

CARLETON CONDOMINIUM CORPORATION 47

Reserve Fund Plan - Form 15

Form 15
Condominium Act, 1998

NOTICE OF FUTURE FUNDING OF THE RESERVE FUND
(under subsection 94(9) of the *Condominium Act*, 1998)

TO: ALL OWNERS IN CARLETON CONDOMINIUM CORPORATION NO. 47

The Board has received and reviewed the Comprehensive Reserve Fund Study, dated May 20, 2015 prepared by Morrison Hershfield Limited, and has proposed a plan for the future funding of the reserve fund that the board has determined will ensure that, in accordance with the regulations made under the *Condominium Act*, 1998, the reserve fund will be adequate for the major repair and replacement of the common elements and assets of the corporation.

This notice contains:

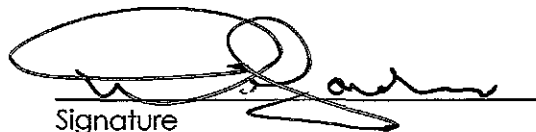
1. A summary of the reserve fund study;
2. A summary of the proposed funding plan; and
3. A statement indicating the areas, if any, in which the proposed funding plan differs from the reserve fund study.

At the present time the average contribution per common interest per month to the reserve fund is \$130.72. Based on the proposed funding plan, the average increase in contributions per unit per month will be:

\$130.72	for the fiscal year starting January 1, 2016
\$163.40	for the fiscal year starting January 1, 2017
\$171.57	for the fiscal year starting January 1, 2018

Dated this 5TH day of APRIL, 2016.

Carleton Condominium Corporation No. 47


Signature

MARC DESJARDINS
Print Name


Signature

DIANE C. RICHER
Print Name

(We have the authority to bind the Corporation)

C.C.C. NO. 47

SUMMARY OF RESERVE FUND STUDY

(under subsection 94(9) of the Condominium Act, 1998)

The following is a summary of the Comprehensive Reserve Fund Study, dated May 20, 2015 prepared by Morrison Hershfield Limited for Carleton Condominium Corporation No. 47 (known as the "Reserve Fund Study").

Subsection 94(1) of the Condominium Act, 1998, requires the corporation to conduct periodic studies to determine whether the amount of money in the reserve fund and the amount of contributions collected by the corporation are adequate to provide for the expected cost of major repair and replacement of the common elements and assets of the corporation. As a result, the corporation has obtained the Reserve Fund Study.

The estimated expenditures from the reserve fund study for the next 30 years are set out in the CASH FLOW TABLE. In this summary, the term "annual contribution" means the total amount to be contributed each year to the reserve fund, exclusive of interest earned on the reserve fund. The recommended annual contribution for the year 2016 is \$731,844 (which is comprised of a regular annual contribution to reserve of \$215,844 plus a \$516,000 special assessment), based on the estimated expenditures and the following:

▪ Opening balance of the Reserve fund	\$200,000.00
▪ Minimum reserve fund balance during the projected period	\$79,694
▪ Assumed annual inflation rate for the reserve fund expenditures	2.0%
▪ Assumed annual interest rate for interest earned on the reserve fund	3.0%

The Reserve Fund Study can be examined at the office of the Condominium Corporation, located at 158 MacArthur Avenue.

Dated this ____ day of _____, 2016.

Carleton Condominium Corporation No. 47

Signature

Print Name

Signature

Print Name

(We have the authority to bind the Corporation)

Cash Flow Table

▪ Opening balance of the Reserve fund	\$200,000
▪ Minimum reserve fund balance (as indicated in this table)	\$79,694
▪ Assumed annual inflation rate for the reserve fund expenditures	2.0%
▪ Assumed annual interest rate for interest earned on the reserve fund	3.0%

