

Finances 101

Un guide pour mieux comprendre votre budget
et savoir où va votre argent

28 MARS, 2024
PRÉSENTATION



Rappel sur la conduite

Respectez les autres propriétaires et les bénévoles qui travaillent pour vous

Respectez l'agenda aujourd'hui

- Focus sur l'apprentissage des concepts de base de finances
- 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. Ou va votre argent?
Frais d'opération et de réserve
2. Qu'est-ce qu'une réserve?
Exemple de la façon dont elle est déterminée
Pourquoi en avons-nous besoin?
3. Inspection des bâtiments
4. Rôle du Conseil d'Administration

Où va votre argent?

Votre argent sert à payer l'entretien de votre immeuble et à l'entretien des espaces communs comme l'auditorium.

Voici deux types de dépenses

1. OPÉRATION

- Assurance pour les aires communes
- Personnel / Administration
- Câble / Internet
- Eau, traitement eau usée, enlèvement des ordures, etc.

Relativement stable d'une année à l'autre sauf l'assurance!

2. RÉSERVE

- Réparations ou remplacement de plus de \$10,000
- Restauration de béton
- Remplacement de toit
- Ascenseurs

Déposé dans un Fond de Réserve

Ou va votre argent?



Chaque bâtiment paie ses propres dépenses, comme la consommation d'eau, la réparation du toit, etc.

- Chaque bâtiment possède son propre Fond de Réserve



Les dépenses des aires communes sont payées par tous

- L'ensemble des aires communes possède son propre Fond de Réserve



Ou va votre argent?

- A partir du budget actuel pour la période du 1^{er} juillet 2023 au 30 juin 2024
 1. Montant total pour les dépenses d'opération était de \$5.5 million dollars
 2. Montant total pour les dépenses de réserve était de \$2.5 million dollars
 3. Le total combiné était de \$8.0 million dollars

En date du 30 juin, 2022, il y a deux ans, le total combiné était de \$3.5 million dollars

1. Dépenses d'opération

Sécurité et assurance	2,208,800
Employés et Seacrest	851,000
Breezeline câble / internet	714,092
Eau & traitement des eaux usées pour les bâtiments	508,327
Administration	215,000
Entretien paysager	149,500
Bâtiments réparations mineures / entretien	133,983
Toits réparations mineures / inspections	117,610
Utilités pour aires communes	113,150
Plomberie réparations mineures / entretien	85,600
Ascenseurs contrat services	82,892
Contrôle antiparasitaire, activités, entretien autobus, salle de lavages, piscines, équipements prévention incendie ainsi que de nombreux autres items	305,168
Total pour l'année fiscale se terminant le 30 juin, 2024	5,485,122

Les frais d'assurance sont de loin l'item le plus dispendieux

- Nos primes d'assurance ont plus que doublées au cours des deux dernières années !

Difficile de réduire ces items

- Détails dans vos documents de budget
- Idées et suggestions sont bienvenue!

Qu'est-ce qu'un fond de réserve?

Des frais d'entretiens versés dans un fond, appelé "Fond de Réserve" qui servira à payer les réparations majeures qui seront inévitables à l'avenir.

L'entretien des bâtiments ne se limite pas à l'entretien annuel, mais également aux grosses réparations occasionnelles.

- Réparations inévitables
- Retarder des réparations les rendent plus dispendieuses
- Les propriétaires sont toujours responsables de payer les dépenses de réparations

L'objectif du Fond de Réserve est d'accumuler suffisamment de liquidités pour payer toutes les réparations majeures lorsqu'elles surviennent sans recourir à une cotisation spéciale

Que sont les dépenses de réserve?

Lois de la nature: les matériaux se décomposeront avec le temps et nécessiteront des réparations ou des remplacements (exemple: toit, ascenseurs, béton, etc.)

Lois de la Floride: requièrent deux type fonds de réserves, “**Normale**” et “**SIRS**”

- Réserve “**SIRS**” se définit comme suit: **Structural Integrity Reserve Study**
 - Couvre les items majeurs tel que la restauration de béton et les réparations aux toits
- Réserve “**Normale**” couvre les items qui ne sont pas considérés comme structurants mais importants tel que les ascenseurs

2. Dépenses de Réserve

	Pour les édifices	Pour les aires communes	Total pour les deux
Réserve "Normale" requise	3,920,075	639,452	4,559,527
Moins liquidités du Fond de Réserve	(711,548)	(104,429)	(815,977)
Manque à gagner de la réserve	3,208,527	535,023	3,743,550
Vote réserve 2023-24	60% à 100%	5%	
Dépense de réserve en 2023-24	2,458,803	26,751	2,485,554

Montant total requis pour les dépenses pour la réserve "Normale" est de \$2.5 million dollars
Toutefois, ce montant requis pour la réserve exclu d'importantes dépenses pour la réserve "SIRS"

- Le rapport SIRS n'était pas disponible l'an passé
- La réserve "SIRS" sera ajoutée dans notre prochain budget, une augmentation est attendue

Comment déterminer les dépenses de réserve?

Exemple de réserve requise

- Toiture avec une durée de vie de 20 ans qui a atteint 15 ans de vie et porte un coût de \$200,000 pour son remplacement
- Le coût de remplacement sont les frais du toit si celui-ci est remplacé immédiatement soit \$200,00
- Le coût pour l'usage normal est de \$10,000 par année = $200,000 / 20$ ans pour couvrir la détérioration prévue
- Réserve requise de \$10,000 par année qui est mise de côté et s'accumulera dans un fond de réserve
- Dans 20 ans après cette période, le fond de réserve contiendra \$200,000 pour remplacer le toit
- Après 15 ans, le fond de réserve devrait contenir \$150,000 si chaque année \$10,000 y est déposé
- Si aucune sommes n'y fut déposées, il y a un manque à gagner de la réserve de \$150,000

Les réserve sont revues à chaque année et déterminées selon les normes « national Reserve Study Standards » www.caionline.org

Exemple de réserve typique

Composante à être réparée ou remplacée	Coût de Remplacement	Durée de vie	Age	Durée vie résiduelle	Réserve requis
Réparation toits	200,000	20	15	5	150,000
Réparation ascenseurs	50,000	20	18	2	45,000
Asphaltage	30,000	20	10	10	15,000
Total réserve requise					210,000
Moins liquidités disponibles dans le Fond de Réserve					(15,000)
Déficit de réserve					\$ 195,000

La réserve dans cet exemple est partiellement financée à seulement 7%= 15,000/195,000

Exigences en matière de déficit de réserve

Depuis 2022, la loi de la Floride exige que notre Fond de Réserve possède assez d'argent pour payer, en tout temps et à 100%, les réparations ciblées par la réserve "SIRS"

- La réserve SIRS est pour les items majeurs et structurants, tel que les toits
- Tout déficit requière une injection de nouveaux capitaux
 - Ne peut être ignoré
 - Pour LCG, ceci doit être acquitté en entier au 30 juin, 2026
 - Créera une fluctuation plus grande sur le budget présent et celui de 2026
 - Les réserves "Normales" peuvent être partiellement financées si les propriétaires votent pour cette option



Dans 24 mois!

Tout surplus pourra être utilisé pour abaisser nos coûts de financement de l'année suivante

L'usage de fond de réserve, par la loi, est strictement utilisée pour l'usage destiné

- On ne peut utiliser l'argent dédié pour un toit pour payer des rénovations au "club-house"

Pourquoi devons-nous payer pour les réserves?

Effondrement de la tour Champlain Sud

24 juin 2021



3^{ème} catastrophe en importance de l'histoire des USA

Les causes étant la dégradation à long terme des supports de béton par la corrosion, les fuites d'eau et par une construction inadéquate

Ces problèmes étaient connus, la façon d'y remédier était approuvée par les propriétaires, mais ...les coûts de \$15M n'étaient pas financés

Inspections

Trois inspections légales requises

1. Rapport de réserve “**Normal**”
 - Notre plus récent rapport date de 2020
 - Rapport de 2024 est attendu bientôt
2. Rapport “**SIRS**” (Structural Integrity Reserve Study)
 - Rapport de 2024 est attendu bientôt
 - Similaire au rapport de réserve “Normal” mais inclus plus d’items et augmentera donc les montants réserves requises
3. Rapport de “**Milestone Inspection Report**” MIR24 pour 2024
 - Complété et disponible sur le site web de LCG
 - Aucun requis de coût ou réserve, mais plutôt une liste de réparations recommandées

Milestone Inspection Report (“MIR24”)

Les bonnes nouvelles:

- Aucune fissure large ou facilement visible ou de déflexions des poutres, des colonnes ou des interfaces structurels, aucun dommage substantiel sur les structures

Les moins bonnes nouvelles:

- Réparation urgente du béton aux édifices #3, #8, #12, #14
- Activités de termites vues aux édifices #2, #5, #18, #26
- Tous les toits ont besoin d’un remplacement immédiat (exception #10) et besoin de drainage approprié (spécialement #7),
- Toutes les fissures mineures devront être scellées

Le rapport “MIR24” ne comprend aucun estimé de coût mais les problèmes détectés devront être adressés

- Obtenez le rapport complet MIR24 pour votre édifice sur le site web de LCG

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

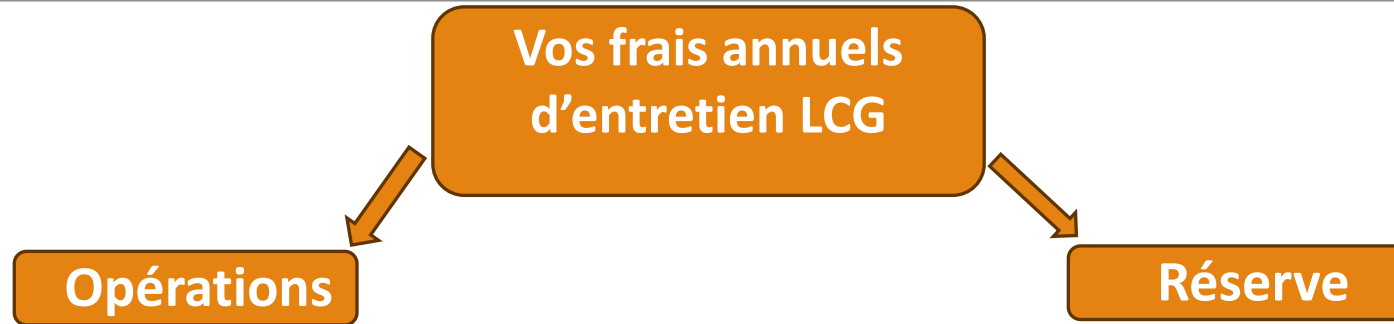
Responsabilité fiscale

Votre comité des finances explorent les différentes options

- Réduire les coûts
- Accumuler assez d'argent pour réparer les items recommandés par le rapport MIR24
- Atteindre un financement complet des réserve au 30 juin 2026
- Stabiliser nos frais d'entretien annuels pour les dépenses de réserves et d'opérations

Vos idées et suggestions sont les bienvenues

Sommaire



- Paie vos frais annuels d'entretien
- \$5.5M l'an passée
- Stable à l'exception des hausses dues aux frais d'assurance

- Paie pour les réparations majeures
- \$2.5M l'année passée
- Stable lorsque le Fond de Réserve est près du financement complet des réserves "normales" et "SIRS"

Questions et Réponses

