

ASSOCIATION DES PROPRIÉTAIRES DES VILLAS DE L'ANSE

ÉTATS FINANCIERS

30 AVRIL 2026

ASSOCIATION DES PROPRIÉTAIRES DES VILLAS DE L'ANSE
ÉTATS FINANCIERS
30 AVRIL 2026

TABLE DES MATIÈRES

	Page
Rapport de mission d'examen du professionnel en exercice indépendant	2 - 3
Résultats	4
Évolution de l'actif net	5
Bilan	6
Flux de trésorerie	7
Notes complémentaires	8 - 14



RAPPORT DE MISSION D'EXAMEN DU PROFESSIONNEL EN EXERCICE INDÉPENDANT

Aux administrateurs de
Association des Propriétaires des Villas de l'Anse

Nous avons effectué l'examen des états financiers ci-joints de l'Association des Propriétaires des Villas de l'Anse, qui comprennent le bilan au 30 avril 2026, et les états des résultats, de l'évolution de l'actif net et des flux de trésorerie pour l'exercice clos à cette date, ainsi qu'un résumé des principales méthodes comptables et d'autres informations explicatives.

Responsabilité de la direction à l'égard des états financiers

La direction est responsable de la préparation et de la présentation fidèle de ces états financiers conformément aux normes comptables canadiennes pour les organismes sans but lucratif, ainsi que du contrôle interne qu'elle considère comme nécessaire pour permettre la préparation d'états financiers exempts d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs.

Responsabilité du professionnel en exercice

Notre responsabilité consiste à exprimer une conclusion sur les états financiers ci-joints en nous fondant sur notre examen. Nous avons effectué notre examen conformément aux normes d'examen généralement reconnues du Canada, qui exigent que nous nous conformions aux règles de déontologie pertinentes.

Un examen d'états financiers conforme aux normes d'examen généralement reconnues du Canada est une mission d'assurance limitée. Le professionnel en exercice met en œuvre des procédures qui consistent principalement en des demandes d'informations auprès de la direction et d'autres personnes au sein de l'entité, selon le cas, ainsi qu'en des procédures analytiques, et évalue les éléments probants obtenus.





Les procédures mises en œuvre dans un examen sont considérablement plus restreintes en étendue que celles mises en œuvre dans un audit réalisé conformément aux normes d'audit généralement reconnues du Canada, et elles sont de nature différente. Par conséquent, nous n'exprimons pas une opinion d'audit sur les états financiers.

Fondement de la conclusion avec réserve

Les produits annuels de l'organisme excèdent 500 000 \$ depuis l'exercice du 30 avril 2024. Par conséquent, l'organisme ne peut plus comptabiliser ses acquisitions d'immobilisations en charges de l'exercice. Aucun redressement n'a été effectué et les nouvelles acquisitions continuent d'être comptabilisées en charges dans l'exercice où elles surviennent.

Conclusion avec réserve

Au cours de notre examen, à l'exception des incidences éventuelles du problème décrit dans le paragraphe sur le fondement de la conclusion avec réserve, nous n'avons rien relevé qui nous porte à croire que les états financiers ne donnent pas, dans tous leurs aspects significatifs, une image fidèle de la situation financière de l'Association des Propriétaires des Villas de l'Anse au 30 avril 2026, ainsi que des résultats de ses activités et de ses flux de trésorerie pour l'exercice clos à cette date, conformément aux normes comptables canadiennes pour les organismes sans but lucratif.

