

COMMENTAIRES FINANCIERS EN DATE DU 31 MARS 2021

PROPRIÉTAIRES, VEUILLEZ LIRE CET IMPORTANT RAPPORT

REMARQUES PRÉLIMINAIRES : MERCI DE PORTER UN MASQUE, DE MAINTENIR LA DISTANCIATION PHYSIQUE, DE LAVER VOS MAINS, DE RESPECTER LE PROTOCOLE LIÉ AUX ACTIVITÉS, DE MINIMISER LE NOMBRE DE VISITEURS SUR LE SITE. MÊME SI VOUS AVEZ ÉTÉ VACCINÉ, VOUS DEVEZ CONTINUER D'OBSERVER LES RÈGLES POUR VOTRE PROTECTION ET CELLE DE VOS VOISINS.

Cinq mois de l'exercice financier de l'Association sont déjà derrière nous. N'oubliez pas que notre exercice financier se déroule du 1er novembre au 31 octobre 2021. Ce rapport comprend des modifications **significatives** dans certaines de ses composantes les ***plus importantes*** comparativement aux prévisions du mois précédent, y compris la dernière estimation sur le programme de peinture et principalement l'impact des derniers développements sur les ***prévisions d'assurance*** ainsi que les affectations budgétaires qui en résultent en utilisant les économies de différents comptes et en investissant dans une série d'autres, qui pourraient minimiser l'augmentation des frais dans les années à venir. Si l'on peut dire, certains des projets prévus pour l'avenir pourraient être réalisés au cours de l'exercice 2020-2021.

Nous pourrions faire face à un coût substantiel suite à une situation que nous avons rencontré le jeudi 15 avril, un bâtiment n'a plus d'électricité depuis lors et, au mieux, l'électricité sera de retour le mardi 20 avril, si tout va bien. La source du problème sont les bris de notre célèbre boîte électrique Challenger et le disjoncteur Challenger, qui doivent être remplacés. Au final, si survient une visite dédiée du commissaire des incendies, ce dernier pourrait imposer le remplacement de tous les équipements NON UL approuvés (ce qui est le cas de l'équipement électrique Challenger). Nous attendons et verrons les actions requises du commissaire des incendies.

Beaucoup de choses sont en cours, l'accès aux entrepreneurs reste difficile, donc nous sommes confrontés à des retards dans l'exécution des contrats ; le soudeur a révisé son calendrier et nous espérons terminer les travaux au cours du mois de mai. André Masson a terminé le remplacement de toutes les conduites d'admission d'eau aux unités de type C, D et DD. Dan, l'électricien, fait actuellement une série de tâches à partir de la fontaine d'entrée, le remplacement du poteau de lumière de circulation à l'entrée, le remplacement de toutes les boîtes de disjoncteur électrique AC sur les bâtiments 1 à 9 et maintenant il est impliqué dans cette situation majeure, que nous avons mentionné dans le paragraphe précédent. Nous avons signé un accord pour la coupe de nos grands arbres qui devrait être exécuté avant la saison des ouragans, il y aura des arbres qui seront abattus complètement ; 2 d'entre eux sont de très grands cocotiers, 2 manguiers, un au bâtiment 46 et un au bâtiment 10. Ceux-ci seront remplacés après la saison des ouragans.

Veillez consulter le rapport sur les projets d'été sur notre site Web.

Changements limités dans la section des revenus par rapport aux prévisions du mois dernier, principalement une augmentation de 750,00 \$ au compte 104 « frais de transfert » en raison de l'excellent niveau d'activité dans le nombre d'unités vendues.

Nous avons abaissé nos prévisions pour le compte 201, « l'eau et les eaux usées », car il y a moins de résidents sur place et augmenté les prévisions en matière d'ordures et de recyclage en raison de l'entretien de l'équipement.

En ce qui concerne les dépenses administratives, nous avons abaissé le compte # 304 « agent de sécurité » de 3500,00 \$ car nous allons changer notre entreprise de sécurité. Nous avons également abaissé nos prévisions au compte #310 INSURANCE, la principale composante de notre budget, d'un budget de 390 000 \$, nous prévoyons maintenant 370 000 \$. Nous avons également abaissé les prévisions sur les avantages sociaux des employés de près de 3 000 \$, c'est-à-dire l'indemnisation des travailleurs. C'est le résultat des bonnes performances des années précédentes qui peut ne pas se répéter à l'avenir.

