

تحليل فجوة صندوق الاحتياطي

26.06.2002

يود مركز أبوظبي العقاري تسليط الضوء على مسألة هامة ومستعجلة تتعلق بأهمية تخصيص المبالغ الصحيحة المقررة في دراسات صندوق الاحتياطي وضخها في الصندوق. إن هذه الأموال مخصصة لاستبدال الأصول والمكونات، ويجب رصدها وتخصيصها مسبقاً لضمان توفرها عند الحاجة إليها. وقد لاحظ المركز ما يلي:

- عدم تمويل صناديق استبدال الأصول بشكل صحيح: حيث يجب أن يستند التمويل بشكل دقيق إلى "دراسات صندوق الاحتياطي".

- الحاجة إلى خطط إدارة الأصول، وتحديد قيمها الدفترية والنهائية :

o ويشمل ذلك على سبيل المثال لـ الحصر: المبردات، والمعدات الميكانيكية والكهربائية والصحية، ومعدات الصالة الرياضية، والأثاث، وجميع التجهيزات والمفروشات والمعدات، وكافة الأصول الثابتة والمتحركة التي تتطلب صيانة أو استبدالاً بناءً على دراسات صندوق الاحتياطي وخطط إدارة الأصول.

- ضرورة التزام جميع المجمعات بتوفير السيولة النقدية الصحيحة: لكل عملية استبدال للأصول أو مكوناتها المرتبطة بها.

- وجوب الالتزام بالإدارة والتخطيط المالي الصحيح لضمان التنفيذ السليم، ويشمل ذلك:

o إدراج القيم الدفترية للأصول في الميزانيات العمومية.

o إدراج القيم النهائية في خطط إدارة الأصول.

o متابعة حالة الاستبدال "المجدولة مقابل الفعلية":

- يجب تحديث هذه الحالات بناءً على مسوحات ومعاينات حالة الأصول في الموقع، والتي يتم إجراؤها أثناء الصيانة الوقائية الدورية.
- قد تتطلب بعض الأصول عناية فورية واستبدالاً قبل موعدها المحدد (سواء للأصل بالكامل أو لبعض مكوناته أو صيانتها).
- يعود ذلك إلى عوامل البيئة، ومعدل الاستخدام، وجودة الصيانة المقدمة.

- تحديث دراسات صندوق الاحتياطي المنتهية صلاحيتها فوراً: وهي الدراسات التي مر عليها أكثر من 5 سنوات.
- إجراء مسح تقييمي رفيع المستوى لحالة الأصول: بالنسبة للمجمعات التي تعاني من تقادم سريع في أصولها، وتتراوح صلاحية دراسات صندوق الاحتياطي فيها بين 3 إلى 5 سنوات، وذلك لمعالجة المتطلبات الفورية ووضع الميزانية وفقاً لذلك.
- تقديم تقارير سنوية عن حالة الأصول بانتظام: بناءً على عمليات التشغيل والصيانة الوقائية الحالية، ويجب تقديمها من قبل مقاولي شركات إدارة المرافق لضمان تلبية متطلبات النفقات الرأسمالية للسنة التالية.

بناءً على ما تقدم، يتعين على شركات إدارة المجمعات ولجان الملاك معالجة الأمور المذكورة أعلاه بشكل عاجل، وعقد اجتماعات وإقامة ورش عمل لوضع خطة واضحة تضمن توفر الأموال في الحساب البنكي لصندوق الاحتياطي، وفقاً للمبالغ المحددة في دراسات الصندوق.

وفي حال عدم تمويل الحسابات البنكية لصندوق الاحتياطي بشكل صحيح، يجب إعداد "تحليل الفجوة" (العجز) لاسترداد المبالغ المستحقة وغير المدفوعة.

وبالتوازي مع ميزانيات رسوم الخدمة، يجب رسم مسار لحملة تحصيل أموال صندوق الاحتياطي على مدار الفترة الزمنية المطلوبة لضمان تمويل الحسابات البنكية بشكل صحيح.

إن مبالغ صندوق الاحتياطي التي يتم تحصيلها كجزء من رسوم الخدمة يجب أن تكون دقيقة، وتقع مسؤولية ضمان صحة هذه المبالغ على عاتق شركات إدارة المجمعات ولجان الملاك.

