

South-Dade Venture

Community Development District

5701 N. Pine Island Road, Suite 370

Ft. Lauderdale, Florida 33321

Phone: (954) 721-8681



July 8, 2011

THIS IS NOT A BILL - DO NOT PAY

Property Owner(s)

Mailing Address

City, State Zip

RE: Notice of Hearing on Budget and Assessments for properties within Waterstone II and Final "ONE Waterstone" Update

Parcel ID: Folio ID was entered

Property Address: Property Address was included

Dear Property Owner:

This letter is to provide you information about the South-Dade Venture Community Development District ("District"), its services and upcoming events. As you may know, the District is a local unit of special-purpose government located in Miami-Dade County, Florida. The District provides certain types of infrastructure for the lands within the District including your property. You are receiving this notice because Miami-Dade County records indicate that you are a property owner within the District.

The intent of this letter is also to provide you with the final outcome regarding the 2012 ONE Waterstone proposal (**ONE Waterstone Background and Update**) and provide official notice to the property owners of a Budget Hearing scheduled for **Thursday, August 4th, 2011 at 6:00 pm** at the Waterstone II Clubhouse located at 1355 Waterstone Way, Homestead, Florida (**Fiscal Year 2012 Budget Hearing**).

ONE Waterstone Background and Update:

You may know by now, the "ONE Waterstone" proposal is the ownership conveyance of each individual Waterstone clubhouse to the District with the following intended benefits:

1. Reducing operational costs for Waterstone homeowners.
2. Reducing liability exposure.
3. Eliminating uncollected assessments (bad debt) among the various Associations.
4. Streamlining and upgrading services for all Waterstone residents.
5. Unifying the 16 Waterstone neighborhoods.

On Wednesday, April 20th, 2011, a Public Notice issued by the District, advised that the Waterstone I and Waterstone II Master Associations were nearing the deadline (Friday, June 17th, 2011) for proceeding this year with the ONE Waterstone proposal. The Waterstone II Master Association Board of Directors (1,094 homes), unanimously voted to **accept** the ONE Waterstone proposal on January 20th, 2011 at a regular meeting. On Thursday, April 28th, 2011, during a special meeting, the Waterstone I Master Board of Directors (1,175 homes), unanimously voted to **reject** the ONE Waterstone proposal.

As a result of these two individual and opposing decisions, Waterstone I and Waterstone II communities will retain their individual exclusivity for each respective clubhouse. Effective in Fiscal Year ("FY") 2012, the 1,094 Waterstone II homeowners will pay for their clubhouse through the District assessments. The Waterstone II homeowners should see a reduction in their monthly Master Association assessments and additional reductions in their respective neighborhood sub-association due to savings from bad debt (estimated at \$100 annually). The Waterstone II Master Association's intended reduction equates to approximately \$200 annually or an estimated \$300 combined reduction.

What this means to an individual: The District proposes a \$200 annual increase for the 1,094 homes within Waterstone II which, if adopted, will appear on the tax bill received by Miami-Dade County, and these homeowners should realize approximately a net \$100 reduction (per year) in their respective household budgets. Even with this savings, the level of clubhouse services and amenities will be expanding. In direct response to resident requests, this funding balance contemplates the current Clubhouse operations while allowing highly desirable enhancements such as the heating/cooling of the pool, a "splash pad" area for the children, or other capital improvements for the enjoyment of its membership.

2012 Public Hearing: August 4, 2011 6pm, Waterstone II Clubhouse

The only change in the Districts overall Operation and Maintenance (O & M) Budget; is the \$200 increase for only the Waterstone II residents (from \$633.15 currently to \$833.15 for the FY 2012 year generating an additional **\$218,880**). Again, this **WILL NOT AFFECT** the 1,175 homes within the Waterstone I communities. Therefore, the funding for the intended Waterstone II Clubhouse projects will be exclusively provided by the homeowners within Waterstone II for their benefit and enjoyment.

Based on your property address, your District's FY 2012 assessment will be \$AWI O & M and the Debt will be \$AWI for a total \$ AWI (assumes payment by April 1st).

The purpose of the public hearing will be to levy assessments to defray O & M costs. Please note that the District's final annual assessment as demonstrated on your Miami-Dade Tax Bill is the sum of both the annual **O & M Portion** and the **Debt Portion** (Each home's individual annual contribution to the payment of the District's issued bonds, which varies widely from home to home based on calculated methodology.) If you have questions or would like copies of any District documents visit the website: www.SouthDadeCDD.com. Or email: pwinkeljohn@govmgtsvc.com.

