



OFFICE ONTARIEN DU SECTEUR DES CONDOMINIUMS

ÉTATS FINANCIERS

LE 31 MARS 2018

OFFICE ONTARIEN DU SECTEUR DES CONDOMINIUMS

INDEX

LE 31 MARS 2018

	Page
RAPPORT DE L'AUDITEUR	1
ÉTATS FINANCIERS	
Bilan	2
État de l'évolution des actifs nets	3
État des résultats	4
État des flux de trésorerie	5
Notes afférentes aux états financiers	6 – 10



RAPPORT DE L'AUDITEUR INDÉPENDANT

À l'intention des membres de l'Office ontarien du secteur des condominiums

Rapport sur les états financiers

Nous avons vérifié les états financiers ci-joints de l'Office ontarien du secteur des condominiums, qui comprennent le bilan au 31 mars 2018 et les états de l'évolution des actifs nets, des résultats et des flux de trésorerie pour l'exercice terminé à cette date, et les notes afférentes, lesquelles comprennent un résumé des principales conventions comptables et d'autres renseignements explicatifs.

Responsabilité de la direction à l'égard des états financiers

La direction est responsable de l'établissement et de la présentation fidèle de ces états financiers conformément aux normes comptables canadiennes pour les organismes sans but lucratif et aux contrôles internes qu'elle juge nécessaires pour permettre l'établissement d'états financiers exempts d'inexactitudes significatives, qu'elles résultent de fraudes ou d'erreurs.

Responsabilité de l'auditeur

Notre responsabilité consiste à exprimer une opinion sur ces états financiers en nous fondant sur notre audit. Ce dernier a été effectué conformément aux normes d'audit généralement reconnues du Canada. Ces normes nous obligent à nous conformer aux règles d'éthique et à planifier et réaliser la vérification de manière à obtenir une assurance raisonnable que les états financiers sont exempts d'inexactitudes significatives.

Un audit implique la mise en œuvre de procédures dans le but de recueillir des éléments probants concernant les montants et les informations figurant dans les états financiers. Le choix des procédures relève du jugement de l'auditeur, notamment l'appréciation du risque d'anomalies significatives dans les états financiers, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs. En procédant à ces évaluations des risques, l'auditeur tient compte des contrôles internes relatifs à l'établissement et à la présentation fidèle des états financiers de l'entité afin de concevoir des procédures de vérification adaptées aux circonstances, mais non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité desdits contrôles. Un audit comprend également une appréciation de l'adéquation des politiques comptables et de la vraisemblance des estimations comptables utilisées par la direction, ainsi qu'une appréciation de la présentation globale des états financiers.

Nous estimons que les éléments probants que nous avons recueillis sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Opinion

De notre avis, les états financiers donnent, à tous les égards importants, une image fidèle de la situation financière de l'Office ontarien du secteur des condominiums au 31 mars 2017, ainsi que de son rendement financier et de ses flux de trésorerie pour l'exercice terminé à cette date, conformément aux normes comptables canadiennes pour les organismes sans but lucratif.

Le 14 juin 2018

Sloan Partners LLP
Comptables professionnels agréés
Comptables publics agréés

**BILAN DE L'OFFICE ONTARIEN DU
SECTEUR DES CONDOMINIUMS**

Au 31 mars	2018	2017
ACTIFS		
À court terme		
Liquidités	4 716 717 \$	2 890 261 \$
Créances	1 076 228	59 622
Charges payées d'avance et autres actifs à court terme	45 606	11 013
	5 838 551	2 960 896
Actif incorporel (note 3)	1 867 082	290 702 \$
	7 705 633 \$	3 251 598 \$
PASSIFS		
À court terme		
Dettes et charges à payer (note 4)	620 933 \$	165 642 \$
Produit constaté d'avance	155 105	-
TVH à payer	40 904	-
	816 942	165 642
Prêt à long terme (note 5)	5 500 000	3 500 000
	6 316 942	3 665 642
ACTIFS NETS		
Investis en immobilisations	1 867 082	290 702 \$
Actifs nets non affectés (insuffisance)	(478 391)	(704 746)
	1 388 691	(414 044)
	7 705 633 \$	3 251 598 \$

Engagements (note 8)

Approuvé par :

