

Tableau des actifs, des passifs et du surplus accumulé
Tableau des produits et des charges
Tableau du surplus accumulé

**L'ASSOCIATION CANADIENNE DE
L'IMMEUBLE - 200, RUE CATHERINE**
(sous la gestion de The Regional Group of Companies Inc.)

Et rapport des auditeurs indépendants

Exercice clos le 31 décembre 2019



KPMG s.r.l./S.E.N.C.R.L.
150, rue Elgin
Bureau 1800
Ottawa ON K2P 2P8
Canada
Téléphone 613-212-5764
Télécopieur 613-212-2896

RAPPORT DES AUDITEURS INDÉPENDANTS

Aux administrateurs de L'Association canadienne de l'immeuble

Opinion

Nous avons effectué l'audit des tableaux financiers ci-joints de la propriété sise au 200, rue Catherine (détenue par L'Association canadienne de l'immeuble et placée sous la gestion de The Regional Group of Companies Inc.) (l'« entité »), qui comprennent :

- un tableau des actifs, des passifs et du surplus accumulé au 31 décembre 2019
- les tableaux des produits et des charges et du surplus accumulé pour l'exercice clos à cette date
- ainsi que les notes contenant un résumé des principales méthodes comptables et d'autres informations explicatives

(ci-après, les « tableaux financiers »).

À notre avis, les tableaux financiers ci-joints donnent, dans tous leurs aspects significatifs, une image fidèle de la situation financière de l'entité au 31 décembre 2019, ainsi que des résultats de son exploitation et de ses flux de trésorerie pour l'exercice clos à cette date, préparés par la direction en suivant les principes énoncés à la note 1 du présent document.

Fondement de l'opinion

Nous avons effectué notre audit conformément aux normes d'audit généralement reconnues du Canada. Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont plus amplement décrites dans la section « *Responsabilités des auditeurs à l'égard de l'audit des états financiers* » de notre rapport des auditeurs.

Nous sommes indépendants de l'entité conformément aux règles de déontologie qui sont pertinentes pour notre audit des tableaux financiers au Canada et nous nous sommes acquittés des autres responsabilités qui nous incombent selon ces règles.

Nous estimons que les éléments probants que nous avons obtenus sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion d'audit.

Observations

Sans modifier notre opinion, nous attirons l'attention sur la note 1 afférente aux tableaux, qui décrit les principales conventions comptables. Ces tableaux ont été préparés afin d'aider L'Association canadienne de l'immeuble et The Regional Group of Companies dans la gestion de l'immeuble situé au 200, rue Catherine. Il est donc possible que les renseignements financiers contenus dans ces tableaux ne puissent se prêter à un autre usage.



Responsabilités de la direction et des responsables de la gouvernance à l'égard des tableaux financiers

La direction est responsable de la préparation et de la présentation fidèle des tableaux financiers conformément aux principales conventions comptables énoncées à la note 1 du présent document, ainsi que du contrôle interne qu'elle considère comme nécessaire pour permettre la préparation des tableaux financiers exempts d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs.

Lors de la préparation des tableaux financiers, c'est à la direction qu'il incombe d'évaluer la capacité de l'entité à poursuivre son exploitation, de communiquer, le cas échéant, les questions relatives à la continuité de l'exploitation et d'appliquer le principe comptable de continuité d'exploitation, sauf si la direction a l'intention de liquider l'entité ou de cesser son activité ou si aucune autre solution réaliste ne s'offre à elle.

Il incombe aux responsables de la gouvernance de surveiller le processus d'information financière de l'entité.

Responsabilités des auditeurs à l'égard de l'audit des tableaux financiers

Nos objectifs sont d'obtenir l'assurance raisonnable que les tableaux financiers pris dans leur ensemble sont exempts d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs, et de délivrer un rapport des auditeurs contenant notre opinion.

L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, qui ne garantit toutefois pas qu'un audit réalisé conformément aux normes d'audit généralement reconnues du Canada permettra toujours de détecter toute anomalie significative qui pourrait exister.

