenes que se celebra dos veces al año. Me imagino que este café puede albergar eventos privados. El operador de una cafetería podría ofrecer desayunos para llevar a los jóvenes estudiantes. También podría haber un catálogo en línea donde los

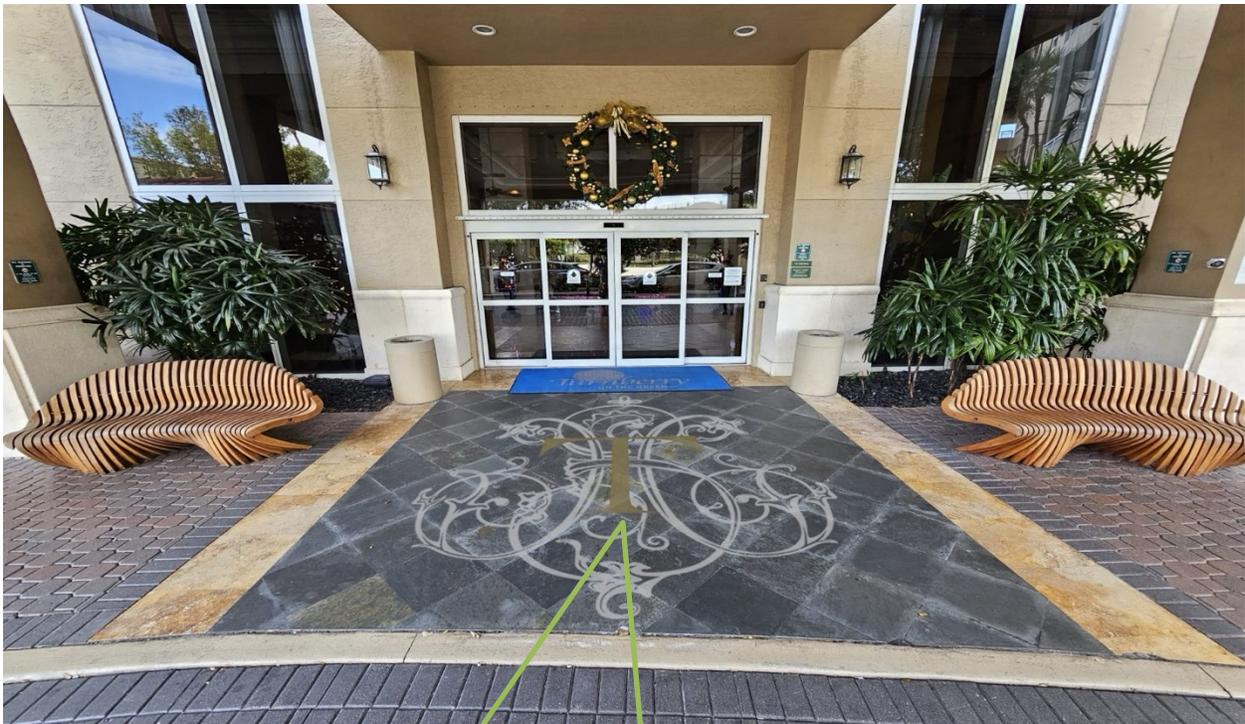


CONTINUACIÓN DEL MENSAJE DEL PRESIDENTE...

El diseño de la entrada principal

La Junta Directiva está trabajando en la reconstrucción de nuestra entrada principal. Estamos planeando instalar un escudo de armas con la letra mayúscula “T” de Turnberry en las losas del pavimento frente a las puertas dobles de vidrio. Hasta donde sabemos, ningún otro condominio tiene tal diseño de entrada.

La foto del modelo está debajo. Me gustaría aprovechar esta oportunidad para agradecer a nuestros nuevos miembros de la junta directiva, Alex y Peter, que dedicaron mucho tiempo a hacer realidad este proyecto. Como siempre, proponemos la ejecución de este proyecto sin valoraciones especiales por parte de los propietarios. Se construirá utilizando fondos ahorrados por la Junta a lo largo de los años como resultado de años de autogobierno (como se mencionó en boletines anteriores).



