

**WATERSIDE VILLAGE OF PALM BEACH  
CONDOMINIUM ASSOCIATION, INC.**

**RAPPORT MENSUEL POUR LA PÉRIODE SE TERMINANT LE  
31 MARS 2017**

Mars est le cinquième mois de notre exercice financier 2016-2017. Nous ferons rapport sur certaines circonstances qui sont survenues et nous fournirons une mise à jour des prévisions (par rapport au budget). Ce mois-ci, nous avons apporté une série de modifications mineures pour ajuster nos prévisions annuelles et inclure le chiffre final de notre programme d'assurance.

Nous avons augmenté notre revenu total prévu avec l'augmentation des frais « estoppel » en raison d'un nombre plus élevé d'unités vendues. Nous avons augmenté les dépenses d'eau et d'égout car la croissance du nombre de locataires à long terme augmente nos dépenses en services publics. Nous avons aussi une diminution des charges administratives, principalement en raison du résultat positif de la négociation d'assurance. Des modifications limitées ont été apporté aux catégories de maintenance et de contingence.

Tous les comptes de réserve sont financés mensuellement et nous surveillons très étroitement les flux de trésorerie. Vous pouvez constater que nous avons augmenté notre prévision des revenus d'intérêts sur les différents comptes de réserve, l'un des CD a généré un taux d'intérêt moyen de 4,66% au cours des 12 derniers mois.

Nous avons terminé notre négociation de couverture d'assurance et nous avons des nouvelles intéressantes à signaler. Tout d'abord, le total s'élève à 292 000 \$ en tant que coût pour l'exercice en cours, soit 3 000 \$ en dessous du budget qui sera payé comptant. Nous avons amélioré la couverture, réduit la franchise et ajouté une couverture dite de droit et d'ordonnance. La valeur totale du site est maintenant de près de \$ 35,000,000.00. Nous avons ajouté de la valeur à notre couverture criminelle qui passe de \$ 1,000,000.00 à \$ 1,500,000.00 en raison de l'encaisse que nous avons sous gestion. Du côté des déductibles, la franchise standard pour la plupart des réclamations était de 5 000 \$, elle est maintenant de 2500,00 \$. Aucune modification de la franchise des ouragans, qui demeure à 5% par valeur de chaque bâtiment. La franchise pour le vent qui était de 1% de la valeur de chaque bâtiment, en moyenne plus de 6 000 \$, est maintenant de 2 500 \$ et la franchise pour affaissement de terrain qui était de 10% de la valeur du bâtiment ou de 60 000 \$ est maintenant de 2 500 \$. Notre projection pour 2017/2018 et 2018/2019 pour le coût de l'assurance est maintenant en bonne position pour se matérialiser ou encore être abaissée.

## ARTICLE SPÉCIFIQUES

### 1. QUESTIONS DE SÉCURITÉ ET SURVEILLANCE

Nous n'avons aucun incident à signaler pour le mois de mars et ce, pour huit mois consécutifs. Rappelez-vous : **"Si vous voyez quelque chose, dites quelque chose"** et appelez la police de Lantana au 561-540-5701 immédiatement.

Nous avons dû intervenir dans deux situations distinctes, les propriétaires et les locataires à long terme ont été notifié de l'importance des règles et règlements sur le niveau de bruit après 22h30. Ils nous ont assuré de leur plein engagement à suivre ces règles.

Lors de la réunion du conseil de la Ville d'Hypoluxo du 19 avril, la ville a déposé son propre rapport pour les trois derniers mois et ils ont souligné le faible niveau d'activités criminelles pour toute la Ville et ont rappelé ce qui suit :

**« N'oubliez pas que vous êtes responsable de veiller à ce que votre voiture soit bien verrouillée et que votre vélo soit attaché avec un système U-Bol. »**

### 2. AT & T

Nous avons maintenant plus de 300 propriétaires qui ont migré du DSL vers la fibre optique UVerse. Il semble que la grande majorité de nos propriétaires soit très satisfaite de l'amélioration. Merci beaucoup à nos « facilitateurs », M. Cadieux et M. Comtois pour le temps consacré à aider nos propriétaires.

Pour les propriétaires absents, veuillez lire les communications spécifiques sur le sujet qui ont été envoyé précédemment.

### 3. FLORIDA ROOM

Si une Florida room devient un attrape œil, cela a un effet négatif sur les acheteurs potentiels qui visitent Waterside. Si vous le pouvez, mettez de côté de l'argent pour changer la vôtre au cours de l'année à venir. Cela contribuera positivement à la valeur de votre quartier. Assurez-vous qu'avant de procéder à une modification d'obtenir les approbations du bureau.