Administrateur : _____

Administrateur : _____

**ÉTAT DE L'ÉVOLUTION DES ACTIFS NETS DE L'OFFICE
ONTARIEN DU SECTEUR DES CONDOMINIUMS**

Pour l'exercice clos le 31 mars 2018	Du 11 juillet 2016 (date de constitution) au 31 mars 2017
---	--

ACTIFS NETS :

Investis en immobilisations

Solde à l'ouverture de l'exercice	290 702 \$	- \$
Acquisition d'immobilisations incorporelles	1 783 834	290 702
Excédent des charges par rapport aux produits	(207 454)	-
Solde à la clôture de l'exercice	1 867 082 \$	290 702 \$

Actifs nets non affectés (insuffisance)

Solde à l'ouverture de l'exercice	(704 746) \$	- \$
Acquisition d'immobilisations incorporelles	(1 783 834)	(290 702)
Excédent (insuffisance) des charges par rapport aux produits	2 010 189	(414 044)
Solde à la clôture de l'exercice	(478 391)	(704 746)

ACTIFS NETS à la clôture de l'exercice

	1 388 691 \$	(414 044 \$)
--	---------------------	---------------------

**ÉTAT DES RÉSULTATS DE L'OFFICE
ONTARIEN DU SECTEUR DES CONDOMINIUMS**

	Pour l'exercice clos le 31 mars 2018	Du 11 juillet 2016 (date de constitution) au 31 mars 2017
PRODUITS		
Droits (note 6)	5 891 015 \$	- \$
Autres produits (note 7)	37 216	8 809
	5 928 231	8 809
CHARGES		
Salaires et charges sociales	2 249 096	158 570
Technologies de l'information	356 951	77 897
TVH irrécouvrable	335 666	29 021
Informations et communications	310 559	10 813
Loyers et occupation de bureau	204 801	33 169
Bureau et frais généraux	115 496	10 852
Tribunal et membres de l'Office	113 809	-
Rémunération et frais du conseil d'administration	97 768	40 706
Intérêt sur dettes à long terme	66 285	9 870
Frais de justice	53 462	45 455
Honoraires professionnels	14 149	6 500
Amortissement des immobilisations incorporelles	207 454	-
	4 125 496	422 853
EXCÉDENT (INSUFFISANCE) DES CHARGES PAR RAPPORT AUX PRODUITS	1 802 735 \$	(414 044 \$)

**ÉTAT DES FLUX DE TRÉSORERIE DE L'OFFICE
ONTARIEN DU SECTEUR DES CONDOMINIUMS**

**Pour l'exercice
clos le
31 mars 2018** Du 11 juillet 2016
(date de constitution)
au 31 mars 2017

LIQUIDITÉS FOURNIES (UTILISÉES) PAR LES ACTIVITÉS SUIVANTES :

ACTIVITÉS DE FONCTIONNEMENT

Excédent (insuffisance) des produits par rapport aux charges	1 802 735 \$	(414 044)
Amortissement des immobilisations incorporelles	207 454	-
Variation des éléments hors trésorerie du fonds de roulement : Créances	(1 016 606)	(59 622)
Charges payées d'avance et autres actifs à court terme	(34 593)	(11 013)
Dettes et charges à payer	455 291	165 642
Produit constaté d'avance	155 105	-
TVH à payer	40 904	

1 610 290 (319 037)

ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT

Acquisition d'immobilisations incorporelles	(1 783 834)	(290 702)
---	--------------------	-----------

ACTIVITÉS DE FINANCEMENT

Produit tiré du prêt à long terme	2 000 000	3 500 000
-----------------------------------	------------------	-----------

**AUGMENTATION NETTE DE LA
TRÉSORERIE**

1 826 456 2 890 261

TRÉSORERIE À L'OUVERTURE DE L'EXERCICE

2 890 261 -

TRÉSORERIE À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE

4 716 717 \$ 2 890 261

**NOTES AFFÉRENTES AUX ÉTATS FINANCIERS
DE L'OFFICE ONTARIEN DU SECTEUR DES CONDOMINIUMS
31 MARS 2018**

RAISON D'ÊTRE DE L'ORGANISME

En décembre 2015, l'Assemblée législative de l'Ontario a adopté une nouvelle loi intitulée *Loi de 2015 sur la protection des propriétaires de condominiums* (LPPC), qui a marqué la première grande révision des lois de la province sur les condominiums depuis plus de 16 ans. La LPPC a pour but d'accroître la protection des propriétaires de condominiums, d'améliorer la gestion des associations condominiales, de veiller à ce que les conseils d'administration des condominiums soient régis de façon professionnelle et d'établir des exigences obligatoires en matière d'agrément et de formation pour les gestionnaires de condominiums.