Year	Starting Balance	Annual Reserve Contribution	Percentage Increase in Contribution	Other Contribution	Total Expenses Inflated at 2% annually	Interest at 3% annually	Ending Balance
2014	200,000	172,675	25%	-	88,653	7,260	291,282
2015	291,282	215,844	25%	516,000	845,410	-	177,716
2016	177,716	269,805	25%	412,800	254,412	5,562	611,470
2017	611,470	337,256	2%	-	879,245	10,214	79,695
2018	79,695	344,001	2%	-	81,219	6,333	348,810
2019	348,810	350,881	2%	-	216,436	12,481	495,736
2020	495,736	357,899	2%	-	230,928	16,777	639,484
2021	639,484	365,057	2%	-	739,589	13,566	278,517
2022	278,517	372,358	2%	-	166,209	11,448	496,114
2023	496,114	379,805	2%	-	390,623	14,721	500,017
2024	500,017	387,401	2%	-	265,567	16,828	638,679
2025	638,679	395,149	2%	-	510,973	17,423	540,278
2026	540,278	403,052	2%	-	545,289	14,075	412,116
2027	412,116	411,113	2%	-	306,585	13,931	530,575
2028	530,575	419,335	2%	-	238,412	18,631	730,129
2029	730,129	427,722	2%	-	272,270	24,236	909,817
2030	909,817	436,276	2%	-	100,215	32,335	1,278,214
2031	1,278,214	445,002	2%	-	239,442	41,430	1,525,204
2032	1,525,204	453,902	2%	-	453,612	45,760	1,571,254
2033	1,571,254	462,980	2%	-	103,434	52,531	1,983,331
2034	1,983,331	472,240	2%	-	22,290	66,249	2,499,529
2035	2,499,529	481,684	2%	-	745,707	71,026	2,306,533
2036	2,306,533	491,318	2%	-	543,258	68,417	2,323,010
2037	2,323,010	501,144	2%	-	901,039	63,692	1,986,807
2038	1,986,807	511,167	2%	-	91,680	65,897	2,472,192
2039	2,472,192	521,391	2%	-	186,044	79,196	2,886,734
2040	2,886,734	531,819	2%	-	332,006	89,599	3,176,146
2041	3,176,146	542,455	2%	-	393,438	97,520	3,422,683
2042	3,422,683	553,304	2%	-	363,003	105,535	3,718,519
2043	3,718,519	564,370	2%	-	277,032	115,866	4,121,723

**SUMMARY OF PROPOSED PLAN
FOR FUTURE FUNDING OF THE RESERVE FUND**

The following is a summary of the board's proposed plan for the future funding of the reserve fund.

The Board of Carleton Condominium Corporation No. 47 has reviewed the Comprehensive Reserve Fund Study, dated May 20, 2015 prepared by Morrison Hershfield Limited for the corporation (known as the "Reserve Fund Study") and has proposed a plan for the future funding of the reserve fund that the board has determined will ensure that, in accordance with the regulations made under the Condominium Act, 1998, the reserve fund will be adequate for the major repair and replacement of the common elements and assets of the corporation.

The board has decided not to adopt the funding recommendations of the Reserve Fund Study. A list of changes and an explanation of the rationale for the changes is outlined below. The Board will implement the funding plan as set out in the Contribution Table below.

The total annual contribution recommended under the proposed funding plan for the current fiscal year (2016) is \$445,000, which is the same amount that has already been budgeted.

CONTRIBUTION TABLE

Year	A Annual Reserve Contribution	Percentage Increase in Contribution	B Other Contribution	A + B Total Annual Contribution to Reserve Fund
2014	95,643	25%	-	95,643
2015	215,844	25%	78,039	293,883
2016	269,805	25%	175,195	445,000
2017	337,256	5%	-	337,256
2018	354,119	2%	-	354,119
2019	361,201	2%	-	361,201
2020	368,425	2%	-	368,425
2021	375,794	2%	-	375,794
2022	383,309	2%	-	383,309
2023	390,976	2%	-	390,976
2024	398,795	2%	-	398,795
2025	406,771	2%	-	406,771
2026	414,906	2%	-	414,906
2027	423,205	2%	-	423,205
2028	431,669	2%	-	431,669
2029	440,302	2%	-	440,302
2030	449,108	2%	-	449,108
2031	458,090	2%	-	458,090
2032	467,252	2%	-	467,252
2033	476,597	2%	-	476,597
2034	486,129	2%	-	486,129
2035	495,852	2%	-	495,852
2036	505,769	2%	-	505,769
2037	515,884	2%	-	515,884
2038	526,202	2%	-	526,202
2039	536,726	2%	-	536,726
2040	547,460	2%	-	547,460
2041	558,409	2%	-	558,409
2042	569,578	2%	-	569,578
2043	580,969	2%	-	580,969

*The term "annual contribution" means the amount to be contributed each year to the reserve fund from the monthly common expenses.