### 4. ENTRETIEN DU SITE

Notre personnel d'entretien passe plus de temps sur d'autres choses que les gicleurs. Nous avons publié la liste des projets d'été. Veuillez l'examiner et

porter attention aux mises à jour effectuées pendant les mois d'été. Un employé de remplacement a été ajouté à notre personnel d'entretien, M. Richard Boivin, nous l'accueillons à bord.

Nous venons de terminer la coupe des arbres les plus grands en prévision de la saison des ouragans, nous préparons également les neuf bâtiments qui sont inclus dans le programme de peinture pour l'année en cours, les haies et les buissons intérieurs sont également taillés.

## **5. CLUBHOUSE**

Nous avons obtenu l'approbation de notre projet par une décision unanime du Comité de planification et de zonage d'Hypoluxo le 12 avril et du Conseil d'Hypoluxo le 19 avril. Nous avançons maintenant avec la phase deux du travail d'architecte ou la Phase de documents de construction, qui est d'une valeur de 81 000,00 \$.

### **Cette phase comprend :**

- Sur la base des conceptions schématiques approuvées et des approbations de zonage et de planification de la ville d'Hypoluxo, ils prépareront un ensemble complet de documents de construction architecturale approprié pour le processus des soumissions, les permis et la construction.
- Ingénierie mécanique, électrique et plomberie (y compris l'éclairage du site et la conception des extincteurs).
- Ingénierie civil (pavage environnant du site de construction, drainage et design des utilités).
- Aménagement paysager (dans la zone adjacente au bâtiment proposé).

Au comité des membres du Conseil sur ce projet (Comtois, Poissant et Mongrain), s'ajoutera quatre propriétaires ayant une expérience spécifique. Ce comité fera l'approbation définitive de la conception avant d'aller en soumission.

Nous continuons de maintenir notre contact avec la Banque Desjardins et notre prêt est toujours disponible.

Le Comité de zonage et de planification ainsi que le Conseil municipal ont remercié Waterside pour sa contribution à l'amélioration de notre environnement, non seulement par notre contribution à l'école Rolling Green, mais aussi par l'image positive que dégage Waterside, nous les avons remerciés en votre nom pour ces paroles. Ils ont également mentionné la qualité de la présentation faite par nos firmes d'architecte et celle de planification.

## **6. UNITE VENDUE ET EN VENTE**

En moins de six mois, nous avons vendu 18 unités et d'après un rapport publié mensuellement par M. Bob Van, nous sommes au point le plus bas en termes d'unité disponible à la vente, qui est actuellement de 23 unités. Nous recevons plusieurs demandes spécifiques et nous ne pouvons pas répondre à la demande. Nos propriétaires sont nos meilleurs agents immobiliers, mentionnez toujours Waterside !

## **7. PROJET PARTAGE**

Paul Dubord, Mme Margot Boucher et Andre Mongrain au nom du projet partage de Waterside Village ont remis un chèque de 12 000 \$, ce qui permettra à l'école d'ajouter du matériel à sa salle technique. La directrice de l'école Mme Manning et son assistante Mme Gatto ont été très reconnaissantes pour le don. Merci à tous d'avoir contribué.



## **8. CONSOMMATION D'EAU ET POSSIBLE RESTRICTION**

Comme nous l'avons mentionné dans le rapport précédent, la consommation d'eau augmente et nous pouvons prévoir une hausse de nos frais mensuels si nous ne réduisons pas notre consommation. Les locataires à long terme ont un impact sur la consommation. La seule façon de contrôler sera d'avoir un compteur d'eau pour chaque unité de condo.

Nous sollicitons donc l'implication des propriétaires pour faire part de ce problème de surconsommation à leurs locataires et leurs invités.

La Ville d'Hypoluxo négocie actuellement avec la Ville de Boyton concernant le côté est de la US1, ce qui pourrait avoir un impact positif pour Waterside pour certains coûts fixes. Nous soutenons la ville dans sa négociation en fournissant une analyse de données, ce qui est très apprécié.

Le comté est sur le point de forcer une restriction complète de l'eau pour l'utilisation des gicleurs car il n'y a pas de pluie réelle et la nappe phréatique est faible, le lac Okeechobee est descendu à trois pieds de son niveau normal et s'il descend encore de six pouces, l'utilisation limitée du système d'arrosage sera décrétée, même si l'eau provient de puits. La raison est simple : moins il y a d'eau naturelle, plus l'eau de mer prend le dessus et il n'est plus possible de repousser cette eau salée.

Merci pour la lecture et pour nos Snowbirds, nous espérons que votre saison estivale soit aussi bonne que l'a été l'hiver.

