



Ratio du revenu net

L'indicateur du revenu net répond à la question : « La coopérative a-t-elle gagné suffisamment d'argent l'an dernier? ». Il s'agit d'un test fondé sur l'état des résultats qui vise à déterminer si la coopérative dégage ou non actuellement des revenus suffisants pour lui permettre d'acquitter toutes ses charges d'exploitation et le service de sa dette et d'effectuer une contribution raisonnable à sa réserve de remplacement.

L'indicateur repose sur un ratio qui est calculé au moyen de la formule suivante :

$$\frac{\text{Revenu d'exploitation ajusté}}{\text{Valeur des immobilisations}}$$

où

- le *revenu d'exploitation ajusté* correspond au total du revenu déclaré pour l'exercice provenant de tous les ensembles immobiliers de la coopérative visés par des programmes de la SCHL, moins la somme du service de la dette prévu, des charges d'exploitation déclarées et, dans le cas des coopératives PHI, des contributions au fonds de sécurité d'occupation relatives à ces ensembles immobiliers (les contributions à la réserve de remplacement et tout autre virement à une réserve sont exclus des charges pour les besoins du calcul);
- la *valeur des immobilisations* est la valeur la plus élevée entre
 - (a) la valeur de remplacement assurée garantie des ensembles immobiliers exploités en vertu de programmes de la SCHL et de l'ameublement et du matériel connexe, qui a été tirée de la police d'assurance de biens de la coopérative;
 - (b) la médiane régionale de la valeur de remplacement assurée garantie par unité calculée pour toutes les coopératives visées par des programmes de la SCHL dans la région de la coopérative, multipliée par le nombre d'unités d'habitation de la coopérative visées par des programmes de la SCHL.

Il existe quatre cotes différentes concernant le revenu net :

- si le ratio est inférieur ou égal à 0,25 %, l'indicateur de revenu net attribué est faible;
- si le ratio est supérieur à 0,25 % et inférieur ou égal à 0,75 %, l'indicateur de revenu net attribué est passable;
- si le ratio est supérieur à 0,75 % et inférieur ou égal à 1,00 %, l'indicateur de revenu net attribué est bon;
- si le ratio est supérieur à 1,00 %, l'indicateur de revenu net attribué est excellent.