

COMMENTAIRES SUR LES RÉSULTATS FINANCIERS À LA FIN D'AVRIL 2009 (6 MOIS)

Propriétaires, prière de trouver ci-joint les résultats financiers au 30 avril 2009. Nous avons maintenant complété la moitié de notre exercice budgétaire 2008/2009. Ces états indiquent d'importants changements dans nos prévisions et nous avons amélioré nos résultats dans ce que nous contrôlons. Cependant, nous connaissons un repli majeur sur un de nos postes budgétaires. Ces prévisions tiennent compte des décisions prises par votre Conseil lors de la réunion du 11 avril dernier. Prière de vous référer aux minutes de cette assemblée sur notre site web. Les prévisions en comparaison au budget annuel sont un outil de gestion efficace.

POINTS SAILLANTS

UNE RÉDUCTION SUBSTANTIELLE DE NOS FRAIS D'ASSURANCE ET UNE SURPRISE DE TAILLE DANS LE COÛT DE L'EAU ET DES ÉGOUTS.

Une note positive, nous avons complété les négociations pour le renouvellement de nos couvertures d'assurance pour la période s'échelonnant du 1 mai 2009 au 1 mai 2010. La réduction des primes sur une période de 12 mois est de \$100,330. La moitié de ce montant (\$50,165.) sera comptabilisé durant l'exercice en cour et est dans le calcul de nos prévisions. Nous devons nous rappeler que lors de la réunion du 11 avril dernier nous avons fait mention d'une épargne de \$70,000 sur une période de 12 mois. Nous avons continué de négocier jusqu'au 21 Avril et nous sommes parvenu non seulement à réduire nos frais mais aussi à améliorer les déductibles et la façon dont nos polices sont regroupées.

Nous avons une police qui non seulement couvrira nos risques relié aux ouragans, mais comprendra aussi les risques pour des événements de tous les jours, à titre d'exemple les dommages au bâtiment 8. Les déductibles demeurent les mêmes à savoir \$5,000.00 par incident non relié aux ouragans et 5% de la valeur de chaque bâtiment pour les dommages causés par des ouragans. Le changement majeur est sur le déductible : auparavant le déductible s'appliquait sur chaque situation, ainsi deux ouragans, deux réclamations donc deux déductibles et deux cotisations spéciales. Pour les propriétaires présent en 2004/2005 cette situation a passé près de ce produire. Notre nouvelle police ne contient qu'un seul déductible pour le premier événement durant une année, s'il y en a un deuxième nous n'aurons aucun déductible.

Dans le but de réduire nos primes en ce qui a trait à l'assurance responsabilité générale, nous avons rattaché à une même police tout ce qui a trait aux bâtiments et laissé seulement sous la responsabilité générale les réclamations de nature personnel. Nous devons nous rappeler que l'Association est présentement sujette à une réclamation d'une personne qui a trébuché sur un de nos trottoirs.

La répartition des frais pour les polices principales est la suivante :

Propriété et ouragan : \$154,502.00
Responsabilité Générale : \$16,529.00
Umbrella : \$7,000.00

assureur : American Coastal
assureur : Philadelphia Insurance Co.
assureur : Federal

Notre nouvelle compagnie d'assurance a conçu son plan d'affaire en 2008 et nous a été référé par Mr. Robert Bandle, notre courtier. American Coastal a comme objectif d'assurer les « best of class » des types de propriété comme Waterside (Garden Style). Cette catégorie de « best of class » met surtout l'emphase sur les risques secondaires reliés aux ouragans à savoir la forme des toits, l'attachement des toits, l'existence ou non d'attache ouragan lorsque nécessaire et finalement l'âge du matériel des couvertures de toit. Heureusement, Waterside se qualifie très bien dans toutes ces catégories. Ceci est la bonne nouvelle.

Maintenant la mauvaise nouvelle. Le 18 mai 2009, Waterside a reçu sa première facture reflétant les augmentations décrété par la Ville de Boynton pour l'eau et les égouts et l'augmentation frappe fort. Votre Président était à Waterside cette semaine et a révisé les factures de la Ville. Nous espérons une réduction des frais suite au retour en résidence principale pour la majorité de nos « snowbird ». La surprise a été grande car l'augmentation des frais est démentielle. Nous avons communiqué avec la Ville de Hypoluxo, il n'était pas au courant, nous avons contacté la Ville de Boynton avec réponse que l'augmentation moyenne était de 26%. Incrédules des moyennes pour un site comme Waterside, nous avons analysé dans les détails les bases de l'augmentation.

