

COMMENTAIRES FINANCIERS COMPRENANTS LES PRÉVISIONS POUR L'EXERCICE COMPLET 2022-2023 AU 28 FEVRIER 2023.

Désolé pour le long intervalle entre cette publication de nos résultats financiers et la dernière produite le 31 octobre 2022. Sur une note positive, depuis le premier novembre 2022, soit un peu plus de 4 mois, nous avons maintenant 28 unités vendues et la demande est toujours là. Nous devons maintenant nous assurer que nos nouveaux résidents sont à l'aise à Waterside et que nous les acceptons tous.

Merci à nos propriétaires qui ont fait du travail bénévolement. Mentionnons Gaétan Cardinal, Michel Potvin et leurs conjointes ainsi que Kelly Rudy pour le travail qu'ils ont fait à la piscine de l'est, en sablant et en repeignant les chaises et les tables en acier, un très beau travail. Gaétan, Michel et leurs conjointes se sont aussi attaqués à la petite fontaine et à ses environs devant les bâtiments 8 et 9, un autre bon travail. Ensuite, ils ont peinturé la maison des gardiens, les colonnes entourant les voies d'entrée et de sortie et enfin l'environnement de la fontaine d'entrée. Nous disons à tous un grand merci pour le travail qu'ils ont fait, toute une amélioration pour Waterside.

Merci aux propriétaires qui ont soumis une proposition pour l'amélioration de leur environnement. De nombreux propriétaires ont également décidé de changer leurs fenêtres et leur Florida room, si ces vieilles structures peuvent disparaître, ce sera une amélioration significative pour Waterside.

Enfin, un grand merci au directeur Daniel Laviolette pour son engagement continu à améliorer notre terrain, notamment le système de gicleurs, et qui a fait seul tous les travaux pour la fontaine centrale, en plus de s'assurer que le fournisseur de la fontaine en soit aussi l'installateur.

Votre conseil d'administration travaille actuellement au renouvellement des polices d'assurance et les progrès sont bons mais complexes. Difficile à voir quel sera le résultat en termes de coût. Les données financières actuelles montrent que si les primes annuelles sont inférieures à 655 000 \$, nous n'aurons pas besoin d'emprunt ou de cotisation spéciale. Rappelez-vous que notre budget est de 603 000 \$ et qu'après analyse nous pouvons réduire notre budget d'environ 37 000,00 \$ jusqu'à présent, comme la non-taille des palmiers pour la première fois en 16 ans. De plus, nous devons noter que si Waterside subit un ouragan, les dommages devront être financés par une cotisation spéciale, ce qui a toujours été le cas pour les 2 ouragans que Waterside a subis au cours des 18 dernières années.

Certains de nos propriétaires ont vécu une surprise en recevant leur facture pour le renouvellement de leur police d'assurance, il y a une ligne qui indique, du moins pour Citizen, un supplément pour le dernier ouragan de la côte Ouest et c'est un montant très substantiel.

Votre conseil d'administration travaille également sur une solution de rechange à notre système de télévision actuel et deux comités y travaillent. L'un est l'aspect technique du projet et comprend Mme Sylvie David, M. Marc Leclerc et M. Yvan Girard. Le second, qui

comprend M. Ghyslain Levesque et M. Simon Jean, travaille sur la justification financière et les avantages pour tous les propriétaires. Le président André Mongrain travaille avec les deux comités et il entretient également des relations avec notre cabinet d'avocats sur cet important projet pour Waterside. Au nom de tous les résidents, nous tenons à remercier ces propriétaires.

Les prévisions actuelles pour l'ensemble de l'année 2022-2023 indiquent un excédent de 37 773,00 \$. Ce sont des estimations car nous ne faisons pas de comptabilité d'exercice sur une base mensuelle, nous utilisons les prévisions pour compenser.

FPL est le pire fournisseur en termes non seulement d'augmentation des coûts, mais aussi pour ce qui s'en vient au cours des prochains mois. Daniel Laviolette et le président André Mongrain ont examiné le rapport d'évaluation et ont pris les mesures de tous les types d'unités. La superficie en pieds carrés dans le rapport est équivalente à ce que nous avons mesuré, avec une certaine différence due à la superficie des patios et balcons, mais rien de significatif. Le montant du rapport d'évaluation a été utilisé lors de la fourniture de données à la compagnie d'assurance, cela contribuera de manière significative à l'augmentation de notre prime, notre police principale est sur une coassurance à 100%, non plus sur une valeur déclarée comme il y a 2 ans.