**DIFFERENCES BETWEEN THE RESERVE FUND STUDY AND
THE PROPOSED PLAN FOR FUTURE FUNDING OF THE RESERVE FUND**

The Plan for Future Funding of the Reserve Fund proposed by the board differs from the Reserve Fund Study as follows:

- The plan and amount of funding for the rehabilitation of the North, East and South balconies was advanced by one year to commence in 2019 and run through to 2025. The total amount of funding for this project remains the same as that proposed by the engineers.
- The funding plan for the replacement of the exposed windows was increased from \$418,459 to \$450,000. Rather than do this over two years, the Board decided to continue with the current practice of budgeting approximately \$50,000 per year commencing in 2028 until 2036.
- The cost for the maintenance of the incoming electrical service to the building was reduced to \$140,000 from \$493,680 based on a quote from a reputable electrical contractor. The actual was commenced in 2015 and will be completed in 2016.
- The funding for the maintenance of the electrical distribution within the condominium was increased from \$509,380 to \$600,000. The budget allows for \$100,000 per year from 2017 to 2022.
- The potential expense for the replacement of the upper podium membrane between buildings B and C over the parking garage was reduced from \$437,649 to \$183,333 based on a quote from a reputable contractor currently performing the same work for the podium between buildings A and B.

Formulaire 15
Loi de 1998 sur les condominiums

AVIS DE FINANCEMENT FUTUR DU FONDS DE RÉSERVE
(en vertu du paragraphe 94 (9) de la Loi sur les condominiums 1998)

À: TOUS LES PROPRIÉTAIRES DU CARLETON CONDOMINIUM CORPORATION NO. 47

Le Conseil a reçu et examiné l'Étude approfondie du fonds de réserve, en date du 20 mai 2015 préparé par Morrison Hershfield Limited, et a proposé un plan pour l'avenir du financement du fonds de réserve que le conseil a déterminé veillera à ce que, conformément à la réglementation en vertu de la Loi sur les condominiums, 1998, le fonds de réserve sera suffisant pour la réparation majeure et le remplacement des éléments communs et des actifs de la société.

Cet avis contient:

1. Un résumé de l'étude du fonds de réserve;
2. Un résumé du plan de financement proposé; et
3. Une déclaration indiquant les endroits, le cas échéant, où le plan de financement proposé diffère de l'étude du fonds de réserve.

À l'heure actuelle, la contribution moyenne par intérêt commun par mois au fonds de réserve est 130,72 \$. Basé sur le plan de financement proposé, l'augmentation moyenne des contributions par unité par mois sera:

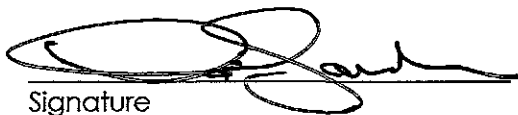
\$130.72 pour l'année financière débutant le 1 janvier 2016

\$163.40 pour l'année financière débutant le 1 janvier 2017

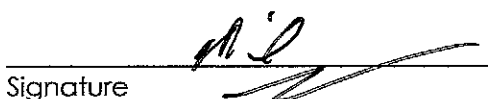
\$171.57 pour l'année financière débutant le 1 janvier 2018

Daté ce 5^{ème} jour de AVRIL, 2016.

Carleton Condominium Corporation No. 47


Signature

MARC DESJARDINS
Nom en caractères d'imprimerie


Signature

DIANE C. RICHTER
Nom en caractères d'imprimerie

(Nous avons le pouvoir de lier la Société)

C.C.C. NO. 47

RÉSUMÉ DE L'ÉTUDE DU FONDS DE RÉSERVE

(en vertu du paragraphe 94 (9) de la Loi sur les condominiums 1998)

Ce qui suit est un résumé de l'Étude approfondie du fonds de réserve, en date du 20 mai 2015 préparé par Morrison Hershfield Limited pour Carleton Condominium Corporation No. 47 (connu sous le nom de « Étude du Fonds de réserve »).

L'article 94 (1) de la Loi sur les condominiums, 1998, exige la société de mener des études périodiques afin de déterminer si le montant d'argent dans le fonds de réserve et le montant des cotisations perçues par la société sont suffisants pour couvrir le coût prévu des réparations majeures et le remplacement des éléments communs et des actifs de la société. En conséquence, la société a obtenu l'étude du fonds de réserve.