	COURANT	NOUVEAUX	%
EAU FRAIS FIXE MENSUEL	\$6.05	\$13.46	122.5%
EGOUT FRAIS FIXE MENSUEL	\$15.04	\$20.68	37.5%
CONSOMMATION D'EAU PAR 1 MG JUSQU'A 9000G	\$1.59	\$1.90	19.5%
CONSOMMATION D'EAU PAR 1 MG DE 10M A 30000G	\$2.84	\$3.40	19.5%
EGOUT PAR 1 MG SANS LIMITE	\$2.29	\$2.48	8.3%

Ceci est très négatif pour Waterside car nous avons bénéficié dans le passé du fait que la majorité des « snowbird » ne séjourne pas à Waterside plus de six mois par année. Maintenant, avec la hausse substantielle des frais fixes, il n'y a aucune façon de compenser pour une telle augmentation. Les frais fixes minimums étaient auparavant d'environ \$10,000.00 par mois, maintenant ils sont de \$16,880.00, soit une augmentation de 61.9%. Seulement pour la composante des frais fixes, notre coût annuel sera de \$202,560.00. À cela s'ajoute la consommation moyenne qui est de 2000 gallons par mois par unité et le coût

variable total sera de \$36,100.00, pour un coût total pour les douze prochains mois de \$238,660.00. Cela représente un coût de \$48.27 par unité en comparaison de \$33.05 présentement, soit une augmentation de 46%. Ce poste est maintenant le plus important de notre budget, plus que nos frais d'assurances et de toutes les autres composantes de nos frais. Nous avons très peu de contrôle sur ces frais, aucun moyen de contrôler les frais fixes et nous comptons sur la coopération de chaque propriétaire et locataire en ce qui touche la partie variable, soit la consommation d'eau.

Deux de nos bâtiments consomment l'eau d'une façon démesurée. Dans un cas, sur une période de 14 jours depuis la dernière lecture du compteur, la consommation a été de 34,000 gallons. C'est un bâtiment de trois unités et deux sont présentement vides, alors toute la consommation provient du propriétaire restant. Si la tendance se maintient, le coût de l'eau et des égouts pour cette unité sera de \$295.66 pour le mois alors que les frais ne sont que de \$290.00. Des avis seront envoyés à tous ces propriétaires et ils seront aussi rencontrés. Nous continuerons de suivre l'évolution de la consommation.

COMMENTAIRES GÉNÉRAUX

À la fin Mars, notre prévision était un surplus des revenus sur les dépenses de \$ 77,342.00, notre prévision courante demeure un surplus de \$ 43,052. Ce compte rendu explique l'ensemble des changements survenu depuis le dernier rapport. Nous demeurons conservateurs pour nos revenus divers, mais nous devrions excéder les budgets par \$3,070.00. Nous comptons réaliser 10 ventes cette année, déjà 7 ont été complétées et 3 autres sont en cours.

La très grande majorité de nos variations des dépenses en regard des budgets provient d'élément décisionnel (one timer). Ce mois-ci, nous avons enregistré les deux impacts principaux à savoir la réduction de nos primes d'assurance qui produira un impact positif de \$50,165.00 et possiblement le même montant pour l'an prochain en regard des prévisions. Nous avons aussi décidé de retarder l'installation de caméra de surveillance additionnelle jusqu'à l'acquisition du terrain, car il nous sera plus économique de passer le câblage nécessaire, sans compter la mauvaise nouvelle des frais d'eau et d'égout.

Nous croyons être inférieur au budget pour les postes de dépenses suivants :

Le gaz propane, le WIFI, les gardes de sécurité, l'assurance, les frais d'entretien paysager, les nouveaux arbres et arbustes et les frais d'intérêt. Je m'excuse d'avoir à vous référer aux commentaires dans la langue anglaise, il me manque de temps pour la traduction complète.

Les postes suivant devraient quant à eux excéder les budgets :

L'eau et les égouts, les frais légaux, les frais de vérification pour fin de sécurité et dans le cas d'acquisition de la situation financière des acquéreurs, les frais administratifs généraux, l'entretien de nos rues avec la réalisation d'importants travaux de réfections, des frais reliés

au système d'arrosage de nos pelouses, l'entretien et la coupe de nos arbres en préparation pour la saison des ouragans, l'entretien des bâtiments, l'installation des auvents au terrain de galet, les enseignes à l'entrée et des mats pour drapeaux à l'entrée principale.

Encore ici pour plus de détail prière de vous référer à la partie en langue anglaise.