L'attention devrait être accordée aux prévisions pour l'exercice en cours. Chaque compte dans chacune des sections a été analysé pour les 4 premiers mois et une analyse détaillée de ce qui peut être attendu pour les prévisions du 31 octobre 2023 a été effectuée.

Les composantes de la section des revenus sont en hausse pour un total de 3 250,00 \$ en regard du budget, principalement en raison de l'augmentation du nombre d'invités et de locations à court terme, cette situation peut créer une pression sur les coûts 2022-2023. Seulement pour les mois de mars et avril, nous avons 217 locations avec beaucoup de personnes par unité. Un avis aux propriétaires de location à long terme a été envoyé au sujet de la dernière résolution adoptée des frais de 100,00 \$ sur chaque renouvellement.

1. Nous avons augmenté le groupe de services publics de dépenses prévues de 8 050,00 \$ par rapport au budget, principalement le coût de l'eau et des eaux usées (5 000,00 \$) en raison de la consommation plus élevée et de l'électricité (5 000 ,00 \$) en raison de l'augmentation constante de FPL.
2. Des changements limités ont été apporté au total du groupe des dépenses d'administration, nous avons réduit de 3 323,00 \$ au total et nous devons mentionner qu'il vient principalement d'une réduction des coûts salariaux d'entretien (16 000,00\$) grâce à l'excellente performance de Charley Crawford, grandement appréciée, et de Richard, pour son travail avec Daniel sur les gicleurs. L'augmentation par rapport au budget de l'assurance vise à couvrir les coûts liés au rapport de mitigation.
3. Les prévisions de dépenses d'entretien sont en baisses par rapport au budget de 27 600,00 \$, alors que nous réduisons la fertilisation, l'élagage des arbres, les nouveaux

arbres, les plantes, fleurs, gazon, terre et paillis et le programme de peinture. Nous avons signé un contrat pour le programme de cette année, les travaux devraient se faire en mai et juin. Nous avons signé un contrat pour l'élagage et la coupe de nos grands arbres en prévision de la saison des ouragans.

4. Dans une dernière section, vous pouvez voir que \$8,000.00 sera dépensé sur le processus démocratique, \$8,500.00 sur la fontaine centrale et \$8,000.00 sur l'inondation du bureau, pour la franchise ou pour ce qui ne sera pas couvert.
5. Les comptes à recevoir sont en excellent état, nous avons un seul compte et nous avons une entente avec le propriétaire pour le paiement du solde, d'autres mesures sont prises sur ce compte. Monique travaille toujours sur une série de petits montants.

LES COMPTES DE RÉSERVE

Les transferts vers les différents comptes de réserve sont effectués mensuellement, conformément à la loi de la Floride. Nous avons attribué les intérêts gagnés l'an dernier aux divers comptes de réserve. Il semble que cette année, nous serons dans une excellente position en termes de revenus d'intérêts, comme les taux d'intérêt sont à la hausse et que nous investissons à court terme, nous n'avons pas ajusté les prévisions dans la mesure où cela n'a pas d'impact réel sur notre budget de fonctionnement.

N'oubliez pas que si vous avez des questions sur la situation financière, n'hésitez pas à demander à la gestionnaire et elle fournira les données.

Merci de nous lire et de prendre connaissance des résultats.

France Laroche Trésorière

Andre Mongrain Président

Le 25 mars 2023.

WATERSIDE FINANCIAL RESULT
AS OF FEBRUARY 28, 2023

	<u>YTD</u>	<u>YTD</u>	<u>PREVIOUS</u>	<u>TOTAL YEAR</u>	<u>2022/2023</u>	
<u>DESCRIPTION</u>	<u>ACTUAL</u>	<u>BUDGET</u>	<u>FORECAST</u>	<u>FORECAST</u>	<u>BUDGET</u>	<u>VARIANCE</u>
<u>REVENUES</u>						
100 NSF FEE	150	0	75	150	0	150
101 ASSESSMENTS	739,800	739,800	2,219,400	2,219,400	2,219,400	0
102 LATE FEE INCOME	825	400	2,000	2,000	1,200	800
103 INTEREST INCOME	15,031	8,333	25,000	25,000	25,000	0
104 TRANSFER FEE	1,000	1,000	3,000	3,000	3,000	0
106 ACCESS/GATE CARDS	700	133	500	700	400	300
107 SCREENING FEE	10,700	7,667	24,000	25,000	23,000	2,000
108 MISCELLANEOUS INCOME	150	333	1,000	1,000	1,000	0
FEE TRANSFER TO RESERVE	-62,833	-62,833	-188,500	-188,500	-188,500	0
INTEREST REV. TO RESERVE	-15,031	-8,333	-25,000	-25,000	-25,000	0
TOTAL REVENUES	690,492	686,500	2,061,475	2,062,750	2,059,500	3,250