La Formule CPA Inc.¹

Sherbrooke, le 6 juillet 2026

¹ Par CPA auditeur, permis de comptabilité publique n° A138762



ASSOCIATION DES PROPRIÉTAIRES DES VILLAS DE L'ANSE

RÉSULTATS

EXERCICE CLOS LE 30 AVRIL 2026

Page 4

	Fonds d'adminis- tration	Fonds de prévoy- ance	2026 Total	2025 Total
Produits				
Cotisations	612 417 \$	- \$	612 417 \$	580 317 \$
Droits d'adhésion et autres produits	49 133	-	49 133	46 843
Revenu de placements	<u>-</u>	<u>9 329</u>	<u>9 329</u>	<u>8 883</u>
	<u>661 550</u>	<u>9 329</u>	<u>670 879</u>	<u>636 043</u>
Frais d'exploitation				
Chemins	87 256	-	87 256	93 836
Service technique et support	60 775	-	60 775	59 188
Quais	58 040	-	58 040	35 806
Consultations juridiques	56 756	-	56 756	44 905
Frais administratifs	42 639	-	42 639	39 195
Parcs et environnement	42 266	-	42 266	45 726
Piscines	28 029	-	28 029	30 196
Eau potable	27 277	-	27 277	25 892
Divers	7 118	-	7 118	8 567
Travaux d'urgence liés aux conditions climatiques	1 150	-	1 150	19 718
Immobilisations passées en charges - chemins	-	141 184	141 184	39 657
Entretien majeur lié aux projets	-	78 729	78 729	67 542
Immobilisations passées en charges - autres	<u>-</u>	<u>2 175</u>	<u>2 175</u>	<u>28 181</u>
	<u>411 306</u>	<u>222 088</u>	<u>633 394</u>	<u>538 409</u>
Excédent des produits sur les charges	<u>250 244 \$</u>	<u>(212 759) \$</u>	<u>37 485 \$</u>	<u>97 634 \$</u>

ASSOCIATION DES PROPRIÉTAIRES DES VILLAS DE L'ANSE**ÉVOLUTION DE L'ACTIF NET****EXERCICE CLOS LE 30 AVRIL 2026****Page 5**

	Fonds d'adminis- tration	Fonds de prévoy- ance	2026 Total	2025 Total
Solde au début	25 000 \$	218 809 \$	243 809 \$	146 175 \$
Excédent des produits sur les charges	250 244	(212 759)	37 485	97 634
Affectation interne (note 3)	<u>(250 245)</u>	<u>250 245</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Solde à la fin	<u>24 999 \$</u>	<u>256 295 \$</u>	<u>281 294 \$</u>	<u>243 809 \$</u>

ASSOCIATION DES PROPRIÉTAIRES DES VILLAS DE L'ANSE

BILAN

30 AVRIL 2026

Page 6

	Fonds d'adminis- tration	Fonds de prévoy- ance	2026 Total	2025 Total
Actif				
Actif à court terme				
Encaisse	22 735 \$	- \$	22 735 \$	24 319 \$
Débiteurs (note 4)	3 000	-	3 000	3 738
Avance au Fonds de prévoyance, sans intérêt	67 462	-	67 462	45 620
Frais payés d'avance	1 219	-	1 219	1 400
Placements réalisables au cours du prochain exercice (note 5)	-	323 757	323 757	239 177
	94 416	323 757	418 173	314 254
Placements (note 5)	-	-	-	25 252
	<u>94 416</u> \$	<u>323 757</u> \$	<u>418 173</u> \$	<u>339 506</u> \$
Passif				
Passif à court terme				
Créditeurs	30 967 \$	- \$	30 967 \$	20 826 \$
Produits perçus d'avance	12 450	-	12 450	9 251
Dépôts remboursables	26 000	-	26 000	20 000
Dû au Fonds d'administration, sans intérêt	-	67 462	67 462	45 620
	<u>69 417</u>	<u>67 462</u>	<u>136 879</u>	<u>95 697</u>
Actif net				
Non affecté	24 999	-	24 999	25 000
Affectation interne	-	256 295	256 295	218 809
	<u>24 999</u>	<u>256 295</u>	<u>281 294</u>	<u>243 809</u>
	<u>94 416</u> \$	<u>323 757</u> \$	<u>418 173</u> \$	<u>339 506</u> \$
Éventualité (note 6)				
Engagements (note 7)				

