

**Réserves préliminaires
pour la période du 1 juillet 2024 au 30 juin 2025**
Que sera le coût de ma réserve pour l'an prochain?



PRÉSENTATION
18 AVRIL 2024

Rappel sur la conduite

Respectez les autres propriétaires et les bénévoles qui travaillent pour vous

Respectez l'agenda aujourd'hui

- Focus sur les réserves pour la période budgétaire du 1 juillet 2024 au 30 juin 2025
- Pas une rencontre pour ventiler vos plaintes ou problèmes financiers personnels

Le temps alloué pour les questions sera limitée à 3 minutes par participants à la fin de la présentation

Toutes les questions reçues ici seront rassemblées FinancialFAQ@LakeClarkeGardens.com

- Les questions qui ne peuvent être répondu immédiatement, le seront dans un document ("FAQ") qui sera publiée sur le site sécurisé de LCG
- Les questions à propos de vos paiements ou votre compte doivent toujours être soumise à: office@lakeclarkegardens.com

Agenda

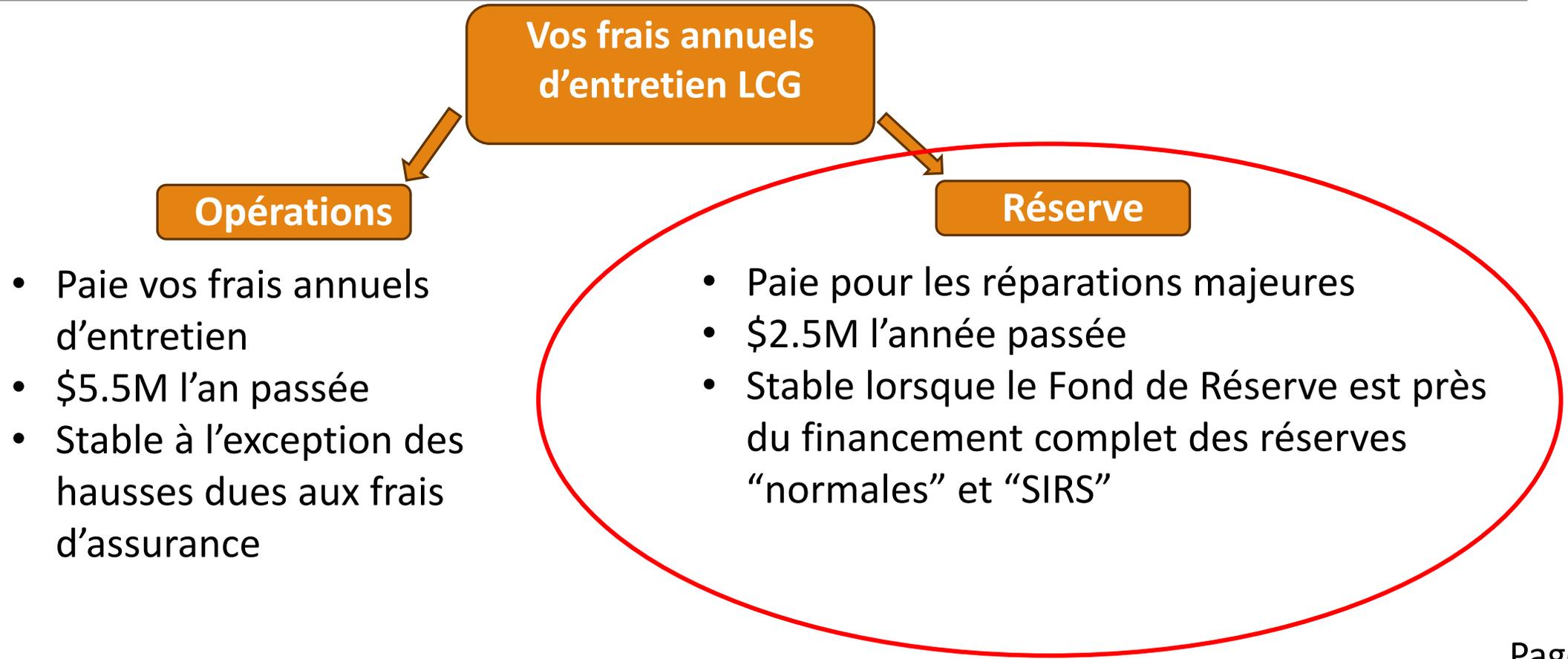
1. Revue sommaire de la présentation Finance 101
2. Rapports de réserves reçus à date
3. Réserves de base pour le budget préliminaire de 2024-25
 - Ajustements du comité de Finance
 - Coût de réserves 2024-25 – Résultats préliminaires
4. Qu'est-ce que ça signifie pour moi?
5. Prochaines étapes

