

Commentaires financiers et autres au 31 mai 2016.

Le mois de mai correspond à l'achèvement des sept premiers mois de notre exercice financier. En plus des commentaires financiers réguliers, ce rapport comprend des situations spécifiques qui sont actuellement en cours à Waterside. Nous sommes aussi près de la préparation de la prochaine saison de budget. Notre budget pour le prochain exercice financier doit être produit d'ici trois mois et ce qui se passe en ce moment aura un impact sur le budget des années futures, il y a donc beaucoup de planification actuellement en cours. Pour les propriétaires qui ne sont pas sur le site, nous avons joint à ce rapport une photo des 2 arbres Poinciana situés face aux unités de Jim Rudy et Armando Marin. Ces arbres n'ont jamais été aussi beaux depuis la saison des ouragans de 2005. Nos manguiers sont maintenant en pleine saison de la cueillette et ils sont chargés de fruits.



Jusqu'à présent, la saison des ouragans a fait des dégâts limités. Principalement à cause du vent et de la grêle, quelques auvents devront être remplacés un an plus tôt que prévu. Nous devons traiter une unité en raison de termites, nous allons attendre en octobre pour voir si nous devons procéder avec la tente.

Résultats financiers.

Peu de modifications ont été apportées aux prévisions du mois précédent. Nous voyons des résultats positifs dans nos efforts pour collecter les comptes débiteurs, nous avons forcé la saisie d'une unité et nous espérons qu'une solution viendra avant l'audience du tribunal. Nous serons également face à l'impact négatif du nombre croissant de locations à long terme, car cela signifie une augmentation du coût de l'eau et des eaux usées et une réduction des revenus liés aux frais de filtrage. Concernant l'eau et les eaux usées, si nous avons moins de résidents snowbirds et plus de location à long terme, notre redevance mensuelle sera tout simplement augmentée de 5,00 \$ par mois, le résident snowbird paye mais il ne consomme pas d'eau ni ne produit d'eaux usées.

Nous avons payé notre prime d'assurance pour les 12 prochains mois sur une base de trésorerie; nous devons mentionner que nous avons dû utiliser 30,000.00 \$ de la réserve de fonds de roulement pour atteindre cela pendant environ une semaine. Il sera difficile de maintenir le paiement en espèces dans les années à venir, car les politiques sur les délais de paiement sont en train de changer. Par exemple, il y avait une couverture que nous étions en mesure de payer sur une période de 10 mois, maintenant l'option n'est plus disponible et nous ne pensons pas que de tels délais de paiement seront à nouveau possible dans le futur. En une semaine, nous avons remboursé la réserve de fonds de roulement et maintenu le transfert normal aux différents comptes de réserve.

Nous avons terminé les travaux sur les nouvelles grilles sur les unités A et B pour un total de 58, certaines étaient déjà en aluminium, celles que nous avons remplacées étaient en bois. Nous avons renouvelé un dépôt à terme de \$ 50,000.00 pour une autre période de cinq ans.

Nous désirons souligner l'ajout de M. Rafael Rivas à notre personnel d'entretien, Gaétan est maintenant à temps partiel.

Travaux en cours et complétés

Votre président, M. Mongrain, a effectué une visite de Waterside en juin et une partie de l'objet de sa visite est couvert dans ce rapport: la négociation AT & T, le Clubhouse, l'assurance, le renouvellement du dépôt à terme, le financement du Clubhouse, les travaux d'été, la question du personnel et de la sécurité.

Examen du dossier des propriétaires

Mme Dell examine actuellement le dossier des propriétaires afin de s'assurer qu'ils sont complets et conformes aux nouveaux documents de copropriété. Elle transmet une demande pour les données manquantes à certains propriétaires, aussi si vous recevez une telle demande prière de répondre rapidement, ceci vous aidera pour l'avenir et vous serez assuré que votre dossier répond aux exigences, principalement le nom du propriétaire de la propriété s'il est différent, le nom du contact en cas d'urgence, le nom de famille, le numéro de téléphone si vous êtes un snowbird comme celui à Waterside et tout autre situation particulière.