L'ACHAT DU TERRAIN

Nous progressons sur ce projet. La ville d'Hypoluxo a maintenant exécuté les deux certificats détenus par une compagnie, alors ces gens ne sont plus un obstacle. Le processus d'acquisition devrait être tenu sous la forme d'un encan publique qui sera tenue au cours des prochains mois. Le prix plancher se situera entre \$46,200 et \$47,400.00. Nous sommes à élaborer les documents en ce qui a trait à notre offre à la ville. Si nous ne sommes pas le soumissionnaire retenue et que le soumissionnaire gagnant paye plus que la somme de nos frais et de la valeur de notre offre, la ville nous remboursera nos frais légaux. Nous aurons à détruire la propriété restante et conduire une étude environnementale dite de Phase 1 avant de compléter la transaction avec la ville. Nous discutons aussi avec la ville de la valeur pour fin de taxation de ce terrain qui au minimum deviendra vacant.

La période de votation est terminée depuis le 13 mai dernier. Nous avons reçue 359 vote en faveur et 4 contre, pour un taux de participation de 88.3% et de 87.3% en faveur. Votre Conseil tient à remercier tous les propriétaires qui ont participé au processus. Lors d'une réunion du Conseil de la ville, un propriétaire d'une autre communauté a fait la remarque suivante et ceci est un extrait des minutes du conseil : « Monsieur Eisenberg mentionna que la ville doit être remerciée de la protection qu'elle accorde à ses citoyens, cette propriété constituait un « eyesore » et un risque pour la sante et la sécurité ». Nos relations avec la ville sont excellentes. La grande majorité des membres du conseil ont visité notre site au cours des dernières semaines et nous ont félicités pour les améliorations visibles que nous avons effectuées et qui contribue aux efforts de la ville.

LES COMPTES À RECEVOIR

Nous avons atteint \$72,560.00 comme valeur à recevoir. Nous étions à \$62,910.00 en Novembre dernier pour fluctuer dans cette fourchette depuis ce temps. Le niveau présent est inacceptable, il crée une obligation pour nos bons payeurs. Les cas « lourds » à savoir les sept propriétaires qui sont délinquants, sous procédure de reprise bancaire et qui ne font aucun paiement, continuerons à détériorer la situation. Les procédures de reprise sont compliquées et longues. Nous espérons voir de l'action de la part de la justice très bientôt. Ceci pénalise Waterside et ses propriétaires. Chaque cas a encore été revu avec nos avocats, des lettres ont été envoyées aux banques leur demandant d'accélérer les différents dossiers.

Le nombre total de compte en souffrance est toujours entre 21 et 25 propriétaires, aussi nous demandons la coopération de chacun d'entre vous pour le paiement des frais dans les délais.

En plus des 11 cas de reprise bancaire, dont 4 d'entre eux continue de faire des remises, nous avons aussi trois cas légaux, ces propriétaires auront à payer les frais relié à ces actions.

CONCLUSION

Après six mois d'opération pour l'année en cour (qui ne fait certes pas l'année entière car la saison des ouragans débute en Juin) les prévisions courantes étaient encourageantes jusqu'à la réception de la facturation de la Ville de Boynton pour l'eau et les égouts. Votre Conseil continue de suivre de près l'évolution des dépenses. L'application de la couche noir sur le bitume, dont le coût est d'environ \$30,000.00, demeure en suspens même si approuvé par le Conseil le 11 Avril dernier tant et aussi longtemps que nous n'aurons pas d'indication plus précise sur la sévérité de la saison des ouragans sans oublier que nous devons maintenant tenir compte de l'augmentation des frais d'eau. Votre Conseil considère ce projet comme un investissement alors que l'eau est une dépense, il ne reste rien après le paiement des frais.

La base financière de votre association est solide et continuera de l'être, créant ainsi de la valeur pour les propriétaires.

Ce rapport a été envoyé par la poste à tous les propriétaires dont le bureau ne dispose pas d'une adresse courriel. Le Conseil a jugé important de vous faire connaitre les faits importants qui ont pris place après six mois d'exercice. Nous avons maintenant les adresses courriels de 300 de nos propriétaires et nous aimerions ajouter la votre à cette liste afin de réduire les coûts et le gaspillage de papier. Si vous avez reçu ce rapport par la poste et vous avez une adresse courriel prière d'envoyer un courriel au bureau à 'watersidevillage@bellsouth.net » en prenant soin d'indiquer votre numéro d'unité.