Revue Financière 101

- Nous utiliserons quelques terminologies tirées de la présentation du 28 mars 2024
 - Voir la présentation Finance 101
 - Voir les documents disponibles sur le site web “Financial FAQ”
 - Ces deux documents sont disponibles sur le site web sécurisé de LCG ou demander une copie au bureau

**** Tous les chiffres présentés aujourd’hui sont sous forme préliminaires et sont sujet à changements lors du budget final de l’année fiscale 2025 ****

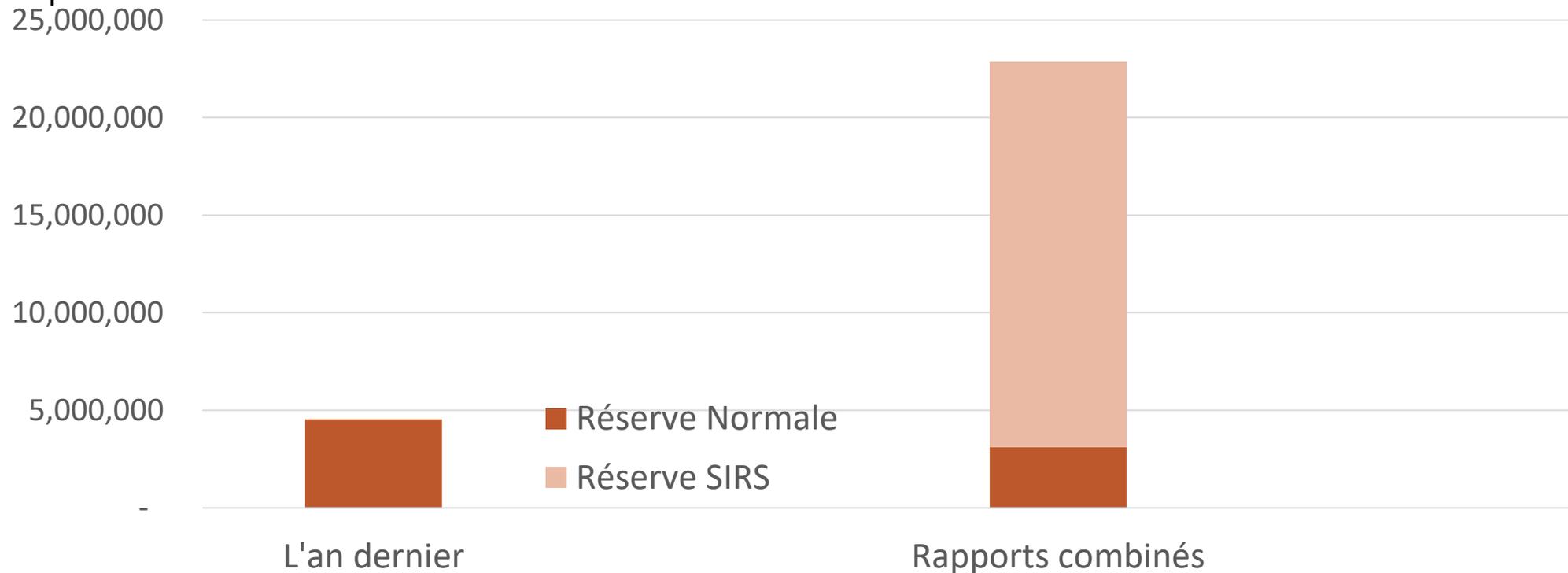
Présentation Finance 101 - revue



Rapports de réserves reçus au 11 avril, 2024

- Le rapport de la réserve “**Normale**” de 2020
- Le rapport préliminaire de la réserve “**SIRS**” (**Structural Integrity Reserve Study**) de 2024