Pour le conseil d'administration,

 Signed with Odysseus

, administrateur

ASSOCIATION DES PROPRIÉTAIRES DES VILLAS DE L'ANSE

FLUX DE TRÉSORERIE

EXERCICE CLOS LE 30 AVRIL 2026

Page 7

	2026	2025
Activités de fonctionnement		
Excédent des produits sur les charges	37 485 \$	97 634 \$
 Variation nette d'éléments hors trésorerie liés au fonctionnement :		
Débiteurs	738	(3 388)
Frais payés d'avance	181	(1 400)
Créditeurs	10 141	(9 918)
Produits perçus d'avance	3 199	(3 199)
Dépôts remboursables	<u>6 000</u>	<u>5 000</u>
	<u>57 744</u>	<u>84 729</u>
 Activités d'investissement		
Acquisition de placements	(334 328)	(258 884)
Encaissement de placements	<u>275 000</u>	<u>135 000</u>
	<u>(59 328)</u>	<u>(123 884)</u>
 Diminution de l'encaisse	(1 584)	(39 155)
 Encaisse au début	<u>24 319</u>	<u>63 474</u>
 Encaisse à la fin	<u><u>22 735</u></u> \$	<u><u>24 319</u></u> \$

Les opérations sans effet sur la trésorerie comprennent la variation des avances et dus entre les fonds.

1. Statuts et nature des activités

L'association est constituée selon la Partie III de la Loi sur les compagnies du Québec . Au sens des lois fédérale et provinciale de l'impôt sur le revenu, la corporation est un organisme sans but lucratif et est exemptée de l'impôt sur les bénéfices. Les objectifs de l'association sont de gérer les espaces et les services communs du domaine, en plus de représenter ses membres.

2. Principales méthodes comptables

L'association applique les normes comptables canadiennes pour les organismes sans but lucratif.

Comptabilisation par fonds

Fonds d'administration

Le fonds d'administration est utilisé pour les activités courantes de l'association. Ce fonds regroupe les actifs, les passifs, les produits et les charges autres que ceux afférents au fonds de prévoyance. Le solde minimum requis au fonds d'administration est de 25 000 \$ au 30 avril 2026.

Fonds de prévoyance

Le fonds de prévoyance est constitué dans le but de pourvoir aux réparations majeures et au remplacement des actifs des parties communes ainsi qu'à l'acquisition d'actifs. La contribution annuelle minimale au fonds de prévoyance doit correspondre au plus élevé de 5 % de la cotisation annuelle ou de la contribution nécessaire pour maintenir le solde minimum requis en tout temps au cours des 5 années suivantes selon le plan de maintien des actifs.

2. Principales méthodes comptables (suite)

Instruments financiers

Évaluation initiale

L'association évalue initialement ses actifs financiers et ses passifs financiers créés ou échangés dans des opérations conclues dans des conditions de pleine concurrence à leur juste valeur. Les actifs financiers et passifs financiers qui ont été créés ou échangés dans des opérations entre apparentés, sauf pour les parties qui n'ont pas d'autre relation avec l'association qu'en leur qualité de membres de la direction, sont initialement évalués au coût, à l'exception des placements dans des instruments de capitaux propres cotés sur un marché actif, qui sont évalués à leur juste valeur.

Le coût d'un instrument financier issu d'une opération entre apparentés dépend du fait que cet instrument est assorti ou non de modalités de remboursement. Le coût d'un actif financier ou d'un passif financier issu d'une opération entre apparentés et assorti de modalités de remboursement est déterminé au moyen de ses flux de trésorerie non actualisés, compte non tenu des paiements d'intérêts et de dividendes, et déduction faite des pertes de valeur déjà comptabilisées par le cédant. Lorsque l'instrument financier n'est pas assorti de modalités de remboursement, le coût est déterminé en fonction de la contrepartie transférée ou reçue par l'association dans l'opération.

Évaluation ultérieure

L'association évalue ultérieurement tous ses actifs financiers et ses passifs financiers au coût après amortissement, à l'exception des placements dans des instruments de capitaux propres cotés sur un marché actif qui sont évalués à la juste valeur. Les variations de la juste valeur de ces instruments financiers sont comptabilisées dans les résultats de la période où elles se produisent.

