

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 2020



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 2020;
- 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 2020, 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.n.l./s.r.l.

Comptables professionnels agréés, experts comptables autorisés

Ottawa, Canada

Le 10 mars 2021

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 2020, avec informations comparatives de 2019

	2020	2019
Actif		
Actif à court terme		
Espèces	291 402 \$	450 888 \$
Débiteurs	51 575	29 446
Taxe de vente à recevoir	3 624	8 913
Charges payées d'avance et dépôts	12 567	8 499
	<u>359 168 \$</u>	<u>497 746 \$</u>
Passif et surplus accumulé		
Passif à court terme		
Créditeurs et charges à payer	78 010 \$	24 532 \$
Dépôts de locataires	31 339	33 902
	<u>109 349</u>	<u>58 434</u>
Surplus accumulé	249 819	439 312
Impact de la COVID-19 (note 3)		
	<u>359 168 \$</u>	<u>497 746 \$</u>

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 2020, avec informations comparatives de 2019

	2020	2019
Produits		
Location	206 587 \$	197 343 \$
Recouvrements d'exploitation des locataires	146 336	174 162
Autres produits	94 331	121 443
	<u>447 254</u>	<u>492 948</u>
Charges		
Charges de fonctionnement		
Impôts fonciers	268 384	273 247
Réparation et entretien	241 678	253 754
Services publics	141 083	150 027
Frais de gestion	52 848	51 492
Assurances	32 756	16 997
Honoraires professionnels	27 294	6 065
Frais administratifs	5 526	4 317
Mauvaises créances	–	92
	<u>769 569</u>	<u>755 991</u>
Dépenses en immobilisations	171 304	–
	<u>940 873</u>	<u>755 991</u>
Excédent des charges sur les produits	(493 619) \$	(263 043) \$

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 2020, avec informations comparatives de 2019

	2020	2019
Surplus accumulé au début de l'exercice	439 312 \$	202 355 \$
Excédent des charges sur les produits	(493 619)	(263 043)
Virement de L'Association canadienne de l'immeuble	304 126	500 000
Surplus accumulé à la fin de l'exercice	249 819 \$	439 312 \$

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 2020

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 relatives à l'immeuble 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 de location et les autres revenus sont constatés dans la période à laquelle ils se rapportent. Les recouvrements d'exploitation des locataires 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 des locataires 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. Les dépenses en immobilisations comprennent l'acquisition d'immobilisations et les coûts de réparations courantes qui ne peuvent être recouverts directement auprès des locataires.

d) 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 2020

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 :

	2020	2019
Amortissement	782 030 \$	929 965 \$

3. Impact de la COVID-19

En mars 2020, l'Organisation mondiale de la santé a annoncé que l'épidémie de la COVID-19 avait atteint des proportions pandémiques. Cette pandémie a fortement perturbé les milieux financiers, boursiers et sociaux.

La direction a ouvertement mis en œuvre certaines stratégies et mesures en réponse à l'éclosion de la COVID-19. La santé et la sécurité de tout le personnel et des locataires ont été prioritairement renforcées et comme la majorité des locataires ont imposé le télétravail, la direction a accordé un allègement du loyer aux locataires.

Des ajustements doivent être apportés aux états financiers lorsque des événements survenus entre la date des états financiers et la date du rapport des auditeurs fournissent un supplément d'information suffisant à l'égard de situations qui existaient en fin d'exercice. Après avoir évalué les répercussions financières, la direction a jugé inutile pour l'heure d'apporter d'autres ajustements aux états financiers.

La durée et l'ampleur ultimes de l'impact de la pandémie de la COVID-19 sur les activités et la situation financière de 200, rue Catherine ne sont pas connues pour le moment. Ces répercussions pourraient comprendre une diminution des flux de trésorerie futurs, des fluctuations de la valeur de l'actif et du passif, et l'utilisation de l'actif net cumulé à l'appui des activités. Pour le moment, il n'est pas possible d'établir une estimation de l'incidence financière de la pandémie.