Lorsque les deux rapports sont combinés, la réserve requise pour obtenir un total financé de 100% est énorme comparé à l’an passé:

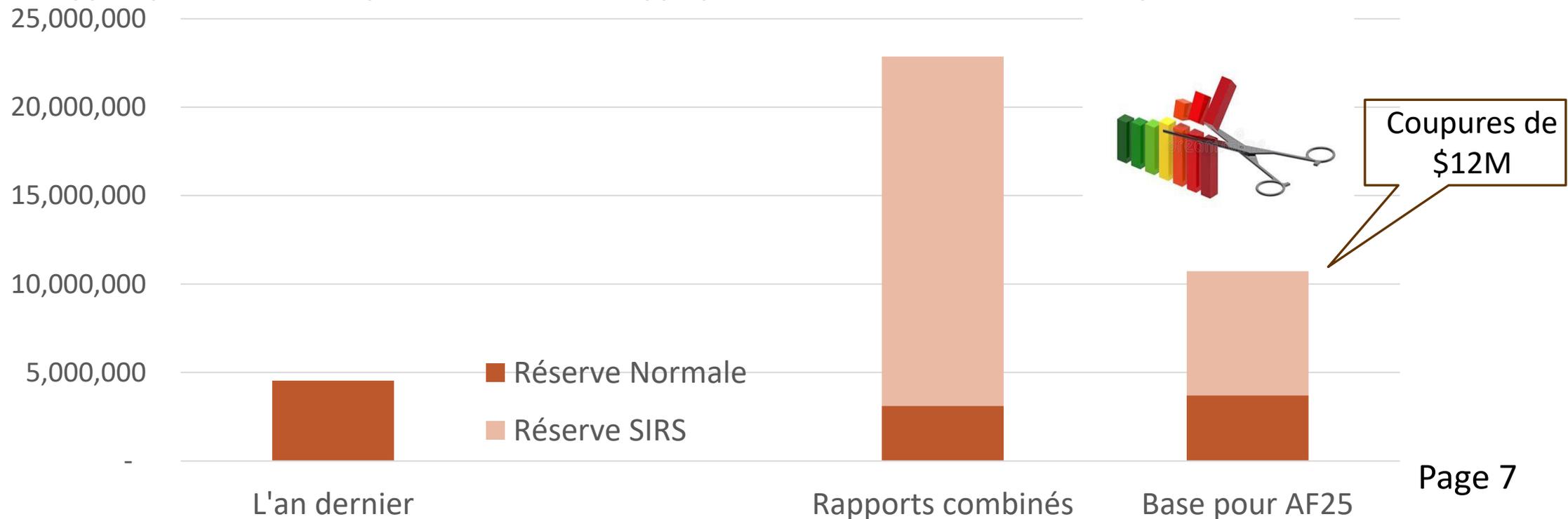


Base de calcul du Comité de Finance incluant de larges coupes

Le rapport mise à jour de réserve Normale nous parviendra sous peu – aucun changement important n’est attendu

Le rapport final de réserve “SIRS” est attendu incessamment – de bonnes réductions sont attendues

Le rapport préliminaire comprend de hauts taux appliqués et aucune durée de vie “RUL” pour tous les items



Base de calcul pour le budget préliminaire de 2024-25

Le Comité de Finance a établi un scénario de base de calcul pour le budget 2024-25