CONTINUACIÓN DEL MENSAJE DEL PRESIDENTE...

Sistema de control de acceso

Hemos instalado un nuevo sistema de seguridad, Gallagher, utilizando 8000 pies de cables. Este es un sistema muy flexible que tiene el más alto nivel de seguridad. También permite un futuro de acceso a través del dispositivo móvil. Los condominios de lujo de alta gama, como Porsche, Armani Casa Residences y Turnberry Ocean Colony, emplean sistemas de control de acceso de seguridad similares. Para ellos, el coste de estos sistemas integrados está valorado entre 320.000 y 380.000 dólares. En comparación, gastamos alrededor de \$100 mil, pagados con los ahorros realizados por la actual Junta Directiva.

Este proyecto se pudo realizar sin ninguna evaluación especial, como otros, y se completó en muy poco tiempo. Gracias al trabajo dedicado de la actual Junta Directiva, Bryan Integrated Technologies y Yuka Security por hacer que esto suceda.

Electric Car Chargers



Durante los últimos 9 meses, instalamos y utilizamos con éxito cargadores de automóviles para residentes que tienen automóviles respetuosos con el medio ambiente. Este cargador de automóvil está ubicado en la entrada sur del garaje y está cubierto. El precio que ofrecemos es comparable al precio de los garajes de carga públicos. El sistema de carga que utilizamos es Blink Charging, que tiene su sede en Miami y ofrece actualizaciones gratuitas de hardware y software. Todos los fondos recaudados en la estación de carga van a la Asociación como fuente de ingresos. Tener múltiples fuentes de ingresos para la Asociación contribuye a disminuir el Mantenimiento de los accionistas.

Este cargador de coche es un cargador L2. El equipo de nivel 2 ofrece carga de CA de mayor velocidad a través de 240 V y 60 amperios. Es el nivel más seguro y recomendado para una mayor duración de la batería. Los cargadores de nivel 2 pueden cargar un vehículo eléctrico desde vacío hasta el 80 por ciento en un promedio de aproximadamente 5 horas, y un PHEV (híbrido enchufable) en aproximadamente 1,5 horas, dependiendo de la capacidad de la batería.

Cuando el coche está completamente cargado, el cliente recibe un mensaje de texto o correo electrónico. Para esta función, el cliente debe configurar una cuenta con Blink. Luego de recibir este mensaje, el cliente tiene un período de gracia de 20 minutos para mover su automóvil. Si el vehículo permanece en la estación de carga durante más de 20 minutos, se pueden aplicar cargos adicionales. Mueva su automóvil para permitir que otros carguen.

Hemos tenido conversaciones con FLP y una empresa de ingeniería para proponer hasta 6 cargadores de coche adicionales en el techo del garaje. Los requisitos impuestos por FPL son estrictos. FPL quiere \$120 mil para construir un transformador que pueda soportar un consumo máximo de 500 amperios por hora.

CONTINUACIÓN DEL MENSAJE DEL PRESIDENTE...

Decidimos que esto es demasiado costoso para la Asociación en este momento. Esperaremos hasta que el precio pueda ajustarse más favorablemente o ser subsidiado por el gobierno. Esta es una sabia decisión de inversión.

Al mismo tiempo, la Junta ha buscado fuentes de energía alternativas para la carga de nuestros vehículos. Hemos evaluado una opción con convertidores I8Q de Enphase Energy, líder mundial en soluciones de energía doméstica que utilizan energía solar.

Go Green!



Este año, recibimos un Premio Sobresaliente “Go Green” del Alcalde de Aventura. Recibimos este premio por primera vez en 2012, y esto Es el décimo año que recibimos este premio.