Concernant les assurances, voici un extrait d'une conférence donnée par M. Barry Gilway chef de la direction de Citizen's Property Insurance Corporation, cette entreprise qui est une société d'État, est normalement l'assureur de dernier recours mais est devenu l'assureur de premier recours pour des milliers de nouvelles polices chaque semaine car le marché privé de l'assurance d'Association de propriétaires continue sa spirale descendante. Selon M. Gilway, **« la réalité est que le marché en Floride est en train de fermer »**. Il a ajouté lors de l'audience sénatorial du 15 mars dernier, notant **« que cinq années de pertes dues à des litiges excessifs, des manigances d'entrepreneurs, des catastrophes majeures et le coût croissant de la réassurance ont entraîné une diminution de la disponibilité d'assurance et des coûts plus élevés pour les consommateurs. Les pertes nettes de souscription des assureurs de la Floride pour 2020 devraient atteindre un total de 1,6 milliard de dollars et des pertes de revenus de 840 millions de dollars »**.

M. Gilway poursuit en disant que « les assureurs de la Floride prennent des mesures importantes pour réduire leur exposition dans les régions où les taux de litiges sont élevés et où les coûts de réassurance sont élevés. Le résultat est que quatre compagnies en Floride sont maintenant fermées pour de nouvelles affaires ; au moins 12 entreprises ont des restrictions strictes en matière de souscription, telles que la limite des nouvelles affaires/renouvellements en fonction de l'emplacement, de l'âge de la maison, de l'âge du toit, couverture A minimale requise ou simplement les limites et annulations de polices ».

Pour résumer l'avenir des assurances pour propriétaire et commerciale n'augure rien de bon, même si cette année nous bénéficions que d'une augmentation de 12%, nous devons rester préoccupés par l'avenir sur le front de l'assurance.

Pour les centres de coûts d'entretien, nous avons modifié une série de prévisions par rapport au mois dernier. Cela comprend principalement : augmentation de 3 000 \$ de la prévision au compte 404 « coupe d'arbres », augmentation du compte # 404,2 « nouveaux arbres, plantes et fleurs » de 3,000.00\$, augmentation de 8 000 \$ du compte #405 « entretien des bâtiments », nous avons augmenté le compte # 410 « électrique » de 3.500,00 \$, nous espérons que ce sera la seule fois où nous aurons à augmenter cette prévision et enfin nous augmentons « programme de peinture » de 1.000,00 \$ et déplacé 40.000,00 \$ du budget d'urgence au budget du programme de peinture comme il a été mentionné lors de la réunion budgétaire d'octobre. Nous avons augmenté ou abaissé une série de comptes de petites quantités.

Sur un total net, notre position s'est améliorée de 16,361,00 \$ en tenant compte du compte d'assurance par rapport aux prévisions du mois dernier. L'Association est en bonne position pour atteindre l'objectif de l'ensemble de l'année.

Merci de nous lire,

Andre Mongrain, Président

Marc Desrochers, Trésorier

Le 18 avril 2021

WATERSIDE FINANCIAL RESULT
AS OF MARCH 31, 2021

	<u>YTD</u>	<u>YTD</u>	<u>PREVIOUS</u>	<u>TOTAL YEAR</u>	<u>2020/2021</u>	
<u>REVENUES</u>	<u>ACTUAL</u>	<u>BUDGET</u>	<u>FORECAST</u>	<u>FORECAST</u>	<u>BUDGET</u>	<u>VARIANCE</u>
100 NSF FEE	0	0			0	0
101 ASSESSMENTS	729,525	729,525	1,750,860	1,750,860	1,750,860	0
102 LATE FEE INCOME	1,000	417	1,200	1,500	1,000	500
103 INTEREST INCOME	5,818	12,083	29,000	29,000	29,000	0
104 TRANSFER FEE	4,250	1,042	4,500	5,250	2,500	2,750
106 ACCESS/GATE CARDS	100	208	400	400	500	-100
107 SCREENING FEE	4,200	7,917	7,000	7,000	19,000	-12,000
108 MISCELLANEOUS INCOME	700	417	1,000	1,000	1,000	0
FEE TRANSFER TO RESERVE	-48,958	-48,958	-117,500	-117,500	-117,500	0
INTEREST REV. TO RESERVE	-5,818	-12,083	-29,000	-29,000	-29,000	0
TOTAL REVENUES	690,817	690,567	1,647,460	1,648,510	1,657,360	-8,850