Au nom du Conseil d'Administration

Andre C. Mongrain, Président

Le 25 mai 2009

SIX MONTHS FINANCIAL RESULT AS OF END OF APRIL 2009

<u>DESCRIPTION</u>	<u>YTD ACTUAL</u>	<u>YTD BUDGET</u>	<u>TOTAL YEAR FORECAST</u>	<u>08/09 FINAL BUDGET</u>	<u>VARIANCE</u>	<u>MONTHLY COST</u>
<u>REVENUE</u>				290		
NSF FEE	150	0	150	0	150	
100 ASSESSMENTS **	650,320	652,640	1,302,000	1,305,280	-3,280	290.00
102 LATE FEE INCOME	4,160	500	5,000	1,000	4,000	
103 INTEREST INCOME	259	3,500	5,500	7,000	-1,500	
104 ESTOPPEL FEE	1,050	1,350	1,500	2,700	-1,200	
106 ACCESS/GATE CARDS	0	250	200	500	-300	
107 TRANSFER/SCREENING FEE	21,100	11,000	25,000	22,000	3,000	
108 MISCELLANEOUS INCOME	3,288	650	3,500	1,300	2,200	
TOTAL REVENUE	680,327	669,890	1,342,850	1,339,780	3,070	
<u>EXPENSES</u>						
<u>UTILITIES</u>						
200 ELECTRIC	25,651	26,500	52,000	53,000	-1,000	10.75
201 WATER & SEWER	82,250	81,500	190,000	163,000	27,000	33.05
202 GARBAGE & RECYCLING	15,529	15,500	31,000	31,000	0	6.29
203 PROPANE GAS	339	3,500	1,000	7,000	-6,000	1.42
204 CABLE T.V.	37,453	31,000	63,000	62,000	1,000	12.57
205 TELEPHONE	4,142	3,600	7,500	7,200	300	1.46
205.1 WIFI	1,076	12,500	2,000	25,000	-23,000	5.06
	166,440	174,100	346,500	348,200	-1,700	70.60

<u>DESCRIPTION</u>	<u>YTD</u> <u>ACTUAL</u>	<u>YTD</u> <u>BUDGET</u>	<u>TOTAL YEAR</u> <u>FORECAST</u>	<u>08/09 FINAL</u> <u>BUDGET</u>	<u>VARIANCE</u>	<u>MONTHLY</u> <u>COST</u>
ADMINISTRATIVE						
300 PAYROLL-ADMINISTRATIVE	54,775	54,500	109,000	109,000	0	22.10
301 PAYROLL-MAINTENANCE	29,842	29,650	59,300	59,300	0	12.02
302 PAYROLL TAXES	8,090	6,650	14,500	13,300	1,200	2.70
302.1 EMPLOYEE BENEFITS	4,738	5,600	10,200	11,200	-1,000	2.27
303 PAYROLL SERVICE FEES	1,796	1,800	3,600	3,600	0	0.73
304 SECURITY GUARDS	23,794	26,250	49,000	52,500	-3,500	10.64
305 ACCOUNTING	12,534	12,750	25,500	25,500	0	5.17
305.1 BANK FEES	952	300	1,200	600	600	0.12
305.2 BAD DEBT	-761	13,750	27,500	27,500	0	5.58
306 AUDITING	4,200	2,250	4,500	4,500	0	0.91
307 LEGAL	6,886	4,500	11,000	9,000	2,000	1.82
308 PROPERTY TAX	1,941	1,050	2,100	2,100	0	0.43
309 INCOME TAX	-61	350	700	700	0	0.13
310 INSURANCE	138,796	141,500	232,835	283,000	-50,165	57.38
311 OFFICE SUPPLIES	2,163	2,750	4,500	5,500	-1,000	1.12
312 POSTAGE & SHIPPING	1,670	1,875	3,750	3,750	0	0.76
313 LICENSES	1,709	1,250	2,200	2,500	-300	0.51
314 TRAVEL & MILEAGE	235	175	350	350	0	0.07
315 MEETINGS & EDUCATION	0	250	250	500	-250	0.10
316 SCREENING	5,383	2,750	6,500	5,500	1,000	1.12
317 ALARM SYSTEM	239	250	500	500	0	0.10
318 COMPUTER REPAIR/SERVICE	0	1,000	1,000	2,000	-1,000	0.42
319 COPIER	1,866	1,900	3,800	3,800	0	0.76
320 MISCELLANEOUS ADMIN.EXP.	5,738	1,250	6,500	2,500	4,000	0.51
320.1 WEBSITE IMPROVEMENT	2,500	3,750	6,000	7,500	-1,500	1.52
	309,025	318,100	586,285	636,200	-49,915	128.99