Recognitions and Honorary Mentions

“Turnberry on the Green has the lowest maintenance per square foot of any condominium in Aventura. I don’t know how you do this. Obviously, something is done right.”

The Mayor of Aventura is always impressed. He shares:

All of these awards can be viewed on our website: <https://turnberryonthegreen.com/>

CONTINUACIÓN DEL MENSAJE DEL PRESIDENTE...

El análisis

Para la sección final de este informe anual, mis colegas de la Junta Directiva y yo compartiremos los siguientes análisis, que hemos estado siguiendo durante los últimos 10 años:

Cuánto pagan los accionistas de su bolsillo mensualmente?

1. Los fondos de Reserva de la Asociación.
2. Los ingresos brutos y netos por alquiler cambian.
3. Número de inversores que poseen más de 1 unidad.
4. Precios de venta superiores para apartamentos de 1, 2 y 3 habitaciones.

Monthly Out of Pocket Expenses

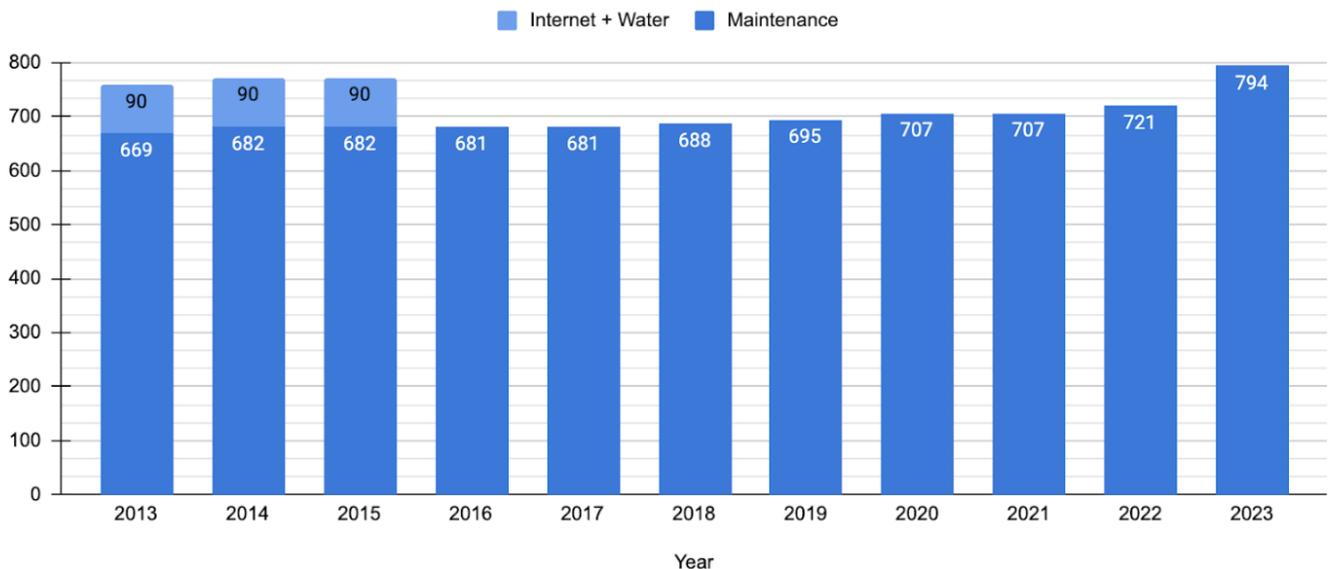


FIGURA 1A. El gráfico anterior muestra cómo los gastos de bolsillo mensuales han cambiado de 2013 a 2023. Tenga en cuenta que en 2013, los gastos de bolsillo para los propietarios de unidades fueron mantenimiento (\$669), agua (\$15) y televisión por cable e Internet. (\$80), para un total de \$764. Estos servicios públicos pasaron a formar parte del mantenimiento mensual desde 2015-2016. Hoy, en 2023, el mantenimiento es de \$794, que incluye cuota mensual de la Asociación, agua, TV por cable e internet. Por lo tanto, en los últimos 10 años, el gasto de bolsillo por unidad ha aumentado sólo \$34. En 2024, planeamos aumentar las tarifas de mantenimiento solo en \$15, en comparación con 2023.