L'Office ontarien du secteur des condominiums (l'« Office ») a été constitué en société sans but lucratif en 2016 et assume la responsabilité de la mise en œuvre des services nécessaires à l'exécution de son mandat, conformément à la *Loi de 1998 sur les condominiums*.

Après avoir été désigné par le lieutenant-gouverneur en conseil au moyen du règlement 181/17 en septembre 2017, l'Office a commencé à offrir des séances de formation aux administrateurs de condominiums et au public, créé un registre public des associations condominiales en Ontario et mis sur pied le tribunal de l'autorité du secteur des condominiums (TASC). Le TASC offre un service de règlement des différends en ligne pour résoudre rapidement et efficacement les différends relatifs aux condominiums.

1. RÉSUMÉ DES PRINCIPALES CONVENTIONS COMPTABLES

Les présents états financiers ont été préparés conformément aux normes comptables canadiennes pour les organismes sans but lucratif. On trouvera ci-après les politiques considérées comme particulièrement importantes pour l'Office.

Utilisation d'estimations

La préparation d'états financiers conformément aux normes comptables canadiennes pour les organismes sans but lucratif exige que la direction fasse des estimations et pose des hypothèses qui influent sur la constatation, l'évaluation et la présentation des montants présentés dans les états financiers et les notes afférentes. Les montants présentés et les informations fournies par voie de notes sont déterminés à l'aide des meilleures estimations de la direction qui reflètent l'ensemble le plus probable de conditions économiques et de plans d'action prévus. Les résultats réels pourraient différer de ces estimations. Les estimations importantes comprennent les créances et les charges à payer.

**NOTES AFFÉRENTES AUX ÉTATS FINANCIERS
DE L'OFFICE ONTARIEN DU SECTEUR DES CONDOMINIUMS
31 MARS 2018**

1. RÉSUMÉ DES PRINCIPALES CONVENTIONS COMPTABLES (SUITE)

Utilisation d'estimations (suite)

De l'avis de la direction, ces états financiers ont été préparés correctement dans les limites raisonnables de l'importance relative et conformément aux conventions comptables résumées ci-après.

Constatation des produits

Les frais d'évaluation annuels sont constitués de parts avec droit de vote autodéclarées. Les frais sont imputés à chaque exercice et sont constatés à titre de produits lorsque la demande de renouvellement est présentée. Comme il n'y a aucun recours pour les associations condominiales, les produits sont constatés lorsque la demande est reçue et les montants sont connus.

Les montants reçus pour le prochain exercice sont comptabilisés à titre de produits constatés d'avance.

Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles sont comptabilisées au coût, moins les amortissements cumulés. Les amortissements sont calculés aux taux visant à radier les actifs sur leur durée de vie utile estimative, comme suit :

	<u>Taux</u>	<u>Méthode</u>
Logiciels	10 ans	Linéaire

La méthode d'amortissement et l'estimation de la durée de vie utile d'une immobilisation sont revues annuellement.

Instruments financiers

Les instruments financiers de l'Office comprennent les trésoreries, les créances et les dettes et charges à payer. Les instruments financiers sont comptabilisés à la juste valeur lors de leur constatation initiale. La juste valeur de ces instruments financiers se rapproche de leur valeur comptable en raison de leur nature à court terme. La direction est d'avis que l'Office n'est pas exposé à un risque important de taux d'intérêt, de change ou de crédit découlant de ces instruments financiers.

Par la suite, à chaque date de clôture, il évalue les trésoreries et les placements à la juste valeur et les dettes et charges à payer, et autres passifs au coût après amortissement. Toute variation ultérieure de la juste valeur est comptabilisée dans l'état des résultats.

**NOTES AFFÉRENTES AUX ÉTATS FINANCIERS
DE L'OFFICE ONTARIEN DU SECTEUR DES CONDOMINIUMS
31 MARS 2018**

1. RÉSUMÉ DES PRINCIPALES CONVENTIONS COMPTABLES (SUITE)

Instruments financiers (suite)

Les actifs financiers font l'objet d'un test de dépréciation annuel à la fin de l'exercice s'il existe des indices de dépréciation. Lorsqu'il y a présomption de dépréciation, l'Office détermine s'il y a un changement défavorable important dans la valeur actualisée des flux de trésorerie prévus, le montant qui pourrait être réalisé en vendant l'actif financier ou le montant que l'Office prévoit réaliser en exerçant son droit à toute garantie. Si les événements et circonstances se résorbent au cours d'une période future, la perte de valeur sera reprise dans la mesure où l'amélioration n'excède pas la variation initiale de la perte de valeur.