EXPENSES

UTILITIES

200 ELECTRIC	20,863	19,000	62,000	62,000	57,000	5,000
201 WATER & SEWER	74,379	71,667	217,500	220,000	215,000	5,000
202 GARBAGE & RECYCLING	29,212	29,000	87,000	87,000	87,000	0
203 PROPANE GAS	201	83	300	300	250	50
204 CABLE T.V.	32,427	34,667	102,000	102,000	104,000	-2,000
205 TELEPHONE	2,153	2,567	7,700	7,700	7,700	0
205.1 WIFI	1,139	1,333	4,000	4,000	4,000	0
	160,372	158,317	480,500	483,000	474,950	8,050

<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>2022/2023</u> <u>BUDGET</u>	<u>VARIANCE</u>
<u>ADMINISTRATIVE</u>						
300 PAYROLL-ADMINISTRATIVE	45,151	45,000	140,000	140,000	135,000	5,000
301 PAYROLL-MAINTENANCE	22,520	32,000	80,000	80,000	96,000	-16,000
302 PAYROLL TAXES	7,036	6,500	19,500	19,500	19,500	0
302.1 EMPLOYEE BENEFITS	6,457	2,333	7,000	6,457	7,000	-543
304 SECURITY GUARDS	14,933	22,000	66,000	66,000	66,000	0
305 ACCOUNTING	8,265	8,667	25,500	25,500	26,000	-500
305.1 BANK FEES	2,241	67	200	200	200	0
305.2 BAD DEBT	81	3,333	10,000	10,000	10,000	0
305.3 COLLECTION COST	225	833	2,500	2,500	2,500	0
306 AUDITING	5,800	2,167	6,000	6,000	6,500	-500
307 LEGAL	621	833	2,500	2,500	2,500	0
308 PROPERTY TAX	5,270	1,583	5,122	5,270	4,750	520
309 INCOME TAX	0	0	0	0	0	0
310 INSURANCE	201,000	201,000	610,000	611,500	603,000	8,500
310.1 INSURANCE CASH SHORT	0	0	0	0	0	0
311 OFFICE SUPPLIES	329	400	1,200	1,200	1,200	0
312 POSTAGE & SHIPPING	154	283	850	850	850	0
313 LICENSES	1,709	833	2,500	2,500	2,500	0
314 TRAVEL & MILEAGE	272	100	300	500	300	200
315 MEETINGS & EDUCATION	0	100	300	300	300	0
316 SCREENING	2,100	2,333	7,000	7,000	7,000	0
317 ALARM SYSTEM	170	200	600	600	600	0
318 COMPUTER REPAIR/SERVICE	0	667	2,000	2,000	2,000	0
319 COPIER	1,391	1,267	3,800	3,800	3,800	0
320 MISCELLANEOUS ADMIN.EXP.	2,191	2,500	7,500	7,500	7,500	0
320.1 WEBSITE IMPROVEMENT	990	1,000	3,000	3,000	3,000	0
323 SOCIAL FACILITIES	4,950	2,000	6,000	6,000	6,000	0
	333,855	338,000	1,009,372	1,010,677	1,014,000	-3,323