En comparación, en los últimos 10 años, la inflación por sí sola ha aumentado acumulativamente un 32%. Además, tenga en cuenta que en 2013, el salario mínimo era de 6,30 dólares, y en 2023, el salario mínimo casi se ha duplicado a 12,40 dólares. Para mantener el mantenimiento casi igual durante todos estos años, la Junta Directiva siempre ha hecho un tremendo esfuerzo para proteger a los propietarios de Turnberry on the Green de estos costos crecientes. No hace falta decir que mantener las cuotas de mantenimiento casi iguales todos estos años no fue una tarea fácil... ¡pero lo logramos!

CONTINUACIÓN DEL MENSAJE DEL PRESIDENTE...

Maintenance Comparison across Condominiums

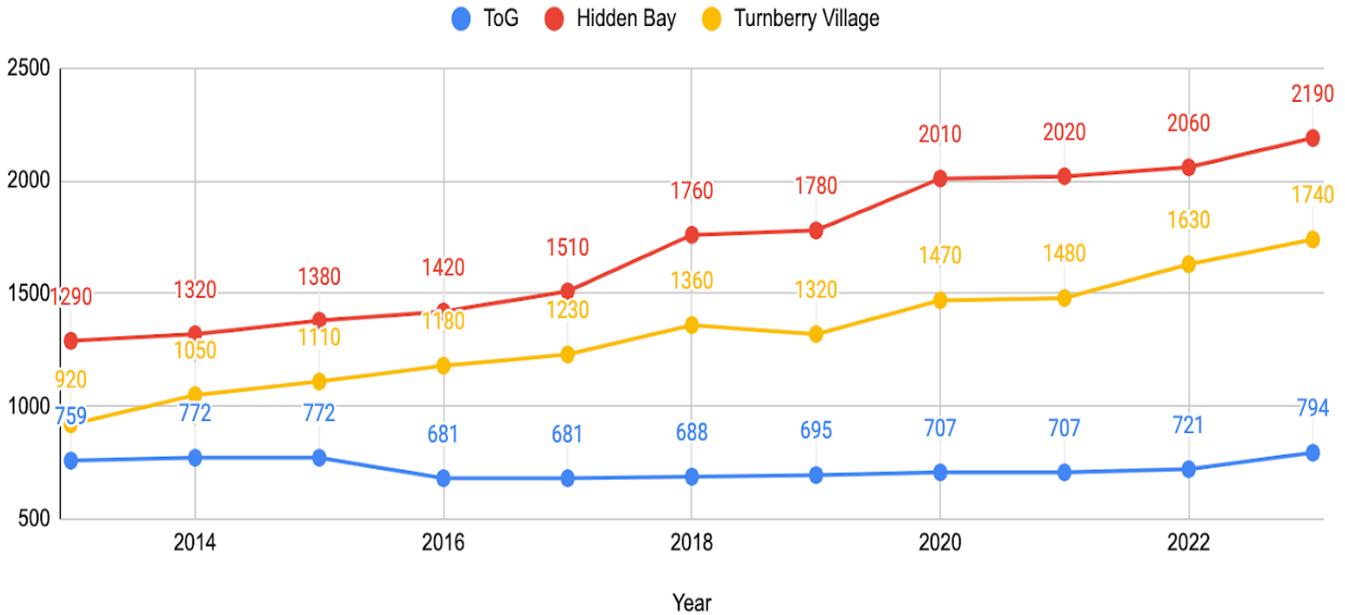


FIGURA 1B. Este gráfico muestra los costos de mantenimiento ecológico de Turnberry en contraste con otros condominios comparables: Hidden Bay y Turnberry Village. La Administración ha sido increíblemente eficiente con los costos operativos de la Asociación para mantener los pagos de mantenimiento tan bajos.