يرجى أخذ العلم بأهمية ومستجدات هذا الأمر لضمان تخطيط السنوات القادمة بشكل صحيح وسليم.

مع خالص التحية،
شؤون المجتمع

فيما يلي نموذج يوضح مخطط عجز صندوق احتياطي استبدال الأصول:

The following is an example of an Asset Replacement Reserve Fund Shortfall Mapping:

Shortfall calculation in thousands ('000)	
Summary of Community X - Asset Replacement Reserve Fund (RF) Shortfall	
Accumulated Shortfall in reserve fund allocation as of 31 December 2025 (AED)	150
Number of years to recover the Shortfall (2026-2030)	5
Additioan annual contribitution to close RF Shortfall	30
Shortfall calculation in thousands ('000)	
Shortfall Calculation	202020212022202320242025
Reserve Fund Study/Asset Condition Survey: Required Allocated RF Ammount	707070707070
Actual RF Alloaction (Cash to be deposited in RF Bank Account)	454545454545
Annual Shortfall	-25-25-25-25-25-25
Accumulated Shortfall	-25-50-75-100-125-150
RF utilized funds	0060708060
Actual Cash that is in the RF Bank Account	45907550150
Cash that should be in the RF Bank Account	70140150150140150
Actual Bank Account Shortfall	-25-50-75-100-125-150
Recovery calculation	202620272028202920302031
Updated RFS/Asset Condition Survey: Required Allocated RF Ammount	808080808080
Actual RF Alloaction (Cash to be deposited in RF Bank Account)	808080808080
Recovery through Approval of Capital Call to Fund Shortfall in the Reserve Fund	30303030300
RF utilized funds	9010070709080
Actual Cash that is in the RF Bank Account	203070110130130
Cash that should be in the RF Bank Account	140120130140130130
Actual Bank Account Shortfall	-120-90-60-3000

Reserve Fund Gap Analysis

26.06.2002

ADREC would like to highlight an important and urgent matter related to the significance of allocating within the Reserve Fund the correct amounts prescribed in the Reserve Fund Studies (RFS).

These are Asset and Component Replacement funds which need to be allocated ahead of time to ensure availability when required.

ADREC has noted the following:

- **Asset Replacement funds are not funded correctly.**
 - **Should be based on the Reserve Fund Studies.**
- **Asset Management Plans, book and terminal values associated to assets are required.**
 - Including but not limited to: chillers and MEP equipment, gym equipment, furniture, all FF&Es, and all fixed and moveable assets which require maintenance/replacement as per the Reserve Fund Studies and Asset Management Plans
- **All Communities need to ensure correct cash availability for each Asset and Component Replacements associated to these Assets**
- **Correct Financial Management and planning need to be adhered to, to ensure correct execution**
 - **Book Values to be included in the Balance Sheets**
 - **Terminal Values to be included in the Asset Management Plans**
 - **Scheduled vs Actual Replacement status**
 - **These need to be updated as per the onsite condition surveys conducted during PPM**
 - **Certain assets may require immediate attention ahead of their planned replacement/component replacement/maintenance**
 - **This may be due to the environment, usage and quality of maintenance**

Remedies:

- Reserve Fund studies which have expired, and are over 5 years old, need to be updated immediately.
- Communities with fast aging assets, and with reserve fund studies between 3-5 years, need to run a high-level asset condition survey to address immediate requirements and budget accordingly.
- Annual asset condition survey reports – based on present operations (PPM), need to be regularly submitted by AMC contractors to ensure that CAPEX requirements are met for the following year.

Community Management Companies and Owner Committees need to address the above urgently, meet and run workshops to outline a plan to ensure that money is available in the Reserve Fund Bank Account, as per the prescribed amounts in the reserve fund studies.

Should Reserve Fund Bank Accounts not be correctly funded, a Gap Analysis (Shortfall) needs to be prepared to recover outstanding amounts.

In parallel to the service charge budgets, a reserve fund collections drive needs to be mapped out over the course of the required period to ensure that the Bank Accounts are correctly funded.

Reserve Fund Amounts collected as part of the Service Charges need to be correct, and the accountability of ensuring the amounts are correct falls within the scope of the Community Management Companies and the Owner Committees.

Please take note of the urgency of this matter and ensure that subsequent years are correctly mapped.

**Sincerely,
Community Affairs**