- Incluant les rapports et information disponibles
- Utilisant un ensemble de coût et un échéancier de réparation raisonnable
- Incluant les coûts pour terminer les réparations des ascenseurs durant l'année fiscale 2025 et pour effectuer la modernisation des ascenseurs dans les édifices 7 et 12
- Incluant toutes les réparations et recommandations du rapport MIR24 (**Milestone Inspection Report**), en particulier:
 - Pour le coût total des remplacements de toits plutôt que juste le resurfacage des toits.
 - Pour améliorer le drainage des toits
 - Pour adresser l'inspection et la réparation des items de plomberie
 - Pour la peinture extérieure et la réparation de fissures mineures
 - Pour la restauration urgente du béton des édifices #3, #8, #12, #14
- Le traitement de termites est exclu de ces réserves
 - A être validé au cas par cas avec une cotisation spéciale, si les fonds sont insuffisants

Base de calcul pour le budget préliminaire de 2024-25



Ces ajustements et réductions ne sont permises uniquement que cette année (2024-25)

- L'année suivante (2025-26) nous n'auront pas le choix que d'utiliser le rapport **SIRS** tel quel
- La réserve requise pour le rapport final **SIRS** pourrait être plus haute ou plus basse que les bases de calcul utilisées pour le budget 2024-25)

A NOTER – Les coûts de la réserve SIRS ne peuvent être renoncés par les propriétaires

Nous avons commencé à accroître nos fonds de réserves

Solde du fond de réserve	Pour édifices		Aires Communes		Total
	Normale	SIRS	Normale	SIRS	
Liquidité au fond de réserve au 1 juil. 2023	711,548	-	104,429	-	815,977
Dépôts des frais de réserve	2,458,802	-	26,756	-	2,485,558
Plus intérêt *					
Transfert au SIRS *	(408,000)	408,000	-	-	-
Moins les déboursés pour les réparations prévues:					
Réparations ascenseurs, etc. *	(344,300)	-	(20,000)	-	(364,300)
Liquidité au fond de réserve au 1 juil. 2024*	2,418,050	408,000	111,185	-	2,937,235

*Prévisions basées sur estimation – pour fin budgétaire uniquement

*** Tous les chiffres sont sujets à changement lors du budget final 2024-25

Coûts de réserve pour 2024-25

Items à remplacer ou réparer	100% Réserve 1 Juil 2023	100% Réserve 1 Juil 2024
SIRS Toits	0	4,698,026
SIRS Système structurant	0	40,000
SIRS Système protection incendie	0	27,910
SIRS Système plomberie	0	808,768
SIRS Système électrique	0	564,792
SIRS Amélioration extérieure	0	0
SIRS Peinture et imperméabilisation	0	883,221
Items "Normal" non inscrits sur SIRS	4,559,527	3,701,576
Total "Normal" + "SIRS"	4,559,527	10,724,293
Liquidité au fond de réserve au 1 juillet 24	(815,977)	(2,937,235)
Manque à gagner Fond Réserve	3,743,550	7,787,058

Toujours une forte augmentation!



*** Tous les chiffres sont sujets à changement lors du budget final 2024-25

Coût de réserves pour 2024-25 – résultats de base

Le manque à gagner pour la réserve est de \$7.8M comparé à \$3.7M l'an passée

- Causé par les coûts plus hauts pour le remplacement des toits et les nouveaux items ajoutés au SIRS tel que système électrique et le système de plomberie

- Ratio de financement amélioré à 27%
- Mais bien en dessous de la cible de 100%

	1 Jul 2023	1 Jul 2024
Ratio de financement	18%	27%
	= 0.8M /4.6M	= 2.9M /10.7M

- Ceci se traduit par des frais d'entretien et de réserves qui seront augmentés dans le prochain budget

Coût de réserves pour 2024-25 – résultats de base

Qu'est-ce que ça représente pour moi?

Que peut-on faire?