Please note that you have the right to appear at this public hearing and express any objections, suggestions, or comments. You may also file written comments or objections within twenty (20) days of the date of this letter to the District Manager, Attention: Paul Winkeljohn, at 5701 N. Pine Island Rd., Suite 370, Ft. Lauderdale, FL 33321. By operation of law, the District's assessments each year constitute a lien against your property located within the District just as do each year's property taxes. The public hearing may be continued to a date, time, and place certain that will be announced at the hearing.

I hope this information is helpful. If you have any questions, please do not hesitate to contact my office. We look forward to your continued interest in the District. In accordance with the provisions of the Americans with Disabilities Act, any person requiring special accommodations at this hearing because of a disability or physical impairment should contact the District Manager at least five (5) days prior to the date of the hearing.

Sincerely,

Paul Winkeljohn

Paul Winkeljohn, District Manager
pwinkeljohn@govmgtsvc.com



South-Dade Venture

Community Development District

5701 N. Pine Island Road, Suite 370

Ft. Lauderdale, Florida 33321

Phone: (954) 721-8681

July 8, 2011

Esto no es un cobro – Sera Incluido en Impuestos de la Propiedad

Property Owner(s)

Mailing Address

City, State Zip

RE: Notificación de Audiencia para el Presupuesto y Cobros dentro de los Impuestos de la Propiedad para unidades dentro the Waterstone II y Reporte Final sobre “ONE Waterstone”

Parcel ID: Folio ID was entered

Property Address: Property Address was included

Querido Propietario:

Esta carta es enviada a usted para proveerle información relacionada con “South-Dade Venture Community Development District” (Distrito), sus servicios, y algunos eventos que están por venir. Como usted probablemente ya sabe, el Distrito es una unidad local de propósitos especial de gobierno que está localizada en el Condado de Miami- Dade, en el Estado de la Florida. El Distrito proveyó ciertos tipos de mejoras de infraestructura pública en la tierra dentro del Distrito, incluida su propiedad. Usted está recibiendo esta notificación porque los record del Condado de Miami-Dade indican que usted es propietario dentro del Distrito.

El propósito de esta carta es para proveerle información con relación al resultado de la propuesta para que en el año 2012 existiese “ONE Waterstone”(favor ver **“One Waterstone” Entorno y Actualización**) y también para proveer una notificación oficial a los dueños de propiedad de la Audiencia Pública con relación a la adopción del Presupuesto del Distrito que está programada para el **Jueves, 4 de Agosto, 2011 a las 6:00 pm** en la Casa-Club de Waterstone II localizada en el 1355 Waterstone Way, Homestead, Florida (Audiencia Presupuesto Año Fiscal 2012) .

“One Waterstone” Entorno y Actualización:

Para este momento usted probablemente sabe, que la propuesta “One Waterstone” consiste en traspasar, individualmente el título de propiedad de cada casa-club dentro de Waterstone, al Distrito son los siguientes beneficios:

1. Reducción en los costos de operación y mantenimiento de los dueños de propiedad dentro de Waterstone.
2. Reducción de las responsabilidades legales y exposición a las mismas.
3. Eliminación de cobros no colectados (cartera morosa) entre las diferentes Asociaciones.
4. Reconciliación y mejoramiento de los servicios para todos los residentes de Waterstone.
5. Unificación de los 16 vecindarios dentro de Waterstone.

El Miércoles, 20 de Abril, 2011, una Notificación Publica emitida por el Distrito, advirtió que las Asociaciones Principales de Waterstone, Waterstone I and Waterstone II, se acercaban a la fecha limite (Viernes, 17 de Junio, 2011) para poder continuar durante este año con la propuesta de “One Waterstone.” La Junta de Directiva del la Asociación Principal de Waterstone II (1,094 casas), votó unánimemente para **aceptar** la propuesta de “One Waterstone” el 20 de Enero, 2011 durante una reunión regular de la junta. El Jueves, 28 de Abril, 2011, durante una reunión especial, la Junta Directiva de la Asociación Principal de Waterstone I (1,175 casas) votó unánimemente para rechazar la propuesta.