Les actifs financiers évalués à la juste valeur se composent des actions de sociétés cotées en bourse.

Le passif issu d'une opération entre apparentés est évalué au coût.

Les autres actifs et passifs financiers sont évalués au coût après amortissement.

2. Principales méthodes comptables (suite)

Instruments financiers (suite)

Coûts de transaction

Les coûts de transaction attribuables à des instruments financiers évalués ultérieurement à la juste valeur et à ceux créés ou échangés dans une opération entre apparentés sont comptabilisés dans les résultats de l'exercice au cours duquel ils sont engagés. Les coûts de transaction relatifs à des instruments financiers créés ou échangés dans des conditions de pleine concurrence qui sont évalués ultérieurement au coût après amortissement sont comptabilisés au coût initial de l'instrument. Lorsque l'instrument est évalué au coût après amortissement, les coûts de transaction sont ensuite comptabilisés aux résultats sur la durée de l'instrument selon la méthode de l'amortissement linéaire.

Dépréciation

En ce qui a trait aux actifs financiers évalués au coût après amortissement, l'association détermine s'il existe des indications d'une possible dépréciation. Dans l'affirmative, et si l'association détermine qu'il y a eu au cours de l'exercice un changement défavorable important dans le calendrier ou le montant prévu des flux de trésorerie futurs, une réduction de valeur est comptabilisée aux résultats. Si les indications de perte de valeur s'atténuent ou disparaissent, la moins-value déjà comptabilisée doit faire l'objet d'une reprise de valeur dans la mesure de l'amélioration. La valeur comptable de l'actif financier ne peut être supérieure à ce qu'elle aurait été à la date de reprise de valeur si la moins-value n'avait jamais été comptabilisée. La reprise de valeur est comptabilisée aux résultats.

Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont imputées aux résultats au cours de l'exercice où elles sont acquises.

Comptabilisation des produits

Cotisations des membres

Les cotisations des membres sont établies annuellement par les administrateurs et approuvées par l'assemblée générale des membres. Elles sont constatées à titre de produits au moment de la facturation.

2. Principales méthodes comptables (suite)

Comptabilisation des produits (suite)

Droits d'adhésion

Les droits d'adhésion et autres revenus sont établis annuellement par les administrateurs et sont constatés à titre de produits selon lorsqu'un nouveau propriétaire prend possession légale d'une propriété ou lorsque les services sont rendus.

Revenus de placements

Les revenus de placements sont constatés lorsqu'ils sont gagnés et lorsque le recouvrement est raisonnablement assuré.

Utilisation d'estimations

La préparation des états financiers exige que la direction procède à des estimations et pose des hypothèses qui ont une incidence sur les montants présentés au titre des actifs et des passifs et sur les montants comptabilisés au titre des produits et des charges pour les exercices visés. Les résultats réels peuvent différer de ces estimations. Les principales estimations portent sur la provision pour créances douteuses et la dépréciation des actifs financiers.

3. Affectation interne

Au cours de l'exercice, en vertu des règlements de l'association, le transfert d'un montant de 250 245 \$ du fonds d'administration au fonds de prévoyance a été effectué afin de maintenir les soldes minimums requis au fonds d'administration et au fonds de prévoyance.

4. Débiteurs

	2026	2025
Comptes clients	5 560 \$	4 220 \$
Provision pour dépréciation	<u>(2 560)</u>	<u>(482)</u>
	<u>3 000 \$</u>	<u>3 738 \$</u>

5. Placements

	2026	2025
Placements de portefeuille, aux taux de 3,25 % et variable, échéant entre mai 2026 et janvier 2027	323 757 \$	264 429 \$
Placements réalisables au cours du prochain exercice	<u>323 757</u>	<u>239 177</u>
	<u>-</u> \$	<u>25 252</u> \$