Vos options - Vote

Les documents du budget pour 2024-25 vous fournirons deux options sur lesquelles les propriétaires devront voter:

Financement complet de la réserve de \$7.8M ou un financement partiel de la réserve sur sur une base de deux ans

	Financement complet		Option de financement partiel			
	Coût réserve		Coût réserve		Statut financé	
	AF25	Statut financé	AF25	AF26	AF25	AF26
Édifices - réserve Normale	0.5	100%	0.2	0.2	51%	75%
Édifices - réserve SIRS	6.5	100%	3.3	3.4	64%	100%
Aires communes - réserve Normale	0.7	100%	0.2	0.2	51%	75%
Aires communes - réserve SIRS	0.1	100%	-	-	64%	100%
Total en \$ millions	7.8		3.7	3.8		

*** Tous les chiffres sont sujets à changement lors du budget final 2024-25

Qu'est-ce que ça représente pour moi? – résultats de base

Deux options pour payer le manque à gagner de la réserve:

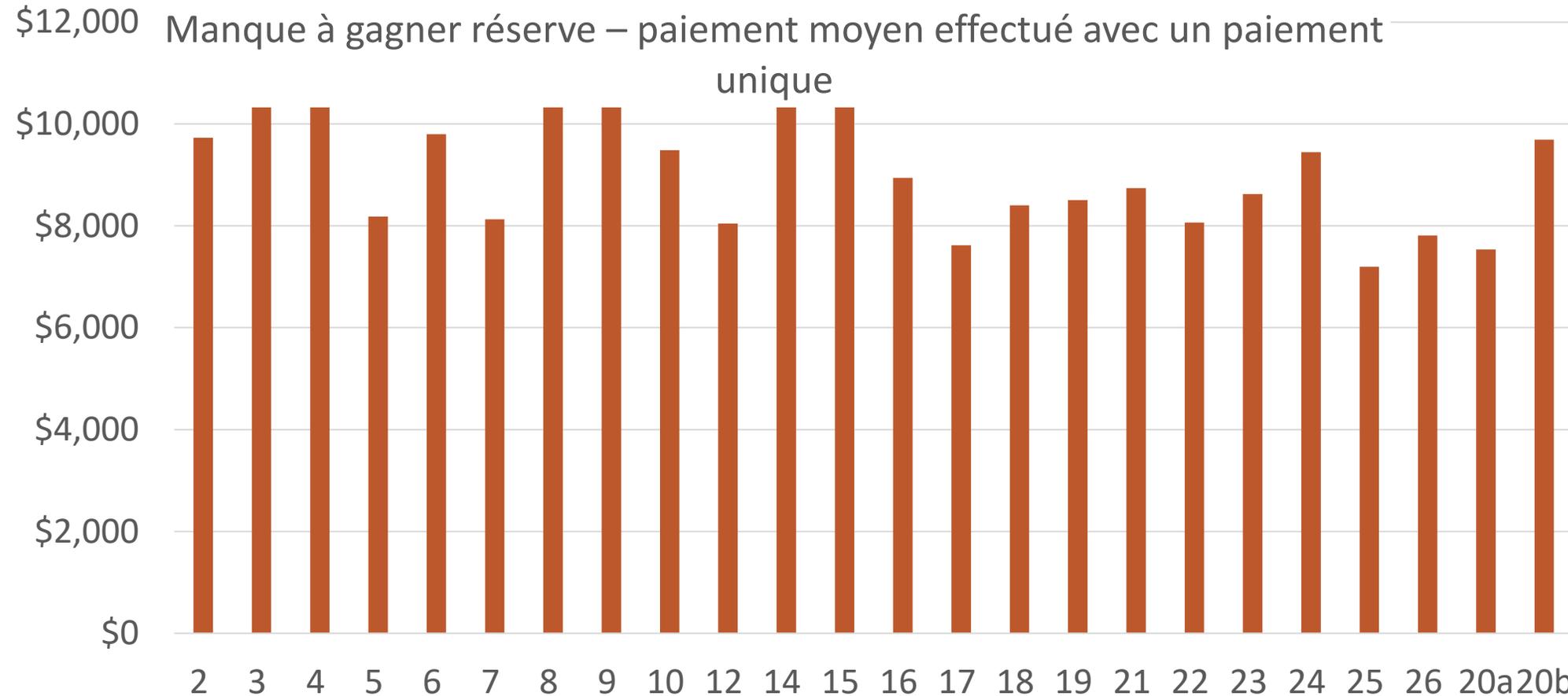
1. Tout le monde paie sa portion du manque à gagner de la réserve dans un seul paiement, tout comme une cotisation spéciale:

\$7,200 to \$11,000 par unité en plus de ce qui a été payé l'an passée

- Par exemple: Le montant total requis pour la réserve est de \$12,000. J'ai payé \$3,000 l'an passée, j'ai donc besoin de payer une somme additionnelle de \$9,000.
- Somme variera selon la grandeur de votre unité et votre édifice
- Devra être payé avant le 30 juin 2025
- Frais de dépenses de réserves après le 1 juillet 2025 seront réduit à un petit montant mensuel pour couvrir l'usage normal d'environ \$60 à \$100

*** Tous les chiffres sont sujets à changement lors du budget final 2024-25

Qu'est-ce que ça représente pour moi? – résultats préliminaires



*** Tous les chiffres sont sujets à changement lors du budget final 2024-25

Qu'est-ce que ça représente pour moi? – résultats préliminaires

Deux options pour payer le manque à gagner de la réserve:

2. Payer par versement mensuel

- Utiliser 24 mois pour payer le manque à gagner de la portion de la réserve SIRS
- Utiliser 36 mois pour payer le manque à gagner de la portion de la réserve normale
- Exemple: les frais de réserves augmenteraient pour la plupart des propriétaires pendant deux ans pour ensuite diminuer dans la 3ieme et 4ieme année:

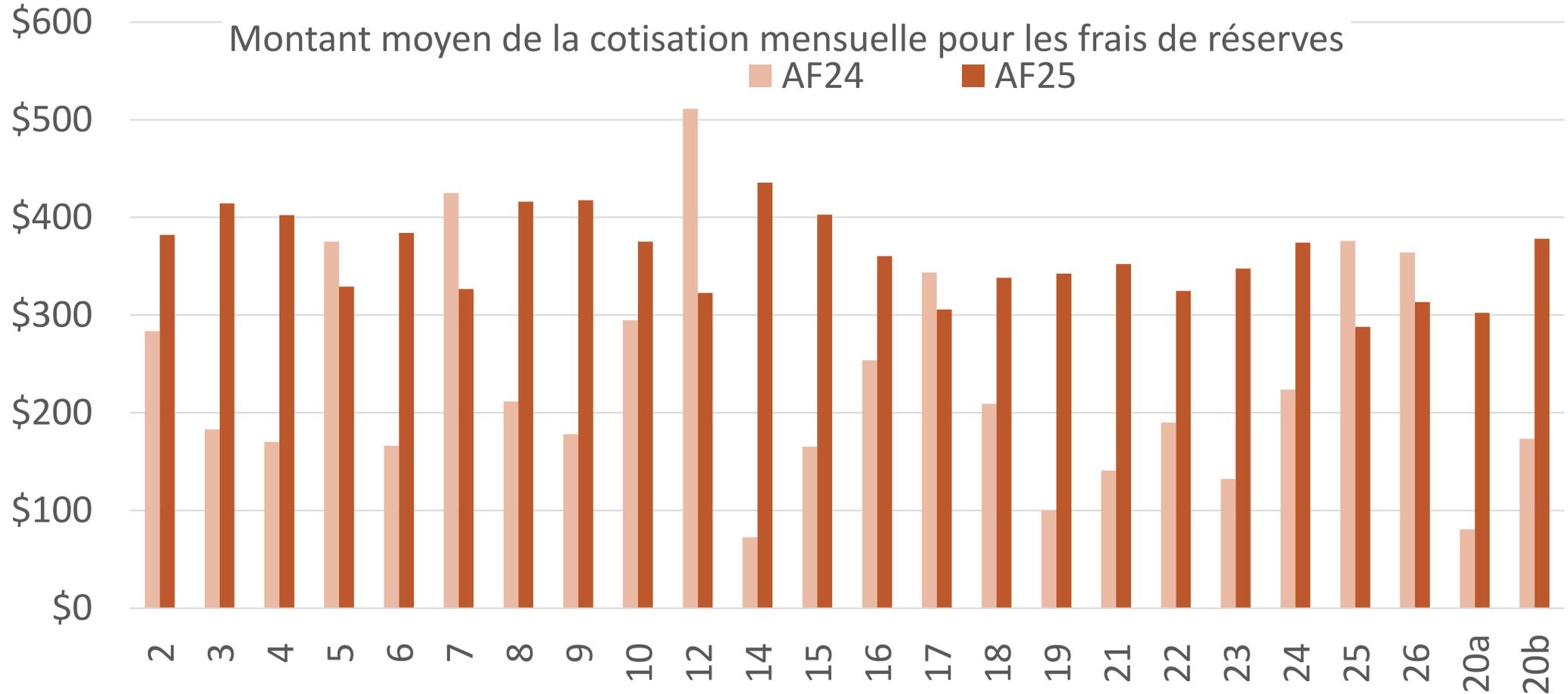
Année finissant le	30 juin, 2024	30 juin, 2025	30 juin, 2026	30 juin, 2027
Frais mensuel moyen pour la réserve	\$100 to \$520	\$280 to \$560	\$290 to \$580	\$90 to \$190