Les dépenses estimées de l'étude du fonds de réserve pour les 30 prochaines années sont énoncées dans le TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE. Dans ce résumé, le terme «contribution annuelle» désigne le montant total à contribuer chaque année au fonds de réserve, exclusif des intérêts accumulés sur le fonds de réserve. La contribution annuelle recommandée pour l'an 2016 est 731,844 \$ (qui est composé d'une contribution annuelle régulière à la réserve de 215,844 \$ en plus d'une évaluation spéciale 516,000 \$), basé sur les prévisions de dépenses et ce qui suit:

▪ Solde d'ouverture du fonds de réserve	200,000.00 \$
▪ Solde du fonds de réserve minimum pendant la période de projection	79,694 \$
▪ Taux annuel hypothétique de l'inflation pour les dépenses du fonds de réserve	2.0%
▪ Taux annuel hypothétique d'intérêt pour les intérêts gagnés sur le fonds de réserve	3.0%

L'Étude du fonds de réserve peut être consulté au bureau du Condominium Corporation, situé au 158, avenue McArthur.

Daté ce _____ jour de _____, 2016.

Carleton Condominium Corporation No. 47

Signature

Nom en caractères d'imprimerie

Signature

Nom en caractères d'imprimerie

(Nous avons le pouvoir de lier la Société)

TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE

- Solde d'ouverture du fonds de réserve 200,000.00 \$
- Solde du fonds de réserve minimum pendant la période de projection 79,694 \$
- Taux annuel hypothétique de l'inflation pour les dépenses du fonds de réserve 2.0%
- Taux annuel hypothétique d'intérêt pour les intérêts gagnés sur le fonds de réserve 3.0%

Année	Solde d'ouverture	Contribution annuelle à la réserve	Pourcentage d'augmentation à la contribution	Autre contribution	Total des dépenses basé sur un taux annuel de 2% d'inflation	Intérêt à 3% par an	Solde de clôture
2014	200,000	172,675	25%	-	88,653	7,260	291,282
2015	291,282	215,844	25%	516,000	845,410	-	177,716
2016	177,716	269,805	25%	412,800	254,412	5,562	611,470
2017	611,470	337,256	2%	-	879,245	10,214	79,695
2018	79,695	344,001	2%	-	81,219	6,333	348,810
2019	348,810	350,881	2%	-	216,436	12,481	495,736
2020	495,736	357,899	2%	-	230,928	16,777	639,484
2021	639,484	365,057	2%	-	739,589	13,566	278,517
2022	278,517	372,358	2%	-	166,209	11,448	496,114
2023	496,114	379,805	2%	-	390,623	14,721	500,017
2024	500,017	387,401	2%	-	265,567	16,828	638,679
2025	638,679	395,149	2%	-	510,973	17,423	540,278
2026	540,278	403,052	2%	-	545,289	14,075	412,116
2027	412,116	411,113	2%	-	306,585	13,931	530,575
2028	530,575	419,335	2%	-	238,412	18,631	730,129
2029	730,129	427,722	2%	-	272,270	24,236	909,817
2030	909,817	436,276	2%	-	100,215	32,335	1,278,214
2031	1,278,214	445,002	2%	-	239,442	41,430	1,525,204
2032	1,525,204	453,902	2%	-	453,612	45,760	1,571,254
2033	1,571,254	462,980	2%	-	103,434	52,531	1,983,331
2034	1,983,331	472,240	2%	-	22,290	66,249	2,499,529
2035	2,499,529	481,684	2%	-	745,707	71,026	2,306,533
2036	2,306,533	491,318	2%	-	543,258	68,417	2,323,010
2037	2,323,010	501,144	2%	-	901,039	63,692	1,986,807
2038	1,986,807	511,167	2%	-	91,680	65,897	2,472,192
2039	2,472,192	521,391	2%	-	186,044	79,196	2,886,734
2040	2,886,734	531,819	2%	-	332,006	89,599	3,176,146
2041	3,176,146	542,455	2%	-	393,438	97,520	3,422,683
2042	3,422,683	553,304	2%	-	363,003	105,535	3,718,519
2043	3,718,519	564,370	2%	-	277,032	115,866	4,121,723

RÉSUMÉ DU PLAN PROPOSÉ
POUR LE FINANCEMENT FUTUR DU FONDS DE RÉSERVE

Ce qui suit est un résumé du plan proposé par le conseil pour le financement futur du fonds de réserve.

