

Atelier - Budget AF25

Budget préliminaire du 01 juillet, 2024 au 30 juin, 2025



02 MAI, 2024
PRÉSENTATION

Rappel sur la conduite

Respectez les autres propriétaires et les bénévoles qui travaillent pour vous

Respectez l'agenda aujourd'hui

- Focus sur le budget pour l'année fiscale se terminant le 30 Juin, 2025 ("AF25")
- 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. Mise à jour sur les réserves
2. Budget année fiscale 2025 faits saillants sur la réserve d'opération et les dépenses rattachées aux réserves
3. Impacts pour les propriétaires
4. Discussion sur les questions importantes
5. Période de questions

**** Tous les chiffres présentés aujourd'hui sont sous forme préliminaire et sont sujet à changement lors du budget final de l'année fiscale 2025****

1- Mise à jour – Réserve « SIRS »

Aucune nouvelle information reçue depuis le 18 avril 2024

Le rapport préliminaire de \$22M « SIRS Préliminaire » ne peut être déposé aux autorités publiques. Ce rapport ne présente/comprend que:

- Un sommaire de deux pages contenant des coûts sommaires et ne possédant aucun détails sur les buildings correspondant et aucune description des composantes à réparées
- Le niveau de ce rapport n'est que préliminaire
- Il ne tient pas compte de notre balance du fond de réserve de \$2.9M* au 30 juin 2024
- Il ignore les durées de vie possible pour toutes les composantes
- Il n'est pas signé

M2e, les auteurs de ce rapport, nous ont confirmés qu'un rapport complet est en préparation et sera livrée pour le 31 décembre 2024 (« SIRS24-M2e »)

* Prévission et sujet à changement lors du budget final de l'année fiscale 2025

1- Mise à jour – Réserve « Normale »

Aucune nouvelle information reçue pour la réserve normale

- Le dernier rapport datant du 12 juin 2020 est désuet
- Les coûts de réparation sont inadéquats
- Il ne rencontre pas les requis du Florida Statutes pour le rapport SIRS
- Reserves Associates, les auteurs de ce rapport, nous ont confirmés qu'un nouveau rapport « Normal » (« RS24 ») est en préparation
 - Sera livre sous peu

Reserve Associates pourraient être mandaté pour préparer un second rapport, le rapport pour fin de requis "SIRS" (« SIRS24-RA »)

- LCG pourrait avoir, avant le 31 décembre 2024, deux rapports SIRS : Reserve Associates et M2e
- Une deuxième opinion indépendante pourrait permettre de diminuer les coûts du SIRS pour LCG

1- Mise à jour Réserves– Options pour LCG

- Si les deux rapports “SIRS24-M2e” et “SIRS24-RA” sont finalisés avant le 31 décembre 2024, nous pourrions utiliser le rapport ayant les coûts les plus bas pour notre budget 2025-2026
- Si seulement un des deux rapports est finalisé, utiliser celui-ci
- Présentement, nous n’avons pas de rapport SIRS, pour ce cycle budgétaire

Données de base pour le comité de Finance pour fin budgétaire 2024-2025

- Utiliser le “MIR24” et toutes autres informations disponibles pour former nos données de base pour la réserve SIRS
 - Cette option n’est disponible que pour cette année pour notre budget 2024-25
 - Résultats peuvent fluctuer significativement pour notre budget 2025-26

- Si aucun des deux rapports ne sont finalisés pour le 31 décembre 2024, LCG pourrait demander une extension pour déposer notre plan SIRS pour notre budget 2025-26 en démontrant nos efforts déployés de bonne foi

- Obligation de déposer notre rapport complet SIRS aussitôt qu’un rapport est disponible

2- Points saillants du budget - opérations

En comparant au budget de l'an passé, nous avons une réduction des coûts d'opérations (\$238,000):

- Budget à la baisse pour les coûts d'assurance propriété pour les aires communs
- Coûts accessoires réduits à la baisse pour le personnel direct: assurance santé, assurance contre les accidents de travail, etc
- Transfert des coûts de réparations des élévateurs, plomberies mineures, et réparations mineures de toits, à être payés par le fond d'opérations au lieu du fond de réserve
- Coûts plus élevés pour le personnel de Seacrest Services
- Coûts plus élevés afin d'engager un contrôleur ou un nouveau service externe de comptable

2- Points saillants du budget - réserves

Aucun changement depuis la présentation du 18 avril sur nos réserves:

- Données de base budgétaires pour le comité Finance pour le budget 2025
- Depuis l'an passé, augmentation nette des réserves requises à \$10,724,000
- Depuis l'an passé, augmentation nette du déficit des réserves à \$7,784,000 au 30 juin 2024

En comparaison avec le budget de l'an passé, nous avons une augmentation de nos coûts de réserves:

- Introduction de nouvelles composantes au SIRS: systèmes électriques et de plomberie
- Coûts à la hausse pour les coûts remplacement et/ou de réparation de toits de e.g. \$95K à \$260K pour un édifice typique
- Coûts à la hausse pour les coûts de remplacement pour la peinture extérieure, les ascenseurs, etc.