EXPENSES

UTILITIES

200 ELECTRIC	16,859	18,958	43,500	43,500	45,500	-2,000
201 WATER & SEWER	78,298	82,500	193,000	190,000	198,000	-8,000
202 GARBAGE & RECYCLING	22,835	21,667	52,000	53,000	52,000	1,000
203 PROPANE GAS	99	208	400	400	500	-100
204 CABLE T.V.	42,337	42,500	102,000	102,000	102,000	0
205 TELEPHONE	3,929	3,125	7,500	8,000	7,500	500
205.1 WIFI	1,503	1,438	3,450	3,700	3,450	250
	165,860	170,396	401,850	400,600	408,950	-8,350

<u>DESCRIPTION</u>	<u>YTD ACTUAL</u>	<u>YTD BUDGET</u>	<u>PREVIOUS FORECAST</u>	<u>TOTAL YEAR FORECAST</u>	<u>2020/2021 BUDGET</u>	<u>VARIANCE</u>
ADMINISTRATIVE						
300 PAYROLL-ADMINISTRATIVE	44,349	48,750	116,500	117,000	117,000	0
301 PAYROLL-MAINTENANCE	31,940	35,417	81,900	81,900	85,000	-3,100
302 PAYROLL TAXES	5,894	7,292	15,400	15,400	17,500	-2,100
302.1 EMPLOYEE BENEFITS	5,961	2,500	5,961	3,000	6,000	-3,000
304 SECURITY GUARDS	26,702	29,167	70,000	66,500	70,000	-3,500
305 ACCOUNTING	10,308	10,417	24,800	24,800	25,000	-200
305.1 BANK FEES	171	83	300	300	200	100
305.2 BAD DEBT	0	3,333	8,000	8,000	8,000	0
305.3 COLLECTION COST	1,783	500	2,100	2,300	1,200	1,100
306 AUDITING	4,450	2,708	6,000	6,000	6,500	-500
307 LEGAL	1,860	1,042	2,500	2,500	2,500	0
308 PROPERTY TAX	4,562	1,813	4,562	4,562	4,350	212
309 INCOME TAX	0	0	0	0	0	0
310 INSURANCE	162,500	162,500	390,000	370,000	390,000	-20,000
311 OFFICE SUPPLIES	611	667	1,100	1,100	1,600	-500
312 POSTAGE & SHIPPING	180	354	550	550	850	-300
313 LICENSES	1,709	1,000	2,400	2,400	2,400	0
314 TRAVEL & MILEAGE	0	188	400	400	450	-50
315 MEETINGS & EDUCATION	0	125	300	300	300	0
316 SCREENING	725	2,083	2,000	2,000	5,000	-3,000
317 ALARM SYSTEM	170	208	500	500	500	0
318 COMPUTER REPAIR/SERVICE	375	833	2,000	2,000	2,000	0
319 COPIER	1,471	1,542	3,700	3,700	3,700	0
320 MISCELLANEOUS ADMIN.EXP.	2,193	3,125	7,000	6,500	7,500	-1,000
320.1 WEBSITE IMPROVEMENT	959	2,917	7,000	7,000	7,000	0
323 SOCIAL FACILITIES	165	2,250	3,000	2,000	5,400	-3,400
	309,039	320,813	757,973	730,712	769,950	-39,238

