

État de l'actif, du passif et du surplus accumulé
État des produits et des charges
État du surplus accumulé

**L'ASSOCIATION CANADIENNE DE
L'IMMEUBLE – 200, RUE CATHERINE**
(SOUS LA GESTION DE CAPWORTH PROPERTY MANAGEMENT)

Et rapport de l'auditeur indépendant

Exercice clos le 31 décembre 2023



KPMG s.r.l./s.e.n.c.r.l.
1800-150, rue Elgin
Ottawa (ON) K2P