André Mongrain, Président  
Claude Comtois, trésorier

20 avril 2017

**WATERSIDE FINANCIAL RESULT**  
**AS OF FEBRUARY 28, 2017**

<u>REVENUE</u>	<u>DESCRIPTION</u>	<u>YTD</u>	<u>YTD</u>	<u>TOTAL YEAR</u>	<u>2016/2017</u>	<u>VARIANCE</u>
		<u>ACTUAL</u>	<u>BUDGET</u>	<u>FORECAST</u>	<u>BUDGET</u>	
					<b>315</b>	
	NSF FEE	0	0	0	0	0
	100 ASSESSMENTS **	608,783	608,783	1,461,080	1,461,080	0
	102 LATE FEE INCOME	325	1,250	1,500	3,000	-1,500
	103 INTEREST INCOME	0	0	0	0	0
	104 TRANSFER FEE	1,650	625	3,000	1,500	1500
	106 ACCESS/GATE CARDS	350	83	400	200	200
	107 SCREENING FEE	14,000	10,000	24,000	24,000	0
	108 MISCELLANEOUS INCOME	950	625	1,500	1,500	0
	<b>TOTAL REVENUE</b>	<b>626,058</b>	<b>621,366</b>	<b>1,491,480</b>	<b>1,491,280</b>	<b>200</b>

**EXPENSES**  
**UTILITIES**

	200 ELECTRIC	20,908	20,417	49,000	49,000	0
	201 WATER & SEWER	106,197	104,583	254,000	251,000	3,000
	202 GARBAGE & RECYCLING	19,378	19,583	47,000	47,000	0
	203 PROPANE GAS	48	83	200	200	0
	204 CABLE T.V.	35,387	27,917	74,000	67,000	7,000
	205 TELEPHONE	3,608	3,000	7,500	7,200	300
	205.1 WIFI	1,271	1,042	2,500	2,500	0
		<b>186,797</b>	<b>176,625</b>	<b>434,200</b>	<b>423,900</b>	<b>10,300</b>

<u>ADMINISTRATIVE</u>	<u>DESCRIPTION</u>	<u>YTD ACTUAL</u>	<u>YTD BUDGET</u>	<u>TOTAL YEAR FORECAST</u>	<u>2016/2017 BUDGET</u>	<u>VARIANCE</u>
	300 PAYROLL-ADMINISTRATIVE	45,869	43,083	105,400	103,400	2,000
	301 PAYROLL-MAINTENANCE	37,759	38,125	93,000	91,500	1,500
	302 PAYROLL TAXES	6,601	4,917	11,800	11,800	0
	302.1 EMPLOYEE BENEFITS	5,431	2,292	5,500	5,500	0
	304 SECURITY GUARDS	25,099	24,583	61,000	59,000	2,000
	305 ACCOUNTING	10,521	10,833	25,500	26,000	-500
	305.1 BANK FEES	319	521	1,250	1,250	0
	305.2 BAD DEBT	1,988	2,500	6,000	6,000	0
	305.3 COLLECTION COST	2,839	1,667	4,500	4,000	500
	306 AUDITING	4,400	1,917	4,400	4,600	-200
	307 LEGAL	367	625	1,500	1,500	0
	308 PROPERTY TAX	3,753	1,583	3,753	3,800	-47
	309 INCOME TAX	0	208	0	500	-500
	310 INSURANCE	122,299	122,917	292,000	295,000	-3,000
	311 OFFICE SUPPLIES	1,664	1,042	2,500	2,500	0
	312 POSTAGE & SHIPPING	412	250	600	600	0
	313 LICENSES	1,709	1,333	3,200	3,200	0
	314 TRAVEL & MILEAGE	317	313	750	750	0
	315 MEETINGS & EDUCATION	102	208	400	500	-100
	316 SCREENING	5,290	3,125	7,000	7,500	-500
	317 ALARM SYSTEM	234	208	500	500	0
	318 COMPUTER REPAIR/SERVICE	540	833	2,000	2,000	0
	319 COPIER	2,039	1,667	4,000	4,000	0
	320 MISCELLANEOUS ADMIN.EXP.	3,691	2,917	7,000	7,000	0
	320.1 WEBSITE IMPROVEMENT	959	833	2,000	2,000	0
	323 SOCIAL FACILITIES	9,263	4,583	9,500	11,000	-1,500
		<b>293,465</b>	<b>273,083</b>	<b>655,053</b>	<b>655,400</b>	<b>-347</b>