6. Éventualités

En octobre 2022, une demande introductive d'instance a été signifiée à l'Association et à certains membres du Conseil d'administration par l'un de ses membres. Cette demande a subséquemment été modifiée en octobre 2023 puis en cours de procès, en juin 2026. La demande vise entre autres à faire annuler ou subsidiairement déclarer inopposable certaines sections des règlements de l'Association aux demandeurs. De plus, les demandeurs réclament des dommages intérêts pour un montant total de 110 000 \$ plus l'annulation de pénalités que l'Association leur a imposé pour un montant de 25 450 \$. Les assureurs de l'Association ont indiqué que la demande constitue une réclamation au sens de la police d'assurance déclenchant ainsi l'application de la garantie. Le procès a été entendu en Cour Supérieure du Québec en juin 2026 et un jugement est attendu en septembre 2026 ou plus tard cet automne.

Il est actuellement impossible d'évaluer le dénouement du litige et le montant que l'Association pourrait, le cas échéant, devoir verser. Aucune provision n'a été comptabilisée dans les états financiers. Par ailleurs, du montant des pénalités de 25 450 \$ mentionné précédemment, un montant de 7 450 \$ a été payé par le membre sous protêt et est inclus comme produits perçus d'avance au 30 avril 2026 et un montant de 18 000 \$ n'a pas été comptabilisé en produits puisque son recouvrement n'est pas raisonnablement certain.

7. Engagements

Les engagements pris par l'association avec des tiers pour des services techniques et d'entretien paysager totalisent 246 086 \$ et les versements à effectuer au cours des trois prochains exercices sont les suivants :

2027	114 680 \$
2028	103 801
2029	<u>27 605</u>
	<u>246 086 \$</u>

8. Instruments financiers**Risques financiers**

Les risques importants découlant d'instruments financiers auxquels l'association est exposée au 30 avril 2026 sont détaillés ci-après.

Risque de crédit

Le risque de crédit est le risque qu'une partie à un actif financier manque à l'une de ses obligations et amène de ce fait l'association à subir une perte financière. Le risque de crédit pour l'association est principalement lié aux comptes clients.

L'association consent du crédit à ses clients dans le cours normal de ses activités. Elle effectue, de façon continue, des évaluations de crédit à l'égard de ses clients et maintient des provisions pour pertes potentielles sur créances, lesquelles, une fois matérialisées, respectent les prévisions de la direction. L'association n'exige généralement pas de caution.

Risque de taux d'intérêt

Le risque de taux d'intérêt est le risque que la juste valeur ou les flux de trésorerie futurs d'un instrument financier fluctuent en raison des variations de taux d'intérêt. L'association est exposée au risque de taux d'intérêt en ce qui concerne ses instruments financiers à taux d'intérêt fixe et à taux d'intérêt variable. Les instruments à taux d'intérêt fixe assujettissent l'association à un risque de juste valeur puisque celle-ci varie de façon inverse aux variations des taux d'intérêt du marché. Les instruments à taux variables assujettissent l'association à des fluctuations des flux de trésorerie futurs connexes.

8. Instruments financiers (suite)

Risque de prix autre

Le risque de prix autre est le risque que la juste valeur ou les flux de trésorerie futurs d'un instrument financier fluctuent en raison des variations des prix du marché, autres que celles découlant du risque de taux d'intérêt ou du risque de change, que ces variations soient causées par des facteurs propres à l'instrument en cause ou à son émetteur, ou par des facteurs affectant tous les instruments financiers similaires négociés sur le marché. L'association est principalement exposée au risque de prix autre en raison des placements dans des obligations cotées en bourse dont la valeur fluctue en fonction de la cote boursière.

Risque de liquidité

Le risque de liquidité est le risque que l'association éprouve des difficultés à honorer des engagements liés à ses passifs financiers. L'association est exposée à ce risque principalement à l'égard de ses créditeurs et de ses dépôts remboursables.

9. Chiffres comparatifs

Certains chiffres de l'exercice 2025 ont été reclassés afin de rendre leur présentation identique à celle de l'exercice 2026.