2- Faits saillants budget – Déficit réserve

En utilisant un financement partiel où les déficits de réserves sont étendus sur deux ans, les coûts de réserve seraient:

En Millions \$	Financement complet		Financement partiel eg				
	Coûts réserve	Statut Finance-	Coûts réserve		Total après	% financé AF25 *	
	AF25	ment	AF25	AF26	2 ans	Buildings	Aires communs
Coût pour réserves	7.8	100%	3.7	3.8	7.5	65%	35%

* A titre indicatif seulement: autre % de financement partiel peuvent être considérés par le Conseil d'Administration

Sur cette exemple, le déficit de financement de la réserve totale « Normal » des aires communs (non-SIRS) n'est plus financée après deux ans

**** Tous les chiffres présentés aujourd'hui sont sous forme préliminaire et sont sujet à changement lors du budget final de l'année fiscale 2025****

2- Faits saillants – Cotisations totales

L'impact pour les coûts d'opérations et réserves représente une augmentation en cotisations totales de \$1,100,000 ou 13%:

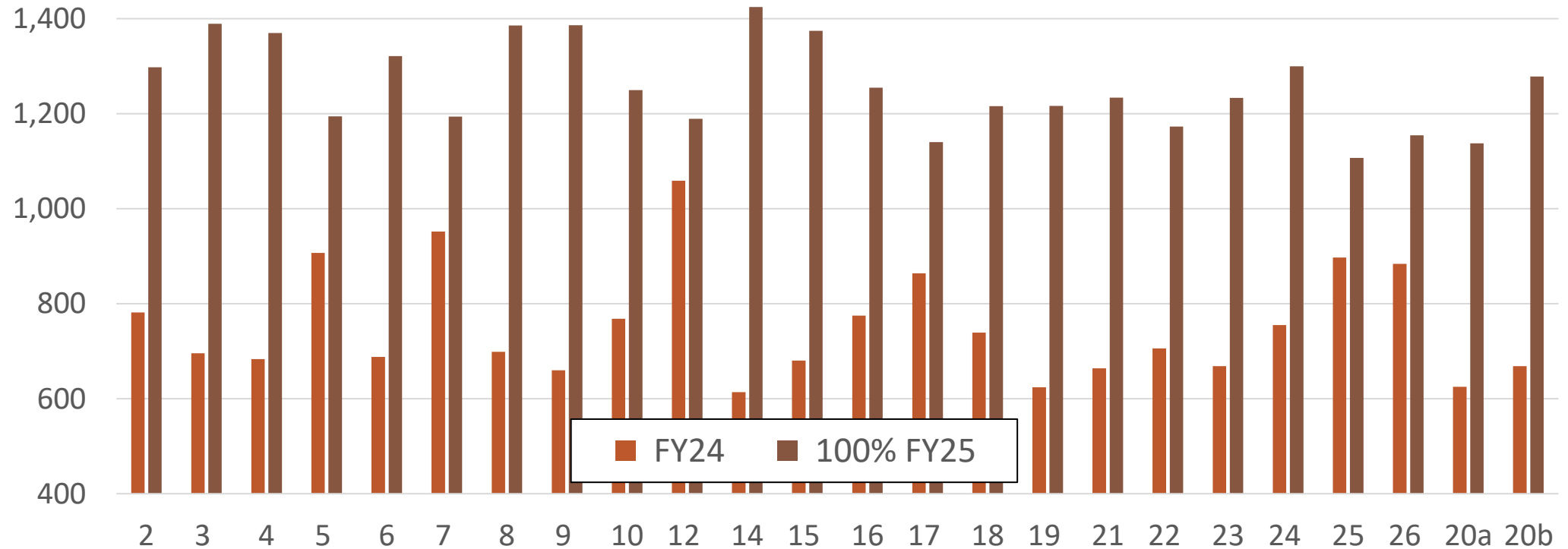
en Million \$	Budget FY24	Budget FY25	Difference \$	Difference %
Aires communs	3.6	3.4	(0.2)	-4%
Buildings	1.7	1.7	(0.0)	-1%
Coûts pour opérations	5.3	5.2	(0.2)	-3%
Coûts pour réserves	2.5	3.7 *	1.2	49%
Grand total	7.8	8.9 *	1.1	13%

* En utilisant un financement partiel étendu sur deux ans

**** Tous les chiffres présentés aujourd'hui sont sous forme préliminaire et sont sujet à changement lors du budget final de l'année fiscale 2025****

3- Impact pour les propriétaires – Variation par building

	Budget FY24	Budget AF25 100% financé	Budget AF25 Financement partiel
Cotisation moyenne mensuelle - 60% vote	708	1,303	TBD
Cotisation moyenne mensuelle - 100% vote	833	1,202	TBD



4- Discussions / décisions

1. Proposer un budget d'opérations
2. Proposer une réserve de base
3. Proposer une deuxième opinion SIRS
4. Proposer un financement partiel par les membres:
 - 100% d'option de financement par défaut
 - Financement partiel de X% pour les building et Y% de financement pour la réserve des aires communs
 - ou autre?

4- Procédure de votes

Les membres voteront sur un financement partiel ou réduit tel que les années précédentes

- Si les membres ne votent pas, ceci comptera pour un vote de financement immédiat à 100%

Toutefois, cette année des différences importantes:

- Un plus grand nombre de votes est requis:
 - Le vote nécessite la majorité de droit de vote par building pour être valable

Échéancier

- 14 mai – Approbation du Conseil d'administration pour le budget FY25 budget
- 15 mai - Envoi du budget et requis pour vote par courrier aux propriétaires
- 11 juin – Vote se termine, nouvelle facturation débute

Questions et réponses