<u>DESCRIPTION</u>	<u>YTD</u> <u>ACTUAL</u>	<u>YTD</u> <u>BUDGET</u>	<u>PREVIOUS</u> <u>FORECAST</u>	<u>TOTAL YEAR</u> <u>FORECAST</u>	<u>2020/2021</u> <u>BUDGET</u>	<u>VARIANCE</u>
<u>MAINTENANCE</u>						
400 GASOLINE	357	417	800	800	1,000	-200
401 SPRINKLERS	0	4,167	10,000	10,000	10,000	0
402 PEST CONTROL	4,100	6,250	15,000	15,000	15,000	0
402.6 MISC. MAINT.EXP.	1,357	625	1,500	1,700	1,500	200
403 GRASS CUTTING	32,881	36,458	87,500	87,500	87,500	0
403.1 FERTILIZATION-WEED-BUGS	12,020	10,417	24,000	24,000	25,000	-1,000
403.2 HEDGE TRIMMING	14,988	16,250	36,000	36,000	39,000	-3,000
404 TREE TRIMMING	0	5,833	14,000	17,000	14,000	3,000
404.2 NEW TREES-PLANTS-FLOWER	19,273	8,333	22,000	25,000	20,000	5,000
405 BUILDING MAINTENANCE	28,416	20,833	52,000	60,000	50,000	10,000
406 FENCE,SIDEWALK,SIGNS	-2,374	5,000	11,000	11,000	12,000	-1,000
406.1 DIRT.SODS & MULCH	393	8,333	15,000	13,000	20,000	-7,000
407 SECURITY GATE EXPENSE	10,182	4,167	24,000	24,000	10,000	14,000
408 CAMERA & VIDEO EXP.	781	2,083	5,000	5,000	5,000	0
409 PLUMBING EXP.	3,410	1,667	6,000	5,000	4,000	1,000
410 ELECTRICAL EXP.	996	2,083	3,500	7,000	5,000	2,000
411 POOL SUPPLIES & REPAIR	10,430	8,750	25,000	23,000	21,000	2,000
412 STREET MAINTENANCE	1,368	2,083	3,500	3,500	5,000	-1,500
413 UNIFORMS	0	125	300	300	300	0
414 GOLF CARTS	0	1,042	2,000	2,000	2,500	-500
415 LOCKSMITH	216	125	300	300	300	0
416 FIRE SAFETY	482	1,875	4,500	4,500	4,500	0
417 JANITORIAL SUPPLIES	211	1,250	2,000	1,500	3,000	-1,500
418 AWNINGS REPAIRS	350	3,333	8,000	8,000	8,000	0
420 PAINTING PROGRAM	0	16,667	40,000	41,000	40,000	1,000
421 STREET LIGHT	395	417	1,000	1,000	1,000	0
422 SHUFFLEBOARD CANOPY	0	0	0	0		0
424 TENNIS COURTS RESURFACE	0	0	0	0		0
425 POOL CHAIRS/TABLES	0	1,042	2,500	2,500	2,500	0
427 RESTROOMS UPGRADE ADA	0	14,583	35,000	35,000	35,000	0
429 BENCHES REPLACEMENT	0	208	500	500	500	0
434 PETANQUE CANOPY	0	0	0	0	0	0
477 PERGOLA	0	0	0	0		0
479 LIGHTS RETENTION POUND	0	0	0	0		0
	140,233	184,417	451,900	465,100	442,600	22,500

<u>DESCRIPTION</u>	<u>YTD ACTUAL</u>	<u>YTD BUDGET</u>	<u>PREVIOUS FORECAST</u>	<u>TOTAL YEAR FORECAST</u>	<u>2020/2021 BUDGET</u>	<u>VARIANCE</u>
450 CONTINGENCY	0	14,942	35,737	52,098	35,860	16,238
	0	14,942	35,737	52,098	35,860	16,238
TOTAL EXPENSES	615,131	690,567	1,647,460	1,648,510	1,657,360	-8,850
REVENUES OVER EXPENSES	75,686	0	0	0	0	0

<u>DESCRIPTION</u>	<u>YTD ACTUAL</u>	<u>YTD BUDGET</u>	<u>PREVIOUS FORECAST</u>	<u>TOTAL YEAR FORECAST</u>	<u>2019/2020 BUDGET</u>	<u>VARIANCE</u>
RESERVES						
2510 ROOFS	17,875	17,875	42,900	42,900	42,900	0
2515 PAINTING	16,667	16,667	0	41,000	40,000	1,000
2530 ASPHALT	17,083	17,083	41,000	41,000	41,000	0
2542 POOLS	1,667	1,667	4,000	4,000	4,000	0
2543 AWNINGS	0	0	0	0	0	0
2544 INTEREST REV. RESERVE	5,818	12,083	29,000	29,000	29,000	0
2545 WORKING CAPITAL	7,917	7,917	19,000	19,000	19,000	0
2546 SPRINKLERS	1,875	1,875	4,500	4,500	4,500	0
2547 TV CABLE INFRASTRUCTURE	2,542	2,542	6,100	6,100	6,100	0
	71,443	77,708	146,500	187,500	186,500	1,000

Marc Desrochers

Treasurer

Andre Mongrain

President

April 16, 2021