Les anomalies peuvent résulter de fraudes ou d'erreurs et elles sont considérées comme significatives lorsqu'il est raisonnable de s'attendre à ce que, individuellement ou collectivement, elles puissent influencer sur les décisions économiques que les utilisateurs des tableaux financiers prennent en se fondant sur ceux-ci.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'audit généralement reconnues du Canada, nous exerçons notre jugement professionnel et faisons preuve d'esprit critique tout au long de cet audit.

En outre,

- nous identifions et évaluons les risques que les tableaux financiers comportent des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs, concevons et mettons en œuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et réunissons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Le risque de non-détection d'une anomalie significative résultant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne;

- nous acquérons une compréhension des éléments du contrôle interne pertinents pour l'audit afin de concevoir des procédures d'audit appropriées aux circonstances, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne de l'entité.



- nous apprécions le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, de même que des informations y afférentes fournies par cette dernière.
- nous tirons une conclusion quant au caractère approprié de l'utilisation par la direction du principe comptable de continuité de l'exploitation et, selon les éléments probants obtenus, quant à l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou situations susceptibles de jeter un doute important sur la capacité de l'entité à poursuivre son exploitation. Si nous concluons à l'existence d'une incertitude significative, nous sommes tenus d'attirer l'attention des lecteurs de notre rapport des auditeurs sur les informations fournies dans les états financiers au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas adéquates, d'exprimer une opinion modifiée. Nos conclusions s'appuient sur les éléments probants obtenus jusqu'à la date de notre rapport des auditeurs. Toutefois, des événements ou situations futurs pourraient amener l'entité à cesser son exploitation.
- nous évaluons la présentation d'ensemble, la structure et le contenu des états financiers, y compris les informations fournies dans les notes, et apprécions si les tableaux financiers représentent les opérations et événements sous-jacents d'une manière propre à donner une image fidèle.
- nous communiquons aux responsables de la gouvernance notamment l'étendue et le calendrier prévus des travaux d'audit et nos constatations importantes, y compris toute déficience importante du contrôle interne que nous aurions relevée au cours de notre audit.

KPMG s.r.l. / SENCRL.

Comptables professionnels agréés, experts comptables autorisés
Ottawa, Canada
Le 13 mars 2020

L'ASSOCIATION CANADIENNE DE L'IMMEUBLE - 200, RUE CATHERINE

(Sous la gestion de The Regional Group of Companies Inc.)

Tableau des actifs, des passifs et du surplus accumulé

Au 31 décembre 2019, avec informations comparatives de 2018

	2019	2018
Actif		
Actif à court terme		
Espèces	450 888 \$	358 110 \$
Débiteurs	29 446	36 715
Taxe de vente à recevoir	8 913	21 307
Charges payées d'avance et dépôts	8 499	–
	<hr/>	<hr/>
	497 746 \$	416 132 \$
Passif et surplus accumulé		
Passif à court terme		
Créditeurs et charges à payer	24 532 \$	176 536 \$
Dépôts de locataires	33 902	37 241
	<hr/>	<hr/>
	58 434	213 777
Surplus accumulé	439 312	202 355
	<hr/>	<hr/>
	497 746 \$	416 132 \$

Se reporter aux notes afférentes aux tableaux.

L'ASSOCIATION CANADIENNE DE L'IMMEUBLE - 200, RUE CATHERINE

(Sous la gestion de The Regional Group of Companies Inc.)

Tableau des produits et des charges

Exercice clos le 31 décembre 2019, avec informations comparatives de 2018

	2019	2018
Produits		
Location	197 343 \$	165 382 \$
Recouvrements d'exploitation	174 162	174 464
Autres produits	121 443	106 561
	<u>492 948</u>	<u>446 407</u>
Charges		
Charges de fonctionnement		
Impôts fonciers	273 247	272 642
Réparation et entretien	253 754	332 609
Services publics	150 027	140 949
Frais de gestion	51 492	50 756
Assurances	16 997	20 221
Honoraires professionnels	6 065	10 328
Frais administratifs	4 317	5 773
Mauvaises créances	92	–
	<u>755 991</u>	<u>833 278</u>
Amortissement des améliorations locatives	–	186 770
	<u>755 991</u>	<u>1 020 048</u>
Excédent des charges sur les produits	(263 043) \$	(573 641) \$

Se reporter aux notes afférentes aux tableaux.