Négociation de contrats

Nous avons maintenant un accord avec Mid-South Painting pour le programme de peinture pour l'année en cours qui comprend les immeubles 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45 ainsi que le kiosque postal, le tout pour un montant de 38,850.00 \$. Le coût par unité est comparable au programme de peinture de 2012-2013. Le travail devrait commencer début juillet, selon les conditions météorologiques. Nous avons également signé l'accord avec AT & T et vous trouverez plus de détails dans la section spécifique de ce rapport. Nous avons également donné des instructions à la firme d'architecte responsable du Clubhouse, vous trouverez aussi plus de détails dans la section spécifique de ce rapport. Nous travaillons avec notre courtier d'assurance afin d'améliorer notre cote ISO qui, en cas de succès, peut réduire non seulement le coût de l'assurance Association, mais aussi les frais de chaque propriétaire, merci d'y porter attention dans les futurs rapports. Nous espérons pour le mieux !

Les éléments spécifiques

1. L'Internet, le téléphone et la télévision.

Nous avons enfin signé une entente avec AT & T. Nous vous demandons de maintenir votre service actuel jusqu'à ce que nous ayons le nouveau service en place. Pour les propriétaires qui ne veulent pas passer au service Uverse, vous serez toujours en mesure de continuer à utiliser le service DSL actuel jusqu'en 2020. Après cette date, AT & T cessera complètement le service DSL. Le service de télévision de base actuelle que Waterside a avec Direct TV sera maintenu. Le prochain rapport comprendra des informations sur la tarification en fonction du service choisi par le propriétaire. Pour la télévision française, il faut toujours se rappeler que le service sera disponible tant que Shaw Direct maintient un service aux États-Unis.

2. Le prochain budget et quelques faits.

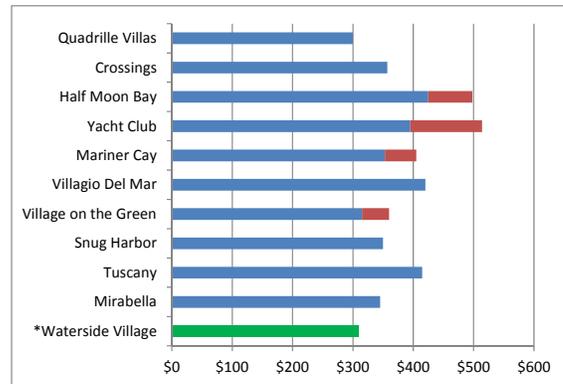
La partie fixe de nos frais mensuels:

Certains propriétaires ont fait des commentaires sur nos frais mensuel et nous élaborerons sur la répartition des frais fixes et variables. Ils vous seront envoyés lors du budget pour la nouvelle année à la fin septembre. Rappelez-vous que la réunion budgétaire se tient toujours le dernier samedi d'octobre, selon les nouveaux documents de copropriétés.

Comparables autres sites:

Voici une liste de complexes de condominiums qui entourent Waterside et ce que nous avons pu savoir sur leurs frais mensuels. Cette courte liste va du sud vers le nord :

Mirabella \$ 345.00
 Tuscany 415.00 \$
 Snug Harbor 350,00 \$
 Village on the Green de 315.00 \$ à 360.00 \$
 Villagio Del Mar 420.00 \$
 Mariner Cay 353.00 \$ à 405.00 \$
 Yacht Club 395.00 \$ à 518.00 \$ et une collecte spéciale
 de 130,00 \$ par mois pour les 48 prochains mois
 Half Moon Bay 425.00 \$ à 498.00 \$
 Crossing 357,00 \$ qui date d'une année
 Quadrille Villas 300,00 \$



De plus, il est assez difficile de se comparer car ils ne proposent pas les mêmes services et n'entretiennent pas nécessairement leur complexe comme Waterside le fait, et seulement le Tuscany et Half Moon Bay ont un garde à temps partiel en service, comme Waterside.

3. Les dernières nouvelles sur le ClubHouse

Grâce au travail du vice-président et secrétaire Jean Claude Demers, le Conseil a publié le résultat de l'enquête, chaque propriétaire a accès non seulement aux résultats, mais aussi aux observations faites par les propriétaires. Le Président Mongrain, la gérante Stacey Casey et par téléconférence le trésorier Claude Comtois, ont eu une réunion avec le cabinet d'architectes principal. Lors de cette réunion, nous avons transmis les dernières demandes des propriétaires et nous nous sommes également mis d'accord sur un plan de travail à court terme. L'architecte fera encore un projet de conception pour la configuration intérieure et fournira à Waterside une estimation des coûts d'arpentage (topographie) ainsi que du coût d'un ingénieur en mécanique des sols. Nous avons reçu ces estimés et autorisé le cabinet d'architecte à signer un contrat avec un arpenteur-géomètre pour effectuer les mesures nécessaires pour la présentation des demandes de permis et des modifications PUD/ ajouts au plan de PUD original auprès de la ville et de l'Office des eaux, pour un montant de 2,900.00 \$. Pour l'analyse du sol, qui est pour le conseil d'administration une nécessité avant d'investir des fonds, le contrat est de 1,500.00 \$ et inclus l'échantillonnage à une profondeur de 60 pieds et l'analyse des différents échantillons.

