

COMMENTAIRES SUR LES RESULTATS FINANCIERS A LA FIN MAI 2012

MISE-A-JOUR SUR LA COUVERTURE D'ASSURANCE ET UNE NOUVELLE SITUATION

Nous sommes désolés du retard dans la publication des résultats de mai 2012. Cela est dû à 2 situations : la négociation des assurances comme mentionné le mois dernier et en second lieu à cause des coûts liés aux ordures et recyclage.

Veuillez prendre note que les prévisions peuvent être modifiées substantiellement au cours des prochains mois si nous n'arrivons pas à retarder les impacts négatifs des polices d'assurances. Si ce n'est pas cette année, ils seront reportés au budget de l'an prochain.

Côté assurance, nous n'avons aucun développement à annoncer, à part le fait que la compagnie d'assurance maintient toujours sa position sur les *garden windows* et les petites ouvertures ronde. Elle a ajouté le fait que les unités de type A et B situés au second étage ont une structure de bois, un fait bien connu depuis les 23 dernières années. Pour être précis, les murs mitoyens séparant les unités sont faits de blocs de ciment, les murs extérieurs sont composés de bois recouvert de stucco. Étant donné que le Gouverneur de l'état préfère se retirer des programmes d'assurances qui sont détenues par Citizens, ceci cause beaucoup d'instabilité dans le marché de l'assurance. D'autant plus qu'un nombre limité de compagnies offre des couvertures d'assurances, ils ont donc le beau jeu pour augmenter les taux et de trouver toutes les raisons possible. En tant que propriétaires, vous devrez faire face à la même situation lorsque le temps sera venu pour vous de renouveler votre propre assurance.

Votre conseil tente de gagner du temps afin de permettre aux unités possédant des *garden windows* de les remplacer. Le budget de l'an prochain inclura un nouveau poste de 40 000 \$, qui permettra de couvrir les coûts pour les shutters des nouvelles fenêtres ainsi que l'installation d'élément de protection pour les ouvertures rondes. Le mois dernier, un propriétaire m'a demandé s'il était possible que d'autres mauvaises nouvelles arrivent concernant les assurances. Ma réponse a été oui, car les portes d'entrée des modèles C, D et DD peuvent causer problème. Jusqu'à maintenant, la compagnie d'assurances n'y a pas fait référence. La situation des seconds étages est bien connue de la compagnie d'assurance et pour moi, c'est déjà un facteur qui influence le coût de nos polices.

L'autre élément que nous discutons avec la ville et avec Waste Management est le coût des ordures et du recyclage, nous avons subi une augmentation de plus de \$800.00 par mois depuis février. Nous discutons avec la compagnie et aucune décision n'a encore été prise au moment d'écrire ce mémo. Nous avons dû affronter la même situation il y a 2 ans et nous avons gagné. Espérons que nous pouvons faire de même cette année.

COMMENTAIRES GENERAUX

Veuillez-vous référer à notre site web afin de voir des photos des travaux qui sont en cours à Waterside. Un merci spécial à Michel Dyotte, Gaby Bélanger et le soussigné qui ont passé beaucoup de temps en juin à nettoyer le terrain sur Miner Road et à planter plus de 360 nouveaux arbres et arbustes partout sur le terrain, particulièrement du côté sud et le long du réservoir, où nous avons planté des palmiers

Areca, une variété compacte qui grandit rapidement et qui servira de barrière contre le bruit et la poussière causés par les voies de chemin de fer.

Il semble que nous soyons en contrôle des *white-fly* jusqu'à maintenant. La pluie abondante a contribué à l'embellissement général du site. Jusqu'à date, aucune tempête majeure nous a touché. Vous pouvez suivre l'évolution des tempêtes en visitant le site www.unkebe.com

Le rapport d'architecte/urbaniste pour la propriété acquise sur Miner Road a été soumis à la ville et a été approuvé lors de la séance du conseil municipal tenu le 20 juin 2012.

Veuillez-vous référer au rapport concernant les prochains projets d'été qui sera publié vers la mi-août.

RESULTATS FINANCIERS

Le rapport des revenus démontre que nous avons augmenté notre revenu pour les *estoppel fees* grâce à une bonne performance sur la vente des unités. Nous prévoyons 22 changements de propriétaires et peut-être atteindrons nous 25 d'ici la fin de l'année financière.

Nos dépenses en électricité ont diminué de 1 000 \$ et celles concernant l'eau et les égouts ont diminué de 3 000 \$. Nous maintenons nos estimations pour les ordures et le recyclage en présumant que nous gagnerons la bataille contre Waste Management. Dans la négative, nous devons augmenter nos prévisions d'environ 7 000 \$ et le prochain budget de près de 12 000 \$. Nous avons aussi réduit nos prévisions pour le câble de 1 000 \$.