Como puede ver, Turnberry on the Green tiene una curva casi plana, en comparación con las trayectorias de tendencia ascendente de otros condominios.

CONTINUACIÓN DEL MENSAJE DEL PRESIDENTE...

Reserve Account Funding Source

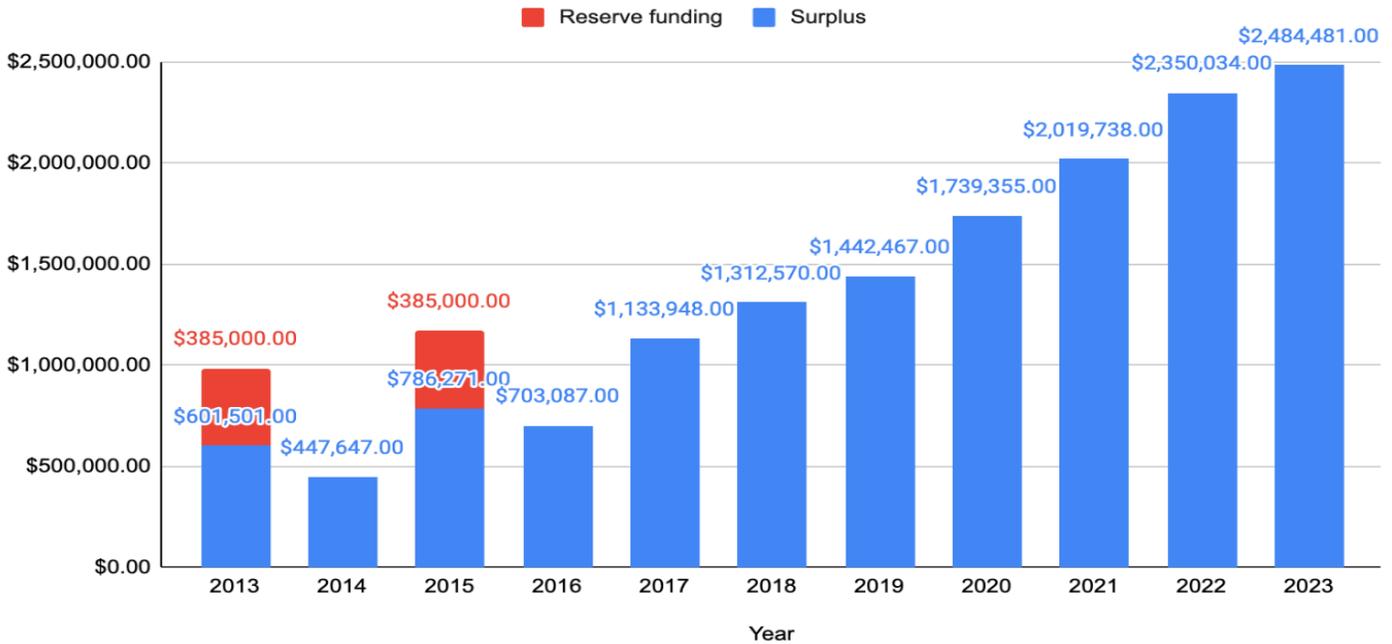


FIGURA 2. Durante los últimos 10 años, solo hubo 2 años en los que los accionistas financiaron la cuenta de reserva, que se muestra en el gráfico en 2013 y 2015, por un total de \$770 mil. Durante estos 10 años, las reparaciones importantes, los reemplazos y las mejoras que se han completado han costado 2,2 millones de dólares. Esto significa que la financiación de reserva de los accionistas de 770.000 dólares pagó sólo $\frac{1}{3}$ del trabajo de reparación. Los $\frac{2}{3}$ restantes se pagaron con cargo a los ahorros excedentes logrados por la Junta.