Ces deux étapes sont nécessaires avant d'aller de l'avant et de donner le feu vert à l'architecte pour l'élaboration du dessin pour un montant de 21,500.00 \$ qui sera utilisé pour obtenir les permis nécessaires de la Ville et de l'Office des eaux. S'ils approuvent, alors nous entamerons un processus de soumission formelle afin de déterminer si nous sommes encore dans le budget total de 1,650,000.00 \$. Comme vous pouvez le constater, il y a encore beaucoup d'étapes avant de voir la première pelletée.

Nous avons également informé Desjardins Bank de l'évolution du projet et ils attendent des nouvelles de Waterside, les fonds n'étant pas nécessaire avant l'automne.

4. Les projets d'été.

Nous avons publié une liste des projets d'été ou travaux d'entretien et nous faisons des progrès. La peinture des rampes est en cours, rappelez-vous qu'elles ne seront pas toutes faites en un an. L'inspection des extincteurs est également en cours et un contrat a été signé pour leur entretien.

5. La sécurité du site.

Président Mongrain, avec Stacey et Jeff, notre préposé à l'entretien principal, ont fait le tour du site pour inspecter les clôtures. Nous avons remarqué une chose: nos haies n'aident pas à la sécurité, elles sont utilisées comme échelle pour passer par-dessus, nous pouvons voir clairement les branches cassées qui servent d'échelle. Nous allons ajouter derrière les bâtiments 27 et 28 des ficus matures pour augmenter la densité de la haie à cet endroit. Le conseil n'a pas l'intention de réduire la hauteur de notre haie, mais le président a visité différents sites des alentours de Waterside, de Delray Beach au Mooring, et à part Crossing, nous sommes le seul site avec des haies si hautes. Dans un prochain rapport mensuel, nous ferons rapport sur nos découvertes lors de la visite de ces sites et sur les statistiques spécifiques à Waterside en provenance du département de police Lantana, certains d'entre nous seront très surpris.

Le membre du conseil d'administration Michael Shane et le président Mongrain ont travaillé au cours des 30 derniers mois pour trouver une entreprise qui peut surveiller nos caméras pendant le quart de nuit, une sorte de *garde virtuel*. Jusqu'à présent, nos recherches n'ont pas été couronnées de succès, notamment parce que ces entreprises cessent leur activité en raison du coût élevé de l'assurance et des poursuites judiciaires. Nous allons continuer à enquêter.

Nous analysons la possibilité de fournir à nos gardes un dispositif de type iPad afin qu'ils puissent être en mesure de surveiller les caméras tout en faisant leur ronde sur le site comme lors d'une enquête avec un agent de police, afin qu'ils puissent continuer de voir le développement de la situation.

Comme mentionné dans le dernier rapport mensuel, s'il vous plaît verrouiller votre voiture ! Si vous avez un vélo, prendre une photo du numéro de série, notez les caractéristiques spéciales et bien le verrouiller (avec un cadenas de type U-boulon). Notre environnement s'améliore, mais nos propriétaires doivent toujours demeurer prudent et poser des gestes concrets. Nous avons une excellente relation avec les différents services de police. Nous allons également discuter avec le bureau du shérif car ils sont responsables d'une grande partie de notre environnement et nous ne les voyons pas passer très souvent.

6. Panneau électrique des unités.

Certains propriétaires ont remplacé leur panneau électrique, votre conseil le recommande. Notez que le panneau actuel est de 100 ampères, certains d'entre vous ont installé un « chauffe-eau en ligne », ce qui exige, seulement pour son utilisation, la moitié de la puissance du panneau électrique et qu'il n'y a aucun moyen d'ajouter de la capacité au panneau car le câblage dans le sol ne permet pas et ne peut pas transporter plus de tension.

7. Permis de conduire international et État de Géorgie.

D'après les informations publiées par le CAA, l'État de la Géorgie va maintenant accepter les permis de conduire des provinces canadiennes dans la langue qu'ils sont écrits, donc pas besoin de permis international. S'il vous plaît, être conscient qu'il y a peut-être un autre État qui pourrait l'exiger.