<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>2022/2023</u> <u>BUDGET</u>	<u>VARIANCE</u>
MAINTENANCE						
400 GASOLINE	523	367	1,200	1,200	1,100	100
401 SPRINKLERS	8,096	2,667	20,000	24,000	8,000	16,000
402 PEST CONTROL	5,525	5,833	17,500	17,500	17,500	0
402.6 MISC. MAINT.EXP.	1,210	667	2,000	2,000	2,000	0
403 GRASS CUTTING	25,410	33,880	101,640	101,640	101,640	0
403.1 FERTILIZATION-WEED-BUGS	8,952	9,000	18,000	18,000	27,000	-9,000
403.2 HEDGE TRIMMING	13,026	14,520	43,560	43,560	43,560	0
404 TREE TRIMING	944	10,667	36,000	20,000	32,000	-12,000
404.2 NEW TREES-PLANTS-FLOWER	956	11,667	25,000	20,000	35,000	-15,000
405 BUILDING MAINTENANCE	37,007	28,333	85,000	85,000	85,000	0
406 FENCE,SIDEWALK,SIGNS	13,213	4,333	10,000	14,000	13,000	1,000
406.1 DIRT.SODS & MULCH	-158	5,000	10,000	10,000	15,000	-5,000
407 SECURITY GATE EXPENSE	4,937	1,667	5,000	7,000	5,000	2,000
407.1 MAJOR GATE REPAIRS	0	0	0	0	0	0
408 CAMERA & VIDEO EXP.	0	1,667	5,000	5,000	5,000	0
409 PLUMBING EXP.	987	667	2,000	2,500	2,000	500
410 ELECTRICAL EXP.	2,645	1,000	4,000	4,000	3,000	1,000
411 POOL SUPPLIES & REPAIR	5,927	8,333	21,000	19,000	25,000	-6,000
411.1 POOL MAJOR REPAIRS	0	0	0	0	0	0
412 STREET MAINTENANCE	7,405	3,333	10,000	10,000	10,000	0
413 UNIFORMS	0	100	300	300	300	0
414 GOLF CARTS	313	500	1,500	1,500	1,500	0
415 LOCKSMITH	1,187	100	1,500	1,500	300	1,200
416 FIRE SAFETY	231	1,833	5,500	5,500	5,500	0
417 JANITORIAL SUPPLIES	575	833	2,500	2,000	2,500	-500
418 AWNINGS REPAIRS	1,200	3,333	10,000	10,000	10,000	0
420 PAINTING PROGRAM	0	25,000	75,000	73,000	75,000	-2,000
421 STREET LIGHT	0	167	600	600	500	100
422 SHUFFLEBOARD CANOPY	0	0	0	0	0	0
424 TENNIS COURTS RESURFACE	0	0	0	0	0	0
425 POOL CHAIRS/TABLES	0	833	2,500	2,500	2,500	0
427 RESTROOMS UPGRADE ADA	0	0	0	0	0	0
428.1 INFRASTRUCTURE	0	1,667	5,000	5,000	5,000	0
429 BENCHES REPLACEMENT	0	167	500	500	500	0
434 PETANQUE CANOPY	0	0	0	0	0	0
477 PERGOLA	0	0	0	0	0	0
479 LIGHTS RETENTION POUND	0	0	0	0	0	0
	140,110	178,133	521,800	506,800	534,400	-27,600

<u>DESCRIPTION</u>	<u>YTD ACTUAL</u>	<u>YTD BUDGET</u>	<u>PREVIOUS FORECAST</u>	<u>TOTAL YEAR FORECAST</u>	<u>2022/2023 BUDGET</u>	<u>VARIANCE</u>
326 DEMOCRATIC PROCESS	7,794	0	8000	8000	0	8,000
435 NEW FOUNTAIN	8,160		8500	8500		
450 CONTINGENCY		12,050	0	0	36,150	-36,150
561 OFFICE FLOOD	3,027		8,000	8,000		
	18,981	12,050	24,500	24,500	36,150	-28,150
TOTAL EXPENSES	653,319	686,500	2,036,172	2,024,977	2,059,500	-51,023
REVENUES OVER EXPENSES	37,173	0	25,303	37,773	0	54,273

<u>DESCRIPTION</u>	<u>YTD ACTUAL</u>	<u>YTD BUDGET</u>	<u>PREVIOUS FORECAST</u>	<u>TOTAL YEAR FORECAST</u>	<u>2022/2023 BUDGET</u>	<u>VARIANCE</u>
RESERVES						
2510 ROOFS	19,333	19,333	58,000	58,000	58,000	0
2515 PAINTING	0	0	0	0	0	0
2530 ASPHALT	20,333	20,333	61,000	61,000	61,000	0
2542 POOLS	1,667	1,667	5,000	5,000	5,000	0
2543 AWNINGS	0	0	0	0	0	0
2544 INTEREST REV. RESERVE	15,031	8,333	25,000	25,000	25,000	0
2545 WORKING CAPITAL	15,000	15,000	45,000	45,000	45,000	0
2546 SPRINKLERS	1,500	1,500	4,500	4,500	4,500	0
2547 TV CABLE INFRASTRUCTURE	1,667	1,667	5,000	5,000	5,000	0
2549 INSURANCE STABILISATION	0	0	0	0	0	0
2550 INFRASTRUCTURE	3,333	3,333	10,000	10,000	10,000	0
	77,864	71,167	213,500	213,500	213,500	0

France Laroche

Treasurer

Andre Mongrain

President

March 23, 2023