Concernant les dépenses administratives, nous avons réduit nos prévisions concernant les mauvaises créances de 4 000 \$ et espérons terminer l'année avec un coût net de 17 500 \$, en comparaison du budget de 24 000 \$. Les prévisions d'une série de dépenses ont été augmentées dans ce groupe pour un impact négatif net de 1 400 \$

Afin de payer l'augmentation des coûts antiparasitaires (2 000 \$), de l'entretien du terrain (3 000 \$), des nouveaux arbres et arbustes (4 000 \$) et du remplacement des bancs (2 000 \$), nous avons abandonné le projet de l'éclairage le long du réservoir de rétention au coût de 10 000 \$. Nous reconsidérerons cet item lors de la préparation du prochain budget.

Les résultats démontrent un surplus des revenus sur les dépenses de 7 687 \$. Ce surplus est nécessaire afin de couvrir les coûts capitalisés liés au terrain de Miner Road.

André Mongrain, Président et trésorier.

WATERSIDE FINANCIAL RESULT
AS OF MAY 31, 2012

<u>REVENUE</u>	<u>DESCRIPTION</u>	<u>YTD</u>	<u>YTD</u>	<u>TOTAL YEAR</u>	<u>2011/2012</u>	<u>VARIANCE</u>
		<u>ACTUAL</u>	<u>BUDGET</u>	<u>FORECAST</u>	<u>BUDGET</u>	
					290	
	NSF FEE	220	0	220	0	220
	100 ASSESSMENTS **	780,115	780,430	1,337,880	1,337,880	0
	102 LATE FEE INCOME	2,800	2,333	4,700	4,000	700
	103 INTEREST INCOME	26	292	100	500	-400
	104 ESTOPPEL FEE	2,550	1,750	3,300	3,000	300
	106 ACCESS/GATE CARDS	15	117	50	200	-150
	107 TRANSFER/SCREENING FEE	21,745	18,666	33,000	32,000	1000
	108 MISCELLANEOUS INCOME	807	1,167	1,500	2,000	-500
	TOTAL REVENUE	808,278	804,755	1,380,750	1,379,580	1170

EXPENSES
UTILITIES

	200 ELECTRIC	24,486	27,417	43,000	47,000	-4,000
	201 WATER & SEWER	134,571	131,250	222,000	225,000	-3,000
	202 GARBAGE & RECYCLING	25,040	21,583	39,500	37,000	2,500
	203 PROPANE GAS	56	292	500	500	0
	204 CABLE T.V.	36,216	40,833	65,500	70,000	-4,500
	205 TELEPHONE	4,166	4,200	7,200	7,200	0
	205.1 WIFI	965	1,167	1,750	2,000	-250
		225,500	226,742	379,450	388,700	-9,250

<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>2011/2012</u> <u>BUDGET</u>	<u>VARIANCE</u>
	300 PAYROLL-ADMINISTRATIVE	63,215	66,238	113,550	113,550	0
	301 PAYROLL-MAINTENANCE	42,049	42,000	72,000	72,000	0
	302 PAYROLL TAXES	10,229	10,209	16,500	17,500	-1,000
	302.1 EMPLOYEE BENEFITS	8,007	9,917	14,000	17,000	-3,000
	304 SECURITY GUARDS	31,103	32,084	55,500	55,000	500
	305 ACCOUNTING	14,349	14,875	25,000	25,500	-500
	305.1 BANK FEES	614	350	800	600	200
	305.2 BAD DEBT	13,949	14,000	17,500	24,000	-6,500
	305.3 COLLECTION COST	6,448	5,250	9,000	9,000	0
	306 AUDITING	4,400	2,742	4,400	4,700	-300
	307 LEGAL	-465	2,334	2,000	4,000	-2,000
	308 PROPERTY TAX	2,860	1,575	2,860	2,700	160
	309 INCOME TAX	0	292	500	500	0
	310 INSURANCE	113,566	107,917	212,000	185,000	27,000
	311 OFFICE SUPPLIES	1,423	1,896	2,500	3,250	-750
	312 POSTAGE & SHIPPING	628	1,050	1,500	1,800	-300
	313 LICENSES	2,334	1,458	2,500	2,500	0
	314 TRAVEL & MILEAGE	742	467	900	800	100
	315 MEETINGS & EDUCATION	0	175	300	300	0
	316 SCREENING	6,736	5,542	9,500	9,500	0
	317 ALARM SYSTEM	238	408	700	700	0
	318 COMPUTER REPAIR/SERVICE	2,212	1,167	3,000	2,000	1,000
	319 COPIER	2,510	2,331	4,000	4,000	0
	320 MISCELLANEOUS ADMIN.EXP.	3,225	2,331	4,000	4,000	0
	320.1 WEBSITE IMPROVEMENT	0	1,167	1,500	2,000	-500
	323 SOCIAL FACILITIES	7,239	2,917	7,500	5,000	2,500
		337,611	330,692	583,510	566,900	16,610