Como consecuencia de estas dos decisiones individuales y opuestas, la comunidad de Waterstone I y Waterstone II mantendrán su respectiva exclusividad individual en lo que corresponde a las casas-club. Empezando en el Año Fiscal (“AF”) 2012, los 1,094 dueños de propiedad en Waterstone II pagaran por la casa-club atreves de los impuestos del

Distrito. Los propietarios dentro the Waterstone II verán una reducción en el cobro mensual de su Asociación Principal y adicionalmente en la asociación de su particular vecindario debido a los ahorros en cartera morosa (estimados en \$100 dólares anuales). La reducción deseada de la Asociación Principal de Waterstone II equivale a aproximadamente \$200 dólares anuales, o un estimado de \$300 dólares en reducción combinada.

Qué significa esto para cada individuo: El Distrito propone un incremento de \$200 dólares anuales para las 1,094 casas dentro de Waterstone II, el cual, si es adoptado, aparecerá en el recibo de impuesto en la propiedad del Condado de Miami-Dade, y estos dueños de propiedad deberán de recibir una **reducción** neta aproximada de \$100 dólares (por año) en su respectivo presupuesto del hogar. Incluso con estos ahorros, el nivel de servicios y facilidades en la casa-club serán expandidas. Como respuesta directa a los pedidos de los residentes, el balance de financiamiento contempla las operaciones actuales de la casa-club así como incluye mejoramientos altamente deseados como el calentador/enfriador de la piscina, un área para que los niños se salpiquen (“splash pad”), o otras mejoras capitales para el disfrute de sus miembros.

Audiencia Publica 2012: 4 de Agosto, 2011 6pm, Waterstone II Casa-club

El único cambio general en el presupuesto de Operación y Mantenimiento del Distrito (O & M) es el incremento de \$200 dólares que es exclusivo para los residentes de Waterstone II (de \$633.15 actualmente a \$833.15 para el AF 2012, generando adicionalmente \$218,880 dólares) Nuevamente, esto **NO AFECTARA** las 1,175 casa dentro de Waterstone I. Por lo tanto, la financiación para los proyectos deseados en la casa-club de Waterstone II serán exclusivamente proveídos por los propietarios dentro de Waterstone II para su propio beneficio y disfrute.

Basado en la dirección de su propiedad, los impuestos del Distrito para el AF 2012 serán \$ AWI para O & M y para la Deuda serán \$ AWI para un total de \$ AWI (asume pago el 1 de Abril).

El propósito de la audiencia pública será para aplicar impuestos que satisfagan los costos de O & M. Por favor note que el cobro anual del Distrito como aparece en el Recibo de Impuestos de Propiedad de Miami-Dade County es la suma de ambos cobros la porción de la O&M y la porción de la Deuda (el pago anual de cada casa corresponde a la contribución de Bonos que el Distrito emitió, el cual varía ampliamente de casa en casa el cual fue calculado en una metodología.) Si usted tiene preguntas o si quisiera copias de alguno de los documentos del Distrito por favor visite la página electrónica: **www.SouthDadeCDD.com** ó envíe un correo electrónico a pwinkeljohn@govmgtsvc.com.

Por favor note que usted tiene el derecho a comparecer a esta reunión pública y expresar cualquier tipo de objeciones, sugerencias, o comentarios. Así mismo usted también tiene la opción de presentar sus comentarios u objeciones por escrito dentro de veinte (20) días a la fecha de esta carta con el Director del Distrito, Atención: Paul Winkeljohn, 5701 N. Pines Island Road, Suite 370, Ft. Lauderdale, FL 33321. Por operación de las leyes, los cobros del Distrito cada año constituyen un derecho de retención (“lien”) en contra de su propiedad que está ubicada dentro del Distrito de la misma forma como los impuestos de la propiedad. La audiencia pública podría ser continuada en la fecha, tiempo, y lugar como sería anunciada en la audiencia.

Espero que esta información le sea de ayuda. Si usted tiene algunas preguntas, por favor contacte mi oficina. Nosotros contamos con su continuo interés en el Distrito. De acuerdo con las provisiones de el Acto para Americanos con Discapacidades, cualquier persona que requiera acomodaciones especiales a esta audiencia por razón a discapacidad o impedimento físico deberá contactar el Director del Distrito por lo menos cinco (5) días antes de la audiencia.

Sinceramente,

Paul Winkeljohn

Paul Winkeljohn, District Manager
pwinkeljohn@govmgtsvc.com