Encore une fois merci pour la lecture.

André Mongrain, président et Claude Comtois
Trésorier

20 Juin, 2016



WATERSIDE FINANCIAL RESULT
AS OF MAY 31,2016

<u>REVENUE</u>	<u>DESCRIPTION</u>	<u>YTD</u>	<u>YTD</u>	<u>TOTAL YEAR</u>	<u>2015/2016</u>	<u>VARIANCE</u>
		<u>ACTUAL</u>	<u>BUDGET</u>	<u>FORECAST</u>	<u>BUDGET</u>	
					310	
	NSF FEE	75	0	75	0	75
	100 ASSESSMENTS **	826,245	826,245	1,416,420	1,416,420	0
	102 LATE FEE INCOME	1,225	1,169	1,700	2,000	-300
	103 INTEREST INCOME	370	0	370	0	370
	104 TRANSFER FEE	1,225	1,750	1,650	3,000	-1350
	106 ACCESS/GATE CARDS	75	117	100	200	-100
	107 SCREENING FEE	16,850	17,500	30,000	30,000	0
	108 MISCELLANEOUS INCOME	1,500	875	2,500	1,500	1,000
	TOTAL REVENUE	847,565	847,656	1,452,815	1,453,120	-700

EXPENSES
UTILITIES

	200 ELECTRIC	27,881	29,750	51,000	51,000	0
	201 WATER & SEWER	150,547	141,167	247,000	242,000	5,000
	202 GARBAGE & RECYCLING	24,753	26,833	46,000	46,000	0
	203 PROPANE GAS	543	117	600	200	400
	204 CABLE T.V.	48,470	38,500	74,000	66,000	8,000
	205 TELEPHONE	3,786	4,200	7,200	7,200	0
	205.1 WIFI	1,405	1,750	3,000	3,000	0
		257,385	242,317	428,800	415,400	13,400

<u>ADMINISTRATIVE</u>	<u>DESCRIPTION</u>	<u>YTD</u> <u>ACTUAL</u>	<u>YTD</u> <u>BUDGET</u>	<u>TOTAL YEAR</u> <u>FORECAST</u>	<u>2015/2016</u> <u>BUDGET</u>	<u>VARIANCE</u>
	300 PAYROLL-ADMINISTRATIVE	61,566	61,250	106,500	105,000	1,500
	301 PAYROLL-MAINTENANCE	40,048	43,167	77,000	74,000	3,000
	302 PAYROLL TAXES	4,887	8,750	14,000	15,000	-1,000
	302.1 EMPLOYEE BENEFITS	4,615	4,083	7,000	7,000	0
	304 SECURITY GUARDS	30,965	33,250	57,000	57,000	0
	305 ACCOUNTING	14,602	15,458	25,000	26,500	-1,500
	305.1 BANK FEES	684	729	1,250	1,250	0
	305.2 BAD DEBT	0	3,500	0	6,000	-6,000
	305.3 COLLECTION COST	-1,014	2,917	0	5,000	-5,000
	306 AUDITING	4,400	2,683	4,400	4,600	-200
	307 LEGAL	745	1,458	2,500	2,500	0
	308 PROPERTY TAX	3,612	2,158	3,612	3,700	-88
	309 INCOME TAX	0	292	0	500	-500
	310 INSURANCE	184,031	168,584	281,400	289,000	-7,600
	311 OFFICE SUPPLIES	1,058	1,750	2,500	3,000	-500
	312 POSTAGE & SHIPPING	14	875	1,250	1,500	-250
	313 LICENSES	2,334	1,867	3,200	3,200	0
	314 TRAVEL & MILEAGE	240	583	750	1,000	-250
	315 MEETINGS & EDUCATION	0	292	250	500	-250
	316 SCREENING	6,582	7,000	12,000	12,000	0
	317 ALARM SYSTEM	318	292	500	500	0
	318 COMPUTER REPAIR/SERVICE	0	1,167	2,000	2,000	0
	319 COPIER	2,323	2,333	4,000	4,000	0
	320 MISCELLANEOUS ADMIN.EXP.	4,646	3,500	6,000	6,000	0
	320.1 WEBSITE IMPROVEMENT	1,020	875	2,500	1,500	1,000
	323 SOCIAL FACILITIES	10,658	5,833	11,000	10,000	1,000
		378,334	374,646	625,612	642,250	-16,638