Le Conseil de Carleton Condominium Corporation No. 47 a examiné l'Étude approfondie du Fonds de réserve, en date du 20 mai 2015 préparé par Morrison Hershfield Limited pour la société (connue sous le nom de « Étude du Fonds de réserve ») et a proposé un plan pour le financement futur du fonds de réserve que le conseil a déterminé veillera à ce que, en conformité avec les règlements pris en vertu de la Loi sur les condominiums, 1998, le fonds de réserve sera suffisant pour la réparation majeure et le remplacement des éléments communs et des actifs de la société.

Le conseil d'administration a décidé de ne pas adopter les recommandations de financement de l'étude du fonds de réserve. Une liste des changements et une explication de la justification des changements sont décrits ci-dessous. Le Conseil mettra en œuvre le plan de financement comme indiqué dans le tableau de contribution ci-dessous.

La contribution annuelle totale recommandée dans le cadre du plan de financement proposé pour l'année financière en cours (2016) est 445,000 \$, ce qui est le même montant qui a déjà été budgété.

TABEAU DE CONTRIBUTION

Année	A Contribution de réserve annuelle	Pourcentage d'augmentation de la contribution	B Autre contribution	A + B Contribution totale annuelle au Fonds de réserve
2014	95,643	25%	-	95,643
2015	215,844	25%	78,039	293,883
2016	269,805	25%	175,195	445,000
2017	337,256	5%	-	337,256
2018	354,119	2%	-	354,119
2019	361,201	2%	-	361,201
2020	368,425	2%	-	368,425
2021	375,794	2%	-	375,794
2022	383,309	2%	-	383,309
2023	390,976	2%	-	390,976
2024	398,795	2%	-	398,795
2025	406,771	2%	-	406,771
2026	414,906	2%	-	414,906
2027	423,205	2%	-	423,205
2028	431,669	2%	-	431,669
2029	440,302	2%	-	440,302
2030	449,108	2%	-	449,108
2031	458,090	2%	-	458,090
2032	467,252	2%	-	467,252
2033	476,597	2%	-	476,597
2034	486,129	2%	-	486,129
2035	495,852	2%	-	495,852
2036	505,769	2%	-	505,769
2037	515,884	2%	-	515,884
2038	526,202	2%	-	526,202
2039	536,726	2%	-	536,726
2040	547,460	2%	-	547,460
2041	558,409	2%	-	558,409
2042	569,578	2%	-	569,578
2043	580,969	2%	-	580,969

* Le terme «contribution annuelle» désigne le montant de la contribution de chaque année au fonds de réserve des dépenses communes mensuelles.

DIFFÉRENCES ENTRE L'ÉTUDE DU FONDS DE RÉSERVE ET

LE PLAN PROPOSÉ POUR LE FINANCEMENT FUTUR DU FONDS DE RÉSERVE

Le plan de financement futur du fonds de réserve proposé par le conseil d'administration diffère de l'étude du fonds de réserve comme suit:

- Le plan et le montant du financement pour la réhabilitation des balcons du Nord, de l'Est et du Sud a été avancé d'un an pour commencer en 2019 et se poursuivra jusqu'à 2025. Le montant total du financement pour ce projet reste le même que celui proposé par les ingénieurs.
- Le plan de financement pour le remplacement des fenêtres exposées a été augmenté, passant de 418,459 \$ à 450,000 \$. Plutôt que de le faire sur deux ans, le Conseil a décidé de poursuivre la pratique actuelle de budgétisation d'environ 50 000 \$ par année à compter de 2028 jusqu'en 2036.
- Le coût pour le maintien du service électrique entrant dans le bâtiment a été réduit à 140,000 \$ de 493,680 \$ basé sur une citation d'un entrepreneur en électricité de bonne réputation. Le réel a été commencé en 2015 et sera achevé en 2016.
- Le financement du maintien de la distribution d'électricité au sein de la copropriété a été augmenté, passant de 509,380 \$ à 600,000 \$. Le budget permet \$ 100,000 par an de 2017 à 2022.
- Le coût potentiel pour le remplacement de la membrane de podium supérieure entre les bâtiments B et C au dessus du garage de stationnement a été réduit de 437.649 \$ à 183.333 \$ basé sur une citation d'un entrepreneur réputé effectuant actuellement le même travail pour le podium entre les bâtiments A et B.