

RAPPORT MENSUEL DÉCEMBRE 2022 ET PLANIFICATION D' ACTIONS

Nous avons produit en septembre et en novembre les données financières et un rapport mensuel. Le présent rapport sera le dernier avant la publication de l'état financier vérifié et des documents pour l'assemblée annuelle qui se tiendra le 28 janvier 2023, comme mentionné dans l'avis déjà publié.

1. PLANIFICATION D' ACTION À COURT ET À MOYEN TERME

Ce premier point est une liste d'éléments qui nécessiteront une planification et des mesures de la part de votre conseil d'administration.

- 1.1 Planification financière et vérification de fin d'exercice.** Comme l'exigent les statuts de la Floride, votre Conseil d'Administration aura à compléter toutes les écritures comptables pour enregistrer les charges à payer, les articles prépayés, l'évaluation de la réserve pour mauvaise créances et une série d'autres écritures de journal pouvant être nécessaires. Toutes ces données seront transmises à nos cabinets de traitement comptable Barry and Co. pour qu'ils exécutent les états financiers finaux de la pré-vérification. Ceux-ci seront examinés et communiqués à l'auditeur avec d'autres informations requises par l'auditeur au plus tard le 15 décembre 2022.
- 1.2 Après un examen par le conseil d'administration de l'état audité pour l'exercice 2021-2022 de l'Association, il sera publié sur notre site Web et lors de l'assemblée annuelle. Des documents imprimés seront disponibles pour les propriétaires qui en feront la demande.**
- 1.3 Les membres du conseil d'administration devront préparer leur présentation pour l'assemblée annuelle.**
- 1.4 Nous devons terminer l'examen de nos dépôts à terme pour nous assurer que nous avons le signataire approprié sur chaque document et réclamer les revenus d'intérêts dus à l'Association.**
- 1.5 La tâche la plus importante qui nécessite l'attention à temps plein de l'Association est la police d'assurance principale sur les bâtiments. Nous devons terminer l'examen du rapport d'évaluation, organiser une réunion avec la société d'évaluation pour finaliser leur rapport de 163**

pages. Par la suite, nous discuterons des alternatives avec notre courtier d'assurance et planifierons une réunion avec notre compagnie d'assurance.

Nous avons déclaré à maintes reprises que Waterside est actuellement à *risque* en ce qui concerne le niveau de couverture. Veuillez-vous référer principalement à la note de service datée du 13 mai 2022 pour plus de détails. L'inflation de la main-d'œuvre et des matériaux de construction a augmenté de 16 % au cours des 12 derniers mois seulement, de sorte que la couverture des polices doit augmenter d'au moins 16 %. Cela s'ajoute au marché des polices d'assurance. Vous pouvez imaginer l'impact que cela continuera d'avoir sur notre prime d'assurance et les ouragans Ian et Nicole ne réduiront pas la pression sur les primes.

La valeur de couverture des polices d'assurance de chacun de nos propriétaires doit être prise en compte, c'est la responsabilité de chaque propriétaire individuel, avez-vous examiné la valeur de votre propre valeur assurable déclarée?

- 1.6 Selon le résultat du point 1.4, nous devons augmenter le coût estimé pour le renouvellement à venir à la fin d'avril 2023, pour l'impact de la prime de base d'assurance et la couverture acceptable comme risque en regard de l'évaluation. Nous avons budgétisé un montant de \$603,000.00 pour le renouvellement à venir, cela a été estimé avant l'impact des ouragans Ian et Nicole.

L'État de Floride a annoncé qu'il examinera les lois applicables après l'élection de novembre. L'assurance Citizen, qui est une branche du gouvernement de l'état, est actuellement dans une situation très proche d'une situation sans argent liquide ni excédent accumulé. Nous pouvons nous attendre à ce qu'ils déplacent leur limite sur l'augmentation des primes, qui actuellement, selon la loi, entre 11 et 12% pour passer à plus de 25% et ils ne s'attaqueront pas aux abus commis par les cabinets d'avocats et les sociétés de couvreurs. Rappelez-vous que 7% du total des réclamations d'assurance des Etats-Unis proviennent de l'État de la Floride, mais 77% des litiges sont effectués en Floride, quelque chose ne fonctionne pas.