Es más, ahora tenemos \$2,4 millones de dólares ahorrados en la Cuenta de Reserva.

¿Cómo es posible que haya algún ahorro cuando hemos gastado 2,2 millones de dólares?

La respuesta es: cada año, la Junta Directiva trabaja para ahorrar dinero como Excedente. Este dinero excedente va a la Cuenta de Reserva. Estos son los hechos y las cifras que no son discutibles.

Un enorme agradecimiento a la Junta Directiva, que ha trabajado en EQUIPO para obtener tan buenos resultados. Espero que todos los accionistas puedan reconocer y apreciar que hemos construido una empresa financieramente sólida y estable.

CONTINUACIÓN DEL MENSAJE DEL PRESIDENTE...

Monthly Net Income from Renting Out 2br Unit



FIGURE 3. The graphic above shows the Net Income which Investors collect after paying Maintenance and all utilities.

The Board of Directors have accomplished a great result: our Net Income has increased by 300% over the last 10 years.

For example: for a 2 bedroom unit, in 2013, the Net Income was \$735, which rose to \$2,152 in 2023. The numbers above are accurate and will be useful to new investors of Turnberry on the Green.

Owners of Multiple Units

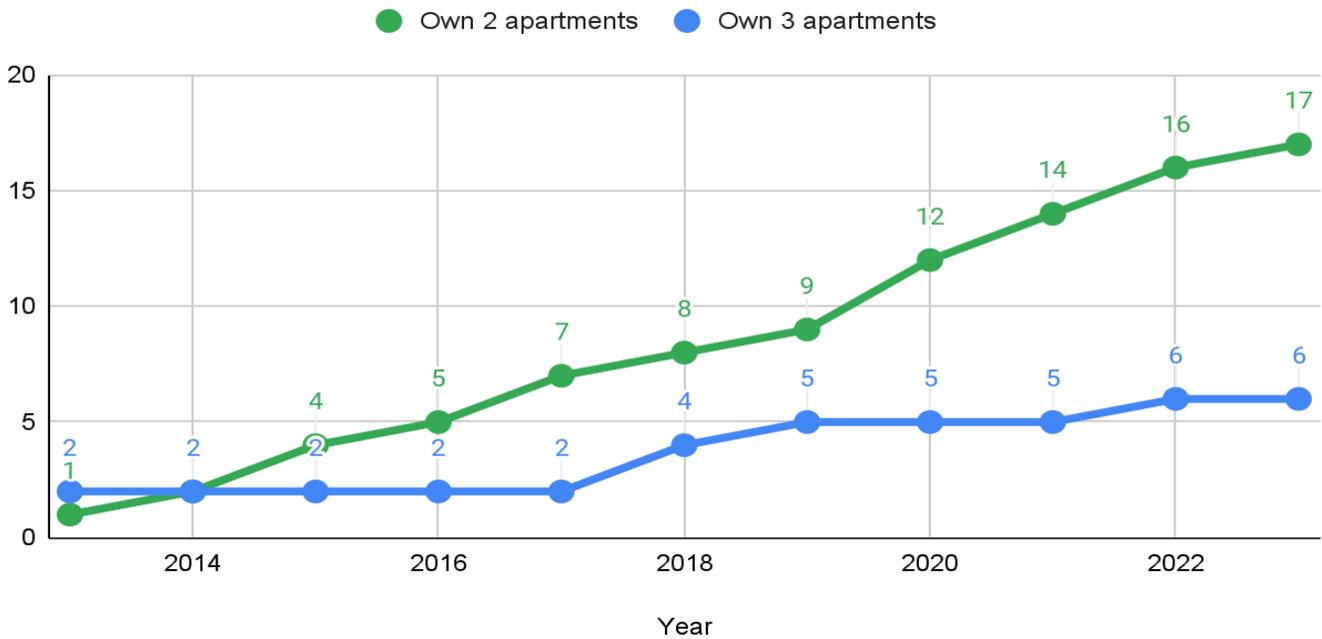


FIGURA 4. Durante los últimos 10 años, el número de propietarios que poseen más de 1 unidad en Turnberry on the Green ha ido creciendo constantemente.

