

Troisième note de service sur la situation en matière d'assurance

Cette note de service explique 4 des scénarios retenus sur les 7 que nous avons. Elle présente l'évolution au cours des exercices 2021, 2022, les prévisions pour l'année en cours et pour les exercices budgétaires 2024 et 2025. Toutes les polices d'assurance sont énumérées, le coût ou le coût prévu lorsqu'il est connu. Ensuite, vous avez une ligne qui indique le coût mensuel réel pour les années 2021 et 2022. Pour les années 2023 et suivantes, il s'agit d'une prévision pour les 3 premiers scénarios alors que **le quatrième est le résultat final.**

Le premier scénario est la première soumission que nous avons reçue des différentes compagnies d'assurance. La première ligne intitulée « Propriété hors ouragan et ouragan » comprend la couverture des incendies et des ouragans. Il y a une seule entreprise qui offre une telle couverture et c'est cette société qui la fournissait à Waterside au cours des dernières années. Nous pouvons voir que cela est passé de 310 083 \$ en 2021 à 389 901,00 \$ en 2022, à une soumission pour 2023 de 1 103 000,00 \$, ce qui a incité votre conseil d'administration à examiner des alternatives. Soit dit en passant, notre courtier a prévu cette possibilité et a décidé à la mi-mars de faire des démarches auprès de Citizen.

Pour l'année 2021, le coût total de l'assurance était de 373 124,00 \$ pour un coût mensuel par unité de 76,00 \$. Pour l'année 2022, le coût total de l'assurance s'élevait à 482 490,00 \$ ou 98,00 \$ par mois par unité, une augmentation de 29,3 %. L'année 2023 prévue dans le premier scénario indiquait un coût total de 1 240 340,00 \$ soit une augmentation de 257 %, rien de moins! La raison de cette augmentation prévue du coût de l'assurance pour les années 2024 et 2025 est simple : l'État recommande un niveau d'augmentation de 18% tant pour le résidentiel que le commercial. Auparavant, la limite était de 12% pour le résidentiel et il n'y avait aucune limite pour le commercial. Cette éventuelle nouvelle loi est favorable à l'Association, mais pas pour la résidence privée. Nos propriétaires peuvent s'attendre à une augmentation de leur propre couverture des coûts d'assurance. **Rappelons-nous que tout est sujet à changement.**

Les composantes d'assurance représentent à elles seules dans ce scénario 251,00 \$, et notre coût mensuel aurait dû être de 579,00\$ au lieu de 450,00 \$. En 2024, les frais mensuels d'assurance seraient de 297,00 \$ et nos frais totaux de 658,00 \$. En 2025 de 350,00 \$ pour l'assurance et des frais mensuels totaux de 747,00 \$.

Nous avons utilisé 10 % pour la croissance des autres dépenses, car les contributions aux diverses réserves devront augmenter en raison de l'inflation. **L'augmentation de la valeur déclarée de 37% a également son impact sur les coûts d'assurance et peut être bénéfique pour les propriétaires en cas de dommages au site, même si nous espérons que cela n'arrivera jamais.** Modifications limitées aux franchises, maximum 10% par bâtiment pour la police d'incendie et 5% pour la police d'ouragan. Dans ce scénario, vous pouvez remarquer qu'il n'y a pas de couverture Parapluie, une augmentation très substantielle de la responsabilité générale et l'élimination de la police *Mold*.

Le deuxième scénario reflète l'élimination de l'augmentation substantielle de la responsabilité générale et, enfin, l'obtention d'une police parapluie après avoir fourni des explications sur la réclamation pour l'arbre tombé. Impact limité sur le total, le coût prévu de l'assurance a diminué de 39 400,00 \$, juste une simple chute d'arbre qui a générée une réclamation douteuse.

Le troisième scénario à la page 2 est quand nous avons reçu la soumission de Citizen. ***Oh surprise!*** En premier, Citizen n'offre que des assurances pour dommages causés par les ouragans, nous devons donc trouver une couverture pour les dommages causés aux bâtiments, par exemple en cas d'incendie. Le coût mensuel pour l'année 2023, en utilisant le 3ième scénario, aurait été de 615,00 \$ et une cotisation spéciale de 1 975,00 \$.

Notre courtier a commencé à faire des représentations à Citizen à la mi-mars, car il s'attendait à une telle situation, c'est-à-dire le scénario numéro 3, et ils ont accepté de nous considérer tant que nous effectuions les tâches suivantes:

1. Un nouveau rapport d'évaluation d'une firme spécialisée.
2. Un nouveau rapport de "mitigation" d'atténuation.
3. Visite avec photo de tous les greniers qui démontrent la fixation du toit à la structure.
4. Fournir des photos de tous nos volets indiquant qu'ils sont à l'épreuve des ouragans.
5. Fournir une copie du certificat d'approbation de l'inspecteur municipal.

Nous avons eu 4 jours pour terminer toutes ces tâches et obtenir les informations. Stacey et notre courtier ont commencé à travailler là-dessus, sans compter le

personnel de la ville d'Hypoluxo et des firmes spécialisées. Beaucoup de personnes impliquées pour finaliser les demandes pour le 19 mai 2023, ce que nous avons réussi.

Le scénario 4, à partir de 15h15 le 24 mai 2023, est le résultat de tout ce travail. Il était entre les mains de Citizen, et finalement nous avons reçu une réponse positive de leur part. Les frais mensuels pour l'année en cours auraient dû être de 488,00 \$, la cotisation spéciale sera de 450,00 \$ et les frais mensuels de 2024 peuvent être de 550,00 \$.

Nous devons remercier toutes les personnes impliquées dans cette tâche importante: Stacey, Monique, Brigitte, notre personnel d'entretien, notre courtier, le comité d'assurance, le directeur Michael Shane, le propriétaire Gaby Bélanger, les entrepreneurs ainsi que firmes professionnelles impliquées.

C'était entre les mains de Citizen, et nous avons finalement reçu la bonne nouvelle dans un marché de l'assurance très difficile. Même si cela représente une augmentation de 62% comparativement à l'année 2002.

Maintenant, nous devons terminer le travail, comme répondre à des questions mineures demandées par Citizen, faire la projection des flux de trésorerie, négocier un prêt pour le paiement et enfin la planification d'une réunion spéciale du conseil d'administration pour l'approbation officielle de la cotisation par le conseil.

Merci à tous, ce fut une période très stressante pour la personne qui a écrit ce communiqué.

Au nom du conseil d'administration

André Mongrain, Président

Le 25 mai 2023

SCENARIO # 1 FIRST PROPOSAL RECEIVED FROM AMERICAN COASTAL**SCENARIO #1 PREMIERE PROPOSITION RECUE DE AMERICAN COASTAL**

	2021	2022	BUDGET 2023	EXPECTED 2023	FORECAST 2024	FORECAST 2025
COST BREAKDOWN AND IMPACT ON MONTHLY FEE						
INSURANCE PART FIRST OFFER FROM AMERICAN COASTAL						
PROPERTY EXWIND AND WIND ON SAME POLICY	310,083	389,901	603,000			
FIRST OFFER FROM AMERICAN COASTAL				1,103,000		
FIRST OFFER FOR GENERAL LIABILITY	47,146	63,446		70,245		
COST FOR GL DUE TO NON AVAILABILITY OF UMBRELLA	0	0		50,283		
UMBRELLA	7,531	18,884		0		
OTHER POLICY	8,364	10,259		7,884		
OTHER COST	0	0		8,928		
TOTAL INSURANCE COST USING 18% GROWT	373,124	482,490	603,000	1,240,340	1,463,601	1,727,050
YEARLY MONTHLY COST PER UNIT	76	98	122	251	297	350
OPERATING EXPENSES INCREASE AT 10% INCLUSIVE OF RESERVES	274	277	328	328	361	397
GRAND TOTAL MONTHLY FEE	350	375	450	579	658	747
SPECIAL ASSESSMENT REQUIRED				1,552		

SCENARIO # 2 FOLLOWING THE NEGOTIATION OF AN UMBRELLA POLICY, ELIMINATION OF AN EXTRA GENERAL LIABILITY**SCENARIO # 2 SUITE A LA NEGOTIATION D'UNE ASSURANCE PARAPLUIE ET L'ELIMINATION D'UNE POLICE SUPPLEMENTAIRE
POUR DOMMAGES GENERAUX****COST BREAKDOWN AND IMPACT ON MONTHLY FEE**

	2021	2022	BUDGET 2023	EXPECTED 2023	FORECAST 2024	FORECAST 2025
INSURANCE COST AMERICAN C. AND UMBRELLA LESS PART OF GL						
PROPERTY EXWIND AND WIND ON SAME POLICY	310,083	389,901	603,000	1,103,000		
FIRST OFFER FROM AMERICAN COASTAL	0	0		0.00		
FIRST OFFER FOR GENERAL LIABILITY	47,146	63,446		70,245		
COST FOR GL DUE TO NON AVAILABILITY OF UMBRELLA	0	0		0		
UMBRELLA	7,511	18,884		10,883		
OTHER POLICY	8,364	10,259		7,884		
OTHER COST	0	0		8,928		
TOTAL INSURANCE COST USING 18% GROWT	373,124	482,490	603,000	1,200,940	1,417,110	1,672,190
YEARLY MONTHLY COST PER UNIT	76	98	122	244	287	339
OPERATING EXPENSES INCREASE AT 10% INCLUSIVE OF RESERVES	274	277	328	328	361	397
GRAND TOTAL MONTHLY FEE	350	375	450	572	648	736
SPECIAL ASSESSMENT REQUIRED				1,455		

SCENARIO #3 FIRST FROM CITIZENS WIND AND AN EX-WIND POLICY FROM OTHER INSURER

SCENARIO# 3 PREMIERE DE CITIZENS POUR OURAGAN ET UNE POLICE BATIMENT D'UN AUTRE ASSUREUR

	2021	2022	BUDGET 2023	EXPECTED 2023	FORECAST 2024	FORECAST 2025
COST BREAKDOWN AND IMPACT ON MONTHLY FEE						
INSURANCE COST FIRST OFFER FROM CITIZEN PLUS EX-WIND						
PROPERTY EXWIND AND WIND ON SAME POLICY	310,083	389,901	603,000	0		
PROPERTY EX-WIND				153,727		
FIRST OFFER FROM CITIZEN WIND ONLY				1,153,000		
FIRST OFFER FOR GENERAL LIABILITY	47,146	63,446		70,245		
COST FOR GL DUE TO NON AVAILABILITY OF UMBRELLA	0	0		0		
UMBRELLA	7,511	18,884		10,883		
OTHER POLICY	8,364	10,259		7,884		
OTHER COST				18,928		
TOTAL INSURANCE COST USING 18% GROWT	373,124	482,490	603,000	1,414,667	1,669,307	1,969,782
YEARLY MONTHLY COST PER UNIT	76	98	122	287	338	399
OPERATING EXPENSES INCREASE AT 10% INCLUSIVE OF RESERVES	274	277	328	328	361	397
GRAND TOTAL MONTHLY FEE	350	375	450	615	699	796
SPECIAL ASSESSMENT REQUIRED				1,975		

BEST SCENARIO CITIZEN AGREE WITH ROOF ATTACHEMENT AND SHUTTERS

MEILLEUR SCENARIO CITIZEN CONFIRME AVEC ATTACHE DES TOITURES ET LES AUVANTS PROTECTEUR

PROPERTY EXWIND AND WIND ON SAME POLICY	310,083	389,901	603,000			
PROPERTY EX-WIND				153,727		
FIRST OFFER FROM CITIZEN WIND ONLY				495,819		
FIRST OFFER FOR GENERAL LIABILITY	47,146	63,446		70,245		
COST FOR GL DUE TO NON AVAILABILITY OF UMBRELLA	0	0		0		
UMBRELLA	7,511	18,884		10,883		
OTHER POLICY	8,364	10,259		26,181		
OTHER COST	0	0		23,914		
INTEREST, LEGAL, FINANCIAL COST	0	0		7,110		
TOTAL INSURANCE COST USING 18% GROWT	373,124	482,490	603,000	787,879	929,697	1,097,042
YEARLY MONTHLY COST PER UNIT	76	98	122	160	189	222
OPERATING EXPENSES INCREASE AT 10% INCLUSIVE OF RESERVES	274	277	328	328	361	397
GRAND TOTAL MONTHLY FEE	350	375	450	488	550	619
SPECIAL ASSESSMENT REQUIRED				450		

PREPARE BY ACMONGRAIN ON MAY 21, 2023

PREPARE BY ACMONGRAIN ON MAY 23,2023

PREPARE BY ACMONGRAIN ON MAY 24,2023