Les projections des flux de trésorerie seront élaborées et communiquées aux propriétaires au début de mai 2023. Concernant le niveau actuel de la réserve de « Fonds de roulement », dont la contribution est équivalente à notre budget, nous devons tout de même emprunter de l'argent pour payer la prime. Si nous sommes confrontés à une augmentation significative des primes d'assurance, en excédent des 603 000 \$ budgétés, les propriétaires seront confrontés à une « COTISATION SPECIALE ». Une association ne peut pas avoir une position de dette, elle a besoin d'être remboursée.

- 1.7. Stacey, Daniel Laviolette et le nouveau membre du conseil d'administration, Stéphane Paquin, effectueront une revue des bâtiments 1 à 9 afin de déterminer si des réparations sont requises pour les fissures, le calfeutrage et l'élagage paysager. Des demandes de soumission seront formulées pour le programme de peinture prévu dans le budget de l'année en cours.
- 1.8 Stacey, Daniel et Stéphane prépareront la liste des projets de l'été 2023, en tenant compte non seulement du budget, mais aussi de la projection des flux de trésorerie.
- 1.9 L'Association est actuellement confrontée à des situations coûteuses, la première est l'infiltration d'eau. Nous recommandons que les propriétaires, principalement les unités à l'étage des modèles A et B, qui ont encore les fenêtres d'origine, de les changer; cela peut être considéré comme une « négligence » si ce n'est pas fait. La deuxième question de coût est le nombre de cas de « termites ». Dans les 2 derniers mois, nous avons connu 5 situations, avec un coût de \$1,400.00 par événement. Est-ce le résultat de l'été très chaud et humide que nous avons connu ? personne ne peut dire.

Ceci est une description partielle, nous devons aborder les situations habituelles comme les réparations de gazon, le remplacement de buisson, la réparation des trottoirs et les demandes de nos propriétaires.

2. LA SAISON DES OURAGANS ET L'UTILISATION DE L'EAU

Chanceux pour la majeure partie de l'Atlantique est de la Floride, nous ne pouvons pas en dire autant pour la côte ouest. Nous tenons à remercier nos propriétaires qui ont respecté les instructions. De plus, merci aux propriétaires qui ont aidé à la préparation en vue de l'ouragan Nicole. Veuillez ne jamais utiliser de sorties d'eau douce domestique ou notre sortie d'eau de puits pour l'arrosage de la pelouse. Pour nos snowbirds, la consommation d'eau est très coûteuse en Floride, tout est mesuré et lorsqu'une prise d'eau de notre réseau est utilisée, une pompe électrique de 10 chevaux s'enclenche.

3. PROJETS DE L'ÉTÉ

Nous avons publié la cinquième édition de la liste des projets d'été. Il s'agit d'un nombre limité de projets achevés. Cela est dû aux restrictions budgétaires créées par des augmentations substantielles des coûts dans de nombreux domaines. Nous vous invitons à consulter notre site Web alors que nous mettons à jour ce rapport fréquemment.

4. SÉCURITÉ

Rien à signaler depuis le rapport de septembre, à l'exception des dommages importants causés à la barrière d'entrée en raison d'un accident de véhicule.

5. UNITES VENDUES

Nous avons terminé l'année 2021/2022 avec 37 unités vendues ou transférées au sein de la famille et pour le nouvel exercice jusqu'à présent, nous avons réalisé 4 transactions et la demande est toujours là. Il y a un nombre limité d'unités à vendre, Waterside Village est un développement que les acheteurs potentiels regardent, principalement en raison de la qualité de sa communication, de sa gestion financière et de son administration, de son programme d'entretien et de ses propriétaires qui sont nos meilleurs agents immobiliers.

Si vous avez des questions sur ce qui précède, veuillez communiquer avec le bureau et il vous dirigera vers la personne-ressource appropriée.

Merci de nous lire

Andre Mongrain Président

Stacey Casey Gérante de la propriété

Le 2 décembre 2022