Es un indicador muy importante de una institución financieramente sólida que los inversores regresen para realizar repetidas inversiones.

El gráfico anterior muestra que la cantidad de propietarios que poseen varias unidades ha aumentado de 3 a más de 17.

Se puede decir con seguridad que estos propietarios tienen plena confianza en las acciones y la capacidad de toma de decisiones del Directorio y la gerencia.

La Junta Directiva ha hecho varias cosas recientemente para motivar a los inversores a comprar y conservar sus propiedades:

Garantizar un proceso de selección oportuno. Estamos utilizando el software más avanzado en YUKA Security, que permite realizar el control en 48 horas. Otros condominios en nuestra área pueden tardar hasta 4 semanas en completar una evaluación.

2) Ofrecer el servicio de “Reparaciones menores” por parte de nuestro equipo de ingeniería para ayudar a los propietarios ausentes, por ejemplo, a mantener sus propiedades con facilidad. Puede ver una lista de ofertas en nuestro sitio web.

CONTINUACIÓN DEL MENSAJE DEL PRESIDENTE...

Top Sale Price for Unit Type

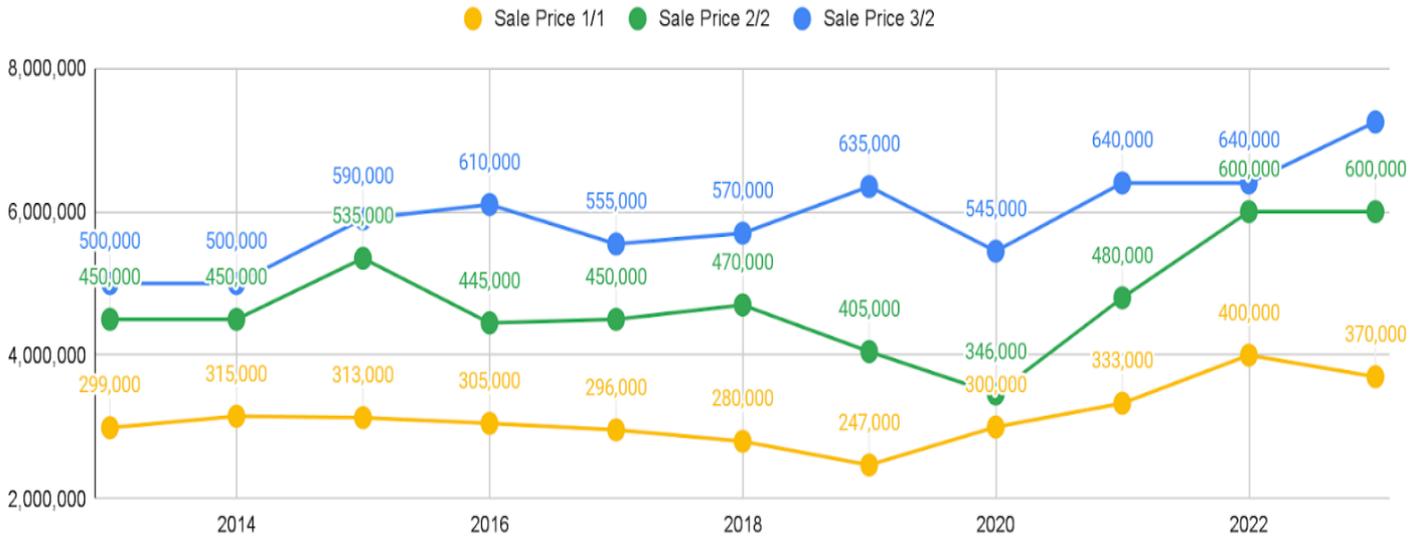


FIGURA 5. El gráfico anterior rastrea el precio de venta máximo de apartamentos de 1, 2, 3 habitaciones durante los últimos 10 años.