Ne pas oublier que ceci est la portion de frais de maintenance pour le fond de réserve uniquement.

- Vous devez ajouter la portion des frais d'opérations (voir page 5) pour obtenir le montant total de vos frais mensuels

*** Tous les chiffres sont sujets à changement lors du budget final 2024-25

Qu'est-ce que ça représente pour moi? – résultats préliminaires



*** Tous les chiffres sont sujets à changement lors du budget final 2024-25

Qu'est-ce que ça représente pour moi? – résultats préliminaires

Combien avons-nous besoin pour que notre édifice possède une réserve financée à 100% en 2025?

Le manque à gagner des réserves varie d'un édifice à l'autre, selon le nombre d'unités dans l'édifice et s'étale de \$120,000 à \$490,000

Le ratio de financement varie de 15% à 46% pour chaque édifice

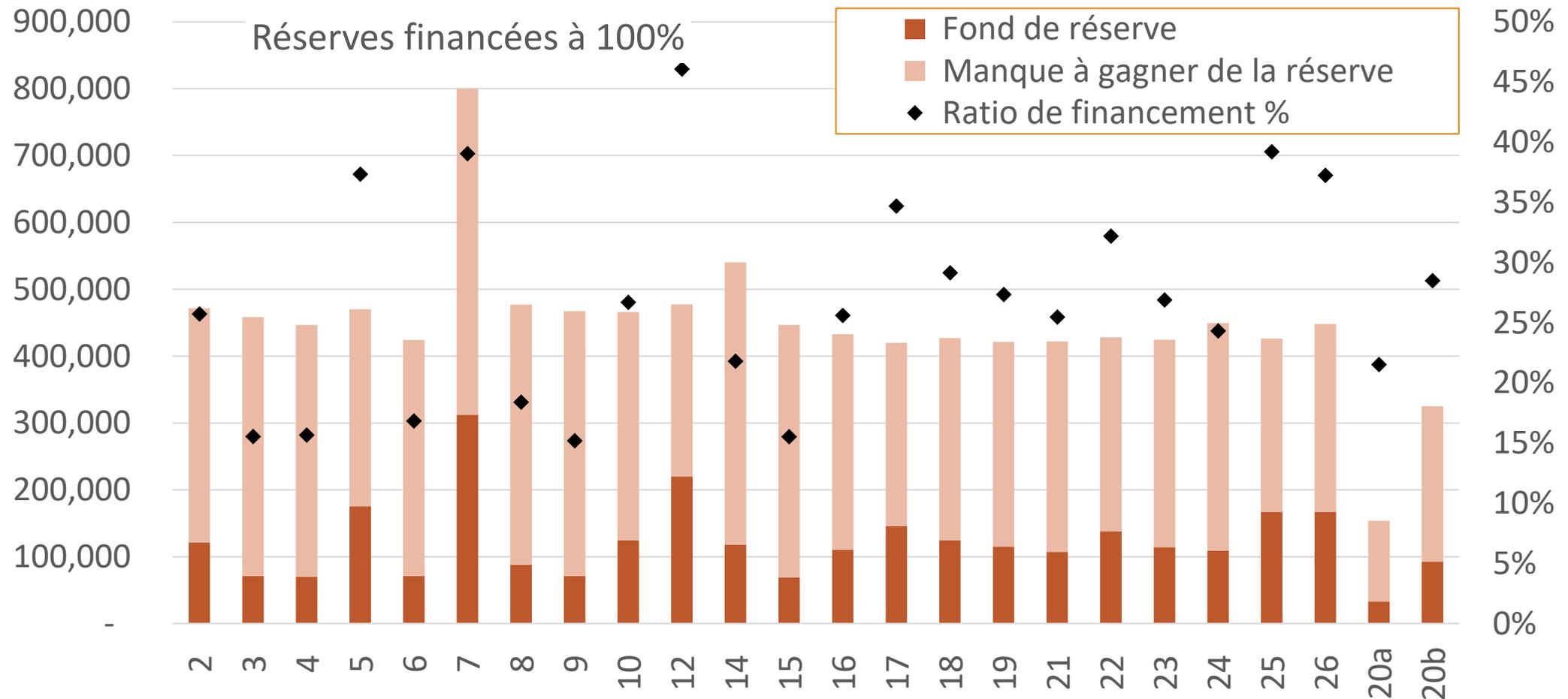
La différence provient en partie du vote pour financer partiellement les réserves à 60% ou 100%