<u>DESCRIPTION</u>	<u>YTD</u> <u>ACTUAL</u>	<u>YTD</u> <u>BUDGET</u>	<u>TOTAL YEAR</u> <u>FORECAST</u>	<u>2015/2016</u> <u>BUDGET</u>	<u>VARIANCE</u>
MAINTENANCE					
400 GASOLINE	195	467	600	800	-200
401 SPRINKLERS	4,075	4,667	8,000	8,000	0
402 PEST CONTROL	10,206	15,167	24,000	26,000	-2,000
402.6 MISC. MAINT.EXP.	302	583	1,000	1,000	0
403 LANDSCAPING	71,750	73,500	123,000	126,000	-3,000
403.1 FERTILIZATION-WEED CONT.	14,616	14,583	25,000	25,000	0
404 TREE TRIMING	6,170	5,833	9,000	10,000	-1,000
404.2 NEW TREES & BUSHES	3,389	4,667	5,000	8,000	-3,000
405 BUILDING MAINTENANCE	24,078	14,583	32,000	25,000	7,000
406 GROUNDS MAINTENANCE	4,204	12,833	20,000	22,000	-2,000
407 SECURITY GATE EXPENSE	6,462	4,083	7,500	7,000	500
408 CAMERA & VIDEO EXP.	1,042	2,333	3,500	4,000	-500
409 PLUMBING EXP.	7,506	2,041	9,500	3,500	6,000
410 ELECTRICAL EXP.	2,991	2,333	4,000	4,000	0
411 POOL SUPPLIES & REPAIR	5,822	8,167	12,000	14,000	-2,000
412 STREET MAINTENANCE	254	1,458	3,500	2,500	1,000
413 UNIFORMS	0	233	400	400	0
414 GOLF CARTS	20	1,167	1,500	2,000	-500
415 LOCKSMITH	10	117	100	200	-100
416 FIRE SAFETY	1,179	2,333	4,000	4,000	0
417 JANITORIAL SUPPLIES	1,836	1,750	3,000	3,000	0
418 AWNINGS REPAIRS	2,730	11,667	22,000	20,000	2,000
420 PAINTING PROGRAM	0	27,417	45,000	47,000	-2,000
421 STREET LIGHT	0	584	1,000	1,000	0
425 POOL CHAIRS/TABLES	0	1,167	2,500	2,000	500
429 BENCHES REPLACEMENT	0	292	0	500	-500
484 LOUVER VENT	3,383	0	3,500	0	3,500
	172,220	214,025	370,600	366,900	3,700

<u>DESCRIPTION</u>	<u>YTD</u> <u>ACTUAL</u>	<u>YTD</u> <u>BUDGET</u>	<u>TOTAL YEAR</u> <u>FORECAST</u>	<u>2015/2016</u> <u>BUDGET</u>	<u>VARIANCE</u>
450 CONTINGENCY	0	16,666	18,642	28,570	-9,928
483 PROVENCE ALLEY	3,083	0	3,083	0	3,083
487 EAST WELL	2,640	0	2,640	0	2,640
431 CLUB HOUSE STUDY	-3,750	0	0	0	0
485 REVISION CONDO DOC'S	3,043	0	3,043	0	3,043
	5,016	16,666	27,408	28,570	-1,162
GRAND TOTAL EXPENSES	812,955	847,654	1,452,420	1,453,120	-700
REVENUE OVER EXPENSES	34,610	2	0	0	0

<u>DESCRIPTION</u>	<u>YTD</u> <u>ACTUAL</u>	<u>YTD</u> <u>BUDGET</u>	<u>TOTAL YEAR</u> <u>FORECAST</u>	<u>2015/2016</u> <u>BUDGET</u>	<u>VARIANCE</u>
RESERVES					
2510 ROOFS	19,542	19,542	33,500	33,500	0
2515 PAINTING	0	0	0	0	0
2530 ASPHALT	13,708	13,708	23,500	23,500	0
2542 POOLS	4,667	4,667	8,000	8,000	0
2543 AWNINGS	0	0	0	0	0
2546 SPRINKLERS	2,917	2,917	5,000	5,000	0
2547 TV CABLE INFRASTRUCTURE	7,292	7,292	12,500	12,500	0
2545 WORKING CAPITAL	17,500	17,500	30,000	30,000	0
2544 INTEREST REV. RESERVE	7,628	4,250	12,000	9,000	3,000
	73,254	69,876	124,500	121,500	3,000

Andre Mongrain President

Claude Comtois Treasurer

June-21-2016