<u>DESCRIPTION</u>	<u>YTD</u> <u>ACTUAL</u>	<u>YTD</u> <u>BUDGET</u>	<u>TOTAL YEAR</u> <u>FORECAST</u>	<u>2011/2012</u> <u>BUDGET</u>	<u>VARIANCE</u>
MAINTENANCE					
400 GASOLINE	1,017	583	1,200	1,000	200
401 SPRINKLERS	3,911	2,917	6,000	5,000	1,000
402 PEST CONTROL	13,387	7,583	16,000	13,000	3,000
402.6 MISC. MAINT.EXP.	655	1,167	1,000	2,000	-1,000
403 LANDSCAPING	67,624	66,500	114,000	114,000	0
403.1 FERTILIZATION-WEED CONT.	4,709	4,667	8,000	8,000	0
404 TREE TRIMING	6,696	8,750	8,000	15,000	-7,000
404.1 NEW TREES & BUSHES	11,103	10,500	20,000	18,000	2,000
405 BUILDING MAINTENANCE	12,981	14,000	24,000	24,000	0
406 GROUNDS MAINTENANCE	26,638	14,000	36,000	24,000	12,000
407 SECURITY GATE EXPENSE	3,436	4,667	6,000	8,000	-2,000
408 CAMERA & VIDEO EXP.	874	2,917	2,000	5,000	-3,000
409 PLUMBING EXP.	962	2,331	3,000	4,000	-1,000
410 ELECTRICAL EXP.	2,954	2,331	4,000	4,000	0
411 POOL SUPPLIES & REPAIR	9,269	5,250	12,000	9,000	3,000
412 STREET MAINTENANCE	527	1,750	3,000	3,000	0
413 UNIFORMS	0	146	250	250	0
414 GOLF CARTS	540	6,417	4,000	11,000	-7,000
415 LOCKSMITH	28	292	300	500	-200
416 FIRE SAFETY	3,068	2,917	6,000	5,000	1,000
417 JANITORIAL SUPPLIES	1,025	1,167	2,000	2,000	0
418 AWNINGS REPAIRS	0	17,500	24,000	30,000	-6,000
420 PAINTING PROGRAM	-360	25,083	43,000	43,000	0
421 STREET LIGHT	0	584	1,000	1,000	0
425 POOL CHAIRS/TABLES	0	1,167	2,000	2,000	0
426 ENTRANCE SIGNS/FOUNTAIN	16,071	2,917	16,071	5,000	11,071
429 BENCHES REPLACEMENT	2,034	1,750	5,000	3,000	2,000
432 MAIN OFFICE/GUARD HOUSE	0	2,042	0	3,500	-3,500
433 LIBRARY	3,282	2,917	3,282	5,000	-1,718
478 GAZEBO	1,800	10,500	15,000	18,000	-3,000
LIGHT RETENTION POUND	0	5,834	0	10,000	-10,000
	194,231	231,146	386,103	396,250	-10,147

<u>DESCRIPTION</u>	<u>YTD</u> <u>ACTUAL</u>	<u>YTD</u> <u>BUDGET</u>	<u>TOTAL YEAR</u> <u>FORECAST</u>	<u>2011/2012</u> <u>BUDGET</u>	<u>VARIANCE</u>
450 CONTINGENCY	6	16,176	24,000	27,730	-3,730
476 INTEREST EXPENSE	0	0	0	0	0
	6	16,176	24,000	27,730	-3,730
GRAND TOTAL EXPENSES	757,348	804,756	1,373,063	1,379,580	-6,517
REVENU OVER EXPENSES	50,930	-1	7,687	0	7,687

<u>DESCRIPTION</u>	<u>YTD</u> <u>ACTUAL</u>	<u>YTD</u> <u>BUDGET</u>	<u>TOTAL YEAR</u> <u>FORECAST</u>	<u>2011/2012</u> <u>BUDGET</u>	<u>VARIANCE</u>
RESERVES					
2510 ROOFS	14,583	14,583	25,000	25,000	0
2515 PAINTING	1,400	1,400	2,400	2,400	0
2530 ASPHALT	8,750	8,750	15,000	15,000	0
2542 POOLS	5,833	5,833	10,000	10,000	0
2543 AWNINGS	5,833	5,833	10,000	10,000	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	7,292	7,292	12,500	12,500	0
2544 INTEREST REV. RESERVE	5,175	5,833	10,000	6,000	4,000
	59,075	59,733	102,400	98,400	4,000

ANDRE MONGRAIN, President/Treasurer

18-Jun-12