- Plusieurs condos en Floride ont un meilleur ratio de financement
- Le ratio moyen selon une enquête informelle est de 51%:

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

*** Tous les chiffres sont sujets à changement lors du budget final 2024-25

Combien avons nous besoin afin que la réserve de mon édifice soit financée à 100% en 2025?



*** Tous les chiffres sont sujets à changement lors du budget final 2024-25

Qu'est-ce que ça représente pour moi?

Un environnement meilleur et sécuritaire

Dans les prochaines six années, nous prévoyons que les travaux importants suivants seront effectués et payer avec le fond de réserve:

- 7.4M Remplacement des toits au plus tard le 30 juin 2030
- 0.3M Nettoyer et réparer les gouttières (pluie) et les drains de tempête en même temps que les toits
- 0.8M Réparer les ascenseurs et effectuer la modernisation en 2024-25
- 0.6M Inspecter et réparer les tuyaux de plomberies et drains en 2024-25
- 0.7M Pour les facilités des aires communes de 2024 à 2029

Un total de \$9.8M de réparations échelonnées sur six années!

Étapes suivantes

Explorer les options afin de réduire les coûts de nos réserves:

- Obtenir une seconde opinion sur notre réserve “SIRS”
- Obtenir des soumissions pour les réparations de toits de la part de contracteurs de toit
- Obtenir une seconde soumission pour les réparations des ascenseurs
- Inclure la version finale du rapport “SIRS” aussitôt que disponible
- Inclure un plan de quatre ans dans notre dossier budget afin de mieux voir les deux options pour financer à 100% nos réserves : payer entièrement au 30 juin 2025, ou étaler pendant les prochaines quatre années
- Entre temps, votre comité Finance prépare le budget 2024-25 en se servant la base de calcul présentée dans ce document jusqu’à ce que nous obtenions des données nouvelles ou finales.

*** Tous les chiffres changeront définitivement lors du prochain budget 2025-26

Responsabilité fiscale

Le Conseil d'Administration a l'obligation légale d'agir de façon responsable fiscalement:

- Utiliser des hypothèses et estimations raisonnables
- Ne peut ignorer ou minimiser la réalité de la situation
- Traiter de façons équitable les propriétaires présents et futurs
 - Ne peut refiler la facture aux futures propriétaires
- Les années passées avec un mauvais financement n'est pas une excuse pour refaire la même chose
 - Creuser plus profondément dans un gouffre financier n'est pas une solution

Questions et réponses