L'ASSOCIATION CANADIENNE DE L'IMMEUBLE - 200, RUE CATHERINE

(Sous la gestion de The Regional Group of Companies Inc.)

Tableau du surplus accumulé

Exercice clos le 31 décembre 2019, avec informations comparatives de 2018

	2019	2018
Surplus accumulé au début de l'exercice	202 355 \$	275 996 \$
Excédent des charges sur les produits	(263 043)	(573 641)
Virement de L'Association canadienne de l'immeuble	500 000	500 000
Surplus accumulé à la fin de l'exercice	439 312 \$	202 355 \$

Se reporter aux notes afférentes aux tableaux.

L'ASSOCIATION CANADIENNE DE L'IMMEUBLE - 200, RUE CATHERINE

(Sous la gestion de The Regional Group of Companies Inc.)

Notes afférentes aux tableaux

Exercice clos le 31 décembre 2019

1. Principales conventions comptables

a) Mode de présentation

Ces états financiers ont été dressés selon les principes comptables suivants :

Les présents tableaux comprennent les actifs, les passifs, les produits et les charges du 200, rue Catherine qui sont sous le contrôle de gestion de The Regional Group of Companies Inc. Une brève description de cet arrangement est donnée dans le contrat de gestion daté du 19 septembre 2011 conclu entre L'Association et The Regional Group of Companies Inc., qui a pris effet le 20 septembre 2011 et est arrivé à échéance le 19 septembre 2016. Ce contrat reste en vigueur jusqu'à ce qu'un nouveau contrat soit ratifié.

Les tableaux ne comprennent ni les immobilisations ni la dette à long terme afférentes au 200, rue Catherine. Aucune charge n'a été comptabilisée au titre de l'amortissement ou des montants versés en capital et intérêts relativement au 200, rue Catherine.

b) Produits

Les produits tirés des baux et du stationnement sont constatés dans la période à laquelle ils se rapportent. Les recouvrements d'exploitation sont déterminés à partir du budget des dépenses de fonctionnement et sont constatés dans la période à laquelle ils se rapportent. Les ajustements finaux apportés aux recouvrements d'exploitation sont calculés en fonction des dépenses d'exploitation réelles engagées pour l'immeuble et sont constatés dans la période à laquelle ils se rapportent.

c) Charges

Les dépenses de fonctionnement et les dépenses en immobilisations sont constatées au moment où elles sont engagées.

d) Avantages incitatifs reportés relatifs à des baux

Les avantages incitatifs relatifs à des baux sont reportés et amortis selon la méthode linéaire sur la durée du bail connexe.

e) Utilisation d'estimations

La préparation des tableaux exige de la direction qu'elle fasse des estimations et qu'elle pose des hypothèses qui auront une influence sur les montants déclarés d'actif et de passif à la date des tableaux et sur les montants déclarés de produits et charges pour la période. Les résultats réels pourraient s'éloigner de ces estimations. Ces dernières font l'objet d'un examen chaque année et, si des rajustements s'avèrent nécessaires, ceux-ci sont constatés dans les tableaux de la période au cours de laquelle ils deviennent connus.

L'ASSOCIATION CANADIENNE DE L'IMMEUBLE - 200, RUE CATHERINE

(Sous la gestion de The Regional Group of Companies Inc.)

Notes afférentes aux tableaux (suite)

Exercice clos le 31 décembre 2019

2. Frais engagés directement par L'Association

Les frais qui se rapportent au 200, rue Catherine mais qui sont directement engagés par L'Association ne sont pas inclus dans le tableau des produits et des charges. Ces frais sont présentés sommairement ci-dessous :

	2019	2018
Amortissement	929 965 \$	616 448 \$

3. Informations comparatives

Certaines informations comparatives de 2018 ont été reclassées de façon à ce que leur présentation soit conforme celle des états financiers de 2019.