El precio de los inmuebles en Aventura y Sunny Isles ha disminuido recientemente entre un 11% y un 16%. A pesar de esta tendencia, el precio de venta de los condominios de Turnberry on the Green no ha disminuido. Los precios están superando las expectativas.

A petición de los accionistas, he resumido el informe anual publicado recientemente. Por favor ver más abajo.

La economía no es una entidad estática. Las tasas de interés suben y bajan. Otras fuerzas también influyen en el crecimiento o declive de una economía. La periodicidad de la recesión y la recuperación puede llevar varios años. La crisis económica que estamos viviendo ahora ha provocado un aumento en el coste de los servicios, servicios públicos, así como de componentes, plazos de entrega, etc. Para garantizar la estabilidad del desarrollo de nuestra empresa durante la recesión, la junta directiva creó un shock -colchón financiero absorbente. Nos llevó más de diez años crearlo y hoy vale alrededor de 4,0 millones de dólares. Debe protegerse, reponerse, usarse con moderación e invertirse sabiamente. Todo lo anterior apoyará la estabilidad del desarrollo de nuestra empresa y asociación.

En mi experiencia supervisando el desarrollo de la empresa durante los últimos 10 a 12 años, puedo decir con confianza que podemos mantener nuestro mantenimiento mensual en \$0,64 por pie cuadrado, lo que equivale aproximadamente a \$800 de tarifas mensuales por un apartamento de 2/2. Esto es dos veces (y en algunos casos) 2,5 veces menos de lo que pagan otros accionistas en condominios similares en Aventura, Hallandale y Sunny Isles.

CONTINUACIÓN DEL MENSAJE DEL PRESIDENTE...

La reserva acumulada asciende a \$2,4 millones como resultado de un cuidadoso gasto de fondos, sin mencionar los fondos en la cuenta operativa de aproximadamente \$1,6 millones, lo que indica nuestra sólida posición financiera. Como referencia, nuestro presupuesto anual es de 3,3 millones. Los ingresos netos de los inversores han aumentado en los últimos 10 años aproximadamente un 2,5 y, en algunos casos, tres veces. Esto incentiva y atrae nuevos inversionistas a invertir en el condominio. La confianza de los inversores en el futuro desarrollo de nuestra empresa se refleja en las cifras. En los últimos 10 años, el número de inversores que tienen más de un apartamento ha aumentado de 3 a 17. El precio de venta de las propiedades en los últimos 10 años ha aumentado aproximadamente un 22%. Además, los inversores han recibido hasta un 200% más cada mes después de deducir todos los gastos. Todo lo anterior coloca a Turnberry on the Green en una posición favorable en términos de inversión de capital.

Se utilizaron las siguientes fuentes para escribir este artículo:

Charlie Munger, "Poor Charlie's Almanack",
Benjamin Graham, "The intelligent investor"
Robert Cialdini, "Influence"
David Dodd, "Security Analysis"
John Brooks, "Business Adventures"
Dale Carnegie, "How to win friends"
Warren Buffett, "The Essays of Warren Buffett"

Para finalizar mi informe anual, en nombre de mis compañeros del Directorio, deseo a todos los accionistas Felices Fiestas. Les deseamos a todos ustedes y a sus familias salud, felicidad y prosperidad en el Año Nuevo 2024. Creo firmemente que sólo si mantenemos una actitud positiva podremos alcanzar nuestros nuevos objetivos.

Atentamente
Junta Directiva

Gregori Arzumanov
Loretta Wand
Yuri Bobrovnikov
Peter Illes
Alexsei Maximov