2. GESTION DES IMMOBILISATIONS

Dans la gestion des immobilisations, l'objectif de l'Office est d'assurer la continuité de l'exploitation de l'entité ainsi que le maintien d'opérations efficaces pour ses membres et les autres parties prenantes. La direction ajuste la structure du capital au besoin afin de répondre aux besoins opérationnels de l'Office. Plutôt que d'établir des critères quantitatifs de rendement du capital, l'Office compte sur l'expertise de la direction pour soutenir le développement futur des opérations. L'Office définit le capital comme incluant la position de son fonds de roulement et les actifs nets non affectés.

La direction revoit régulièrement sa démarche de gestion des immobilisations et estime que cette démarche, compte tenu de la taille relative de l'Office, est appropriée.

3. IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

	Coût	Amortissement accumulé	Valeur comptable nette de 2018	Valeur comptable nette 2017
Logiciels	2 074 536	207 454	1 867 082 \$	290 702 \$

4. DETTES ET CHARGES À PAYER

Au 31 mars 2018, le solde des dettes et charges à payer comprenait des remises gouvernementales impayées de 6 004 \$ (2017 : 156 \$).



**NOTES AFFÉRENTES AUX ÉTATS FINANCIERS
DE L'OFFICE ONTARIEN DU SECTEUR DES CONDOMINIUMS
31 MARS 2018**

5. PRÊT À LONG TERME

L'Office dispose d'une facilité de crédit non renouvelable offerte par le ministère des Services gouvernementaux et des Services aux consommateurs pour financer ses frais de démarrage jusqu'à concurrence de 7 500 000 \$.

Au 31 mars 2018, un montant de 5 500 000 \$ (2017 : 3 500 000 \$) a été utilisé. Jusqu'au 1^{er} avril 2019, l'intérêt sur le solde est rajusté le premier jour ouvrable en janvier, en avril, en juillet et en octobre, et correspond au taux des bons du Trésor de l'Ontario de 90 jours, majoré de 50 points de base composé le premier jour ouvrable en janvier, en avril, en juillet et en octobre. À compter du 1^{er} avril 2019, le taux d'intérêt correspondra au coût de financement d'une obligation de dix ans de la province de l'Ontario, y compris les frais et commissions, majoré de cinquante points de base, composé semestriellement.

Les modalités de remboursement seront conformes au tableau d'amortissement que le ministère des Services gouvernementaux et des Services aux consommateurs publiera après le 1^{er} avril 2019. L'Office aura dix ans pour rembourser le prêt, à compter du 1^{er} avril 2019.

6. DROITS

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Frais d'évaluation	5 888 665 \$	-
Frais de tribunal	2 350	-
	5 891 015 \$	-

7. AUTRES PRODUITS

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Intérêts gagnés	37 216 \$	7 138
Autres produits	-	1 671
	37 216 \$	8 809

**NOTES AFFÉRENTES AUX ÉTATS FINANCIERS
DE L'OFFICE ONTARIEN DU SECTEUR DES CONDOMINIUMS
31 MARS 2018**

8. ENGAGEMENTS

L'Office est engagé au loyer de ses locaux situés au 357, rue Bay, bureau 500, Toronto (Ontario) jusqu'au 30 mai 2018, à raison de sa part de 50 %, et au loyer de ses locaux situés au 2, avenue St. Clair Est, Toronto (Ontario) jusqu'au 30 octobre 2021, à raison de sa part de 70 %. L'Office s'est également engagé à conclure un contrat relatif au développement de logiciels destinés à l'utilisation au sein de l'Office. Les engagements minimaux futurs sont les suivants :

2019	363 553 \$
2020	258 078
2021	258 078
2022	150 546
	<hr/>
	1 030 255 \$
	<hr/> <hr/>

9. CHIFFRES COMPARATIFS

Certains chiffres comparatifs ont été reclassés afin de les rendre conformes à la méthode de présentation adoptée pour l'exercice en cours.