<u>DESCRIPTION</u>	<u>YTD</u> <u>ACTUAL</u>	<u>YTD</u> <u>BUDGET</u>	<u>TOTAL YEAR</u> <u>FORECAST</u>	<u>2016/2017</u> <u>BUDGET</u>	<u>VARIANCE</u>
<b><u>MAINTENANCE</u></b>					
400 GASOLINE	380	208	500	500	0
401 SPRINKLERS	18,701	3,333	23,000	8,000	15,000
402 PEST CONTROL	6,086	8,750	18,000	21,000	-3,000
402.6 MISC. MAINT.EXP.	243	417	1,000	1,000	0
403 LANDSCAPING	51,250	51,250	123,000	123,000	0
403.1 FERTILIZATION-WEED CONT.	9,196	10,417	20,000	25,000	-5,000
404 TREE TRIMING	553	4,167	10,000	10,000	0
404.2 NEW TREES & BUSHES	4,398	3,333	7,000	8,000	-1,000
405 BUILDING MAINTENANCE	9,425	10,417	23,000	25,000	-2,000
406 GROUNDS MAINTENANCE	9,312	8,333	20,000	20,000	0
407 SECURITY GATE EXPENSE	13,084	3,750	17,000	9,000	8,000
408 CAMERA & VIDEO EXP.	-2,143	1,667	4,000	4,000	0
409 PLUMBING EXP.	1,610	2,083	4,000	5,000	-1,000
410 ELECTRICAL EXP.	2,849	2,083	5,000	5,000	0
411 POOL SUPPLIES & REPAIR	7,953	4,583	16,000	11,000	5,000
412 STREET MAINTENANCE	53	1,458	4,500	3,500	1,000
413 UNIFORMS	0	167	400	400	0
414 GOLF CARTS	681	834	2,000	2,000	0
415 LOCKSMITH	43	83	200	200	0
416 FIRE SAFETY	231	2,083	5,000	5,000	0
417 JANITORIAL SUPPLIES	1,292	1,250	3,000	3,000	0
418 AWNINGS REPAIRS	0	7,500	15,000	18,000	-3,000
420 PAINTING PROGRAM	0	19,583	47,000	47,000	0
421 STREET LIGHT	-1,980	1,250	-1,000	3,000	-4,000
425 POOL CHAIRS/TABLES	0	1,042	3,500	2,500	1,000
429 BENCHES REPLACEMENT	0	209	500	500	0
	<b>133,217</b>	<b>150,250</b>	<b>371,600</b>	<b>360,600</b>	<b>11,000</b>



<u>DESCRIPTION</u>	<u>YTD</u> <u>ACTUAL</u>	<u>YTD</u> <u>BUDGET</u>	<u>TOTAL YEAR</u> <u>FORECAST</u>	<u>2016/2017</u> <u>BUDGET</u>	<u>VARIANCE</u>
450 CONTINGENCY	6,112	15,158	15,627	36,380	-20,600
INTEREST DURING BUILT	0	6,250	15,000	15,000	
487 EAST WELL	450	0	0	0	0
CLUB HOUSE PROJECT	20,589	0	0	0	0
	<b>27,151</b>	<b>21,408</b>	<b>30,627</b>	<b>51,380</b>	<b>-20,600</b>
<b><u>GRAND TOTAL EXPENSES</u></b>	<b>640,630</b>	<b>621,366</b>	<b>1,491,480</b>	<b>1,491,280</b>	<b>-1,000</b>
<b><u>EXPENSES OVER REVENUE</u></b>	<b>14,572</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<u>DESCRIPTION</u>	<u>YTD</u> <u>ACTUAL</u>	<u>YTD</u> <u>BUDGET</u>	<u>TOTAL YEAR</u> <u>FORECAST</u>	<u>2016/2017</u> <u>BUDGET</u>	<u>VARIANCE</u>
<b><u>RESERVES</u></b>					
2510 ROOFS	14,167	14,167	34,000	34,000	0
2515 PAINTING	0	0	0	0	0
2530 ASPHALT	12,083	12,083	29,000	29,000	0
2542 POOLS	1,875	1,875	4,500	4,500	0
2543 AWNINGS	0	0	0	0	0
2546 SPRINKLERS	1,042	1,042	2,500	2,500	0
2547 TV CABLE INFRASTRUCTURE	5,208	5,208	12,500	12,500	0
2545 WORKING CAPITAL	4,167	4,167	10,000	10,000	0
2544 INTEREST REV. RESERVE	7,351	4,167	12,000	10,000	2,000
	<b>45,893</b>	<b>42,709</b>	<b>104,500</b>	<b>102,500</b>	<b>2,000</b>

**Andre Mongrain President**

**Claude Comtois Treasurer**

**April-20-2017**