

L'ASSURANCE, L'INFLATION ET L'IMPACT SUR L'ÉVALUATION ET LES RÉSERVES

Conformément à l'Obligation Fiduciaire du Conseil d'Administration, votre Conseil d'Administration signale que l'Association et par le fait même, ses propriétaires sont actuellement à risque pour les facteurs suivants : la croissance du coût de l'assurance, l'évaluation des unités aux fins de l'assurance, la croissance de l'inflation qui a une influence sur les coûts d'assurance et le financement des diverses réserves.

Veillez lire cette importante note de votre Conseil d'Administration. Votre Conseil d'Administration s'acquiesce de son obligation fiduciaire en décrivant l'impact sur une période de 1 à 5 ans du marché actuel de l'assurance en Floride et l'impact de l'inflation sur l'évaluation de l'assurance et sur les diverses exigences de financement des réserves. Le coût total des assurances pour l'année sera de 478 213,00 \$. Veuillez consulter le prochain rapport financier mensuel pour plus de détails.

Ce qui suit démontre pour les différentes catégories l'évolution de la prime annuelle :

	<u>2020</u>	<u>2021</u>	<u>2022</u>	<u>2023</u>
<u>PROPERTY</u>	<u>276,025</u>	<u>310,053</u>	<u>389,901</u>	<u>486,000</u>
<u>GENERAL LIABILITY</u>	<u>36,397</u>	<u>47,146</u>	<u>63,446</u>	<u>78,000</u>
<u>UMBRELLA</u>	<u>7,400</u>	<u>7,814</u>	<u>19,484</u>	<u>21,000</u>
<u>CRIME</u>	<u>1,971</u>	<u>1,936</u>	<u>1,974</u>	<u>2,100</u>
<u>MOLD/SEWER</u>	<u>2,889</u>	<u>3,074</u>	<u>3,408</u>	<u>3,500</u>
<u>TOTAL</u>	<u>324,682</u>	<u>370,023</u>	<u>478,213</u>	<u>590,600</u>
<u>MONTHLY COST</u>	<u>65.83</u>	<u>75.02</u>	<u>96.96</u>	<u>119.75</u>

L'Association est maintenant confrontée à des problèmes de risque. Dans le passé, nous étions assurés par la police principale sur une valeur déclarée, maintenant nous sommes sur une coassurance à 100%. Si nous sommes confrontés à une situation qui génère une réclamation, la compagnie d'assurance

déterminera si les valeurs que nous déclarons sont adéquates. *Nous constatons qu'avec la tendance actuelle à la hausse de l'inflation, nos valeurs sont probablement plus basses chaque jour de la semaine.* En raison de l'inflation élevée, même si nous effectuons une évaluation mensuelle, nous serons en dessous des prévisions d'évaluation requises pour l'année. Chaque association de copropriétaires est confrontée à ce problème, surtout dans un marché de l'assurance en contraction comme celui de la Floride. Seulement 6 compagnies d'assurance occupent le marché commercial de la Floride; en conséquence, elles imposent de nouvelles conditions pour minimiser leurs propres risques.

La Floride mène la nation pour les litiges. Bien qu'elle ne représente que 8% des polices émises en 2019, la Floride représente 78% de tous les litiges à l'échelle nationale. Il y a plusieurs raisons à la crise d'assurance de la Floride: la fraude, les litiges, le coût des toits, les escroqueries de toiture et les saisons d'ouragans actives sont les plus souvent citées. L'inaction législative doit être mentionnée. C'est une bonne nouvelle qu'une session spéciale pour traiter d'une question pratique de portefeuille est prévue. Si nous nous référons à la session de l'année dernière, il y a eu une motion pour dicter que les propriétaires avec une proposition d'assureur privé qui dépasse l'offre de Citizen's jusqu'à 20%, alors le propriétaire doit accepter le fournisseur d'assurance privé; heureusement, cela n'a pas été inscrit dans la loi. Rappelons que Citizen's est autorisé à augmenter les taux de 11% en 2022 et de 12% en 2023.

En plus de l'impact de l'inflation, l'industrie de l'assurance fait face à une forte augmentation en raison de litiges, par exemple, le paiement important versé aux victimes et aux familles de l'effondrement de la Tour Champlain à Miami. Soit dit en passant, et ce n'est pas encore fini, le règlement actuel, incluant l'assurance des propriétaires et l'assurance Champlain, dépasse 1 150 000 000 \$ et les résidents de la Floride vont voir augmenter leur prime, oui, les résidents de la Floride.

Nous avons convenu avec notre courtier d'assurance, d'effectuer une évaluation de notre propriété dans les 6 prochains mois et s'il y a un écart dans l'évaluation, nous discuterons alors d'un plan étalé sur une période maximale de 5 ans pour récupérer l'écart et porter notre évaluation déclarée à 100% de la valeur de remplacement.

Si nous sommes sous-évalués et que nous devons utiliser une nouvelle évaluation, les coûts d'assurance continueront d'augmenter. Même si la prime sur le marché n'augmente pas, à mesure que notre valeur augmentera, nos coûts d'assurance augmenteront. Supposons que notre valeur actuelle est à court de 10%, alors la prime augmentera de 10% juste pour la récupération du déficit de valorisation.

Au cours de cette période de 5 ans, si l'Association subit un événement majeur, cela peut signifier une cotisation spéciale pour couvrir la valeur du manque de couverture d'assurance. Ce risque a été pleinement discuté avec vos Directeurs, le risque est actuellement acceptable jusqu'à la réception du rapport d'évaluation, date à laquelle nous communiquons avec les propriétaires sur tout développement sur cette question.

La meilleure chose qui puisse arriver est de vivre une année avec disons une augmentation de la prime de base de 10%, ainsi nous pourrions accélérer la période de récupération du plan de 5 ans et maintenir la croissance des coûts d'assurance à une fourchette de 25%.

Une condition qui existe dans la police principale depuis les premiers jours de la création de l'Association, est que si tous les bâtiments de l'Association sont endommagés à plus de 75%, alors l'obligation de l'assureur est limitée à payer la valeur déclarée, et il incombera au Conseil d'Administration de l'époque de faire des recommandations pour l'avenir, soit reconstruire ou répartir tous les produits sur une base égale entre les 411 unités.

Comme indiqué dans les lois de la Floride 718.111. (11). f). (3) notre assurance ne couvre pas ce qui suit: (traduction libre du texte officiel en anglais)

« La couverture d'assurance doit exclure tous les biens personnels à l'intérieur de l'unité ou des parties communes limitées, ainsi que les revêtements de plancher, de mur et de plafond, les appareils électriques, les appareils électroménagers, les chauffe-eau, les filtres à eau, les armoires et comptoirs intégrés, et les traitements de fenêtres, y compris les rideaux, les stores, la quincaillerie et les composants de traitement de fenêtre similaires, ou les remplacements de ce qui précède qui sont situés à l'intérieur des limites de l'unité et ne desservent que cette unité. Ces biens et toute assurance qui s'y trouve relèvent de la responsabilité du propriétaire de la partie privative »

C'est au propriétaire de couvrir ce qui précède ou de s'auto-assurer, en tenant compte de l'inflation. Certains propriétaires ont commencé à recevoir la note suivante alors que de plus en plus de compagnies d'assurance quittent le marché de la Floride:

« Vous êtes par la présente informés, conformément aux termes et conditions de la police d'assurance mentionnée ci-dessus que ladite police d'assurance mentionnée ci-dessus expirera à compter de l'heure et de la date mentionnées ci-dessous, et la police mentionnée ci-dessus ne sera pas renouvelée. Votre couverture prend fin à 00h01, heure locale, le... Raison du non-renouvellement : La société n'offre plus de police d'assurance pour ce secteur d'activité dans cet État. »

Si un propriétaire choisit de ne pas obtenir une couverture d'assurance et choisit de s'auto-assurer, il se retrouvera avec un risque financier considérable dans le cas d'un ouragan ou autre désastre.

L'ÉVALUATION DES RÉSERVES

Le deuxième risque pour l'Association est l'évaluation des Réserves et ceci est généré par le niveau d'inflation actuel. Votre Conseil d'Administration évalue actuellement l'impact de l'inflation sur les principales composantes comme la « réserve de toit » et la « réserve d'asphalte », ce qui est nécessaire pour la vérification de fin d'année, et cela peut signifier une augmentation des contributions des propriétaires aux diverses réserves. À titre d'exemple de l'impact de l'inflation, le coût moyen de la peinture par unité était dans une fourchette de 550,00 \$ à 600,00 \$, même pendant le programme de peinture de l'an dernier; cette année, il est supérieur à 950,00 \$, alors imaginez si c'est la même chose pour l'asphalte et le toit et d'autres composantes des réserves, combien de plus nous aurions besoin de contribuer à nos réserves. À ce sujet, veuillez consulter les états financiers du mois d'avril.

Le présent Conseil s'engage pleinement à s'acquitter de sa responsabilité fiduciaire et de signaler les faits et les circonstances financières à nos propriétaires. Nous comprenons également qu'en ces temps économiques, le contrôle des coûts et des dépenses est encore plus critique que d'habitude. Nous comprenons également que la protection des investissements des propriétaires signifie une augmentation nécessaire des frais mensuels pour suivre les coûts

inflationnistes du financement de nos réserves ainsi que l'achat d'une protection d'assurance adéquate pour minimiser les risques pour les propriétaires en cas de catastrophe. Nos efforts seront concentrés sur ces situations au fur et à mesure que l'année avance.

Merci de nous lire.

Andre Mongrain Président

Au nom du Conseil d'Administration

Le 13 mai 2022