<u>DESCRIPTION</u>	<u>YTD</u> <u>ACTUAL</u>	<u>YTD</u> <u>BUDGET</u>	<u>TOTAL YEAR</u> <u>FORECAST</u>	<u>08/09 FINAL</u> <u>BUDGET</u>	<u>VARIANCE</u>	<u>MONTHLY</u> <u>COST</u>
<u>MAINTENANCE</u>						
400 GASOLINE	167	375	600	750	-150	0.15
401 SPRINKLERS	12,429	4,500	15,000	9,000	6,000	1.82
402 PEST CONTROL	10,621	12,000	24,000	24,000	0	4.87
402.6 MISC. MAINT.EXP.	350	250	700	500	200	0.10
403 LANDSCAPING	60,978	66,000	110,000	132,000	-22,000	26.76
FERTILIZATION & WEED CON.	5,415	0	16,000	0	16,000	
404 TREE TRIMING	3,150	3,500	11,000	7,000	4,000	1.42
404.1 NEW TREES & BUSHES	13,084	12,500	17,000	25,000	-8,000	5.07
405 BUILDING MAINTENANCE	18,684	10,000	23,000	20,000	3,000	4.05
406 GROUNDS MAINTENANCE	8,430	3,500	8,000	7,000	1,000	1.42
407 SECURITY GATE EXPENSE	1,958	3,000	4,000	6,000	-2,000	1.22
408 CAMERA & VIDEO EXP.	0	6,000	1,000	12,000	-11,000	2.43
409 PLUMBING EXP.	718	500	1,000	1,000	0	0.20
410 ELECTRICAL EXP.	4,659	3,000	6,500	6,000	500	1.22
411 POOL SUPPLIES & REPAIR	9,132	5,000	12,000	10,000	2,000	2.03
412 STREET MAINTENANCE	5,344	5,000	26,850	10,000	16,850	2.03
413 UNIFORMS	0	130	260	260	0	0.05
414 GOLF CARTS	31	1,000	1,000	2,000	-1,000	0.41
415 LOCKSMITH	474	200	600	400	200	0.08
416 FIRE SAFETY	159	2,750	5,500	5,500	0	1.12
417 JANITORIAL SUPPLIES	1,904	1,200	3,000	2,400	600	0.49
419 POSTAL STATION	524	1,500	2,000	3,000	-1,000	0.61
420 PAINTING PROGRAM	15,000	6,500	15,000	13,000	2,000	2.63
421 STREET LIGHT	0	2,500	2,800	5,000	-2,200	1.01
422 SHUFFLE BOARD CANOPY	10,130	2,500	10,130	5,000	5,130	1.01
423 FLAG POST	1,831	0	3,700	0	3,700	
424 TENNIS COURT	16,056	7,500	16,056	15,000	1,056	3.06
425 POOL CHAIRS/TABLES	5,787	3,250	6,000	6,500	-500	1.31
426 ENTRANCE SIGNS/FOUNTAIN	11,902	2,500	11,902	5,000	6,902	1.01
	218,917	166,655	354,598	333,310	21,288	67.58

<u>DESCRIPTION</u>	<u>YTD</u> <u>ACTUAL</u>	<u>YTD</u> <u>BUDGET</u>	<u>TOTAL YEAR</u> <u>FORECAST</u>	<u>08/09 FINAL</u> <u>BUDGET</u>	<u>VARIANCE</u>	<u>MONTHLY</u> <u>COST</u>
450 CONTINGENCY	-4,655	5,027	7,415	12,070	-4,655	2.45
476 INTEREST EXPENSE	2,667	4,168	5,000	10,000	-5,000	2.03
	-1,987	9,195	12,415	22,070	-9,655	4.48
<u>GRAND TOTAL EXPENSES</u>	692,393	558,241	1,299,798	1,339,780	-39,982	271.65
<u>REVENUE OVER EXPENSES</u>	-12,068	0	43,052	0	-43,052	0

<u>DESCRIPTION</u>	<u>YTD</u> <u>ACTUAL</u>	<u>YTD</u> <u>BUDGET</u>	<u>TOTAL YEAR</u> <u>FORECAST</u>	<u>08/09 FINAL</u> <u>BUDGET</u>	<u>VARIANCE</u>	<u>MONTHLY</u> <u>COST</u>
<u>RESERVES</u>						
ROOFS	12,500	12,500	25,000	25,000	0	5.07
PAINTING	1,200	1,200	2,400	2,400	0	0.49
ASPHALT	12,500	12,500	25,000	25,000	0	5.07
POOLS	6,300	6,300	12,600	12,600	0	2.55
AWNINGS	10,000	10,000	20,000	20,000	0	4.06
SPRINKLERS	5,000	5,000	10,000	10,000	0	2.02
WORKING CAPITAL	15,000	15,000	30,000	30,000	0	6.08
	62,500	62,500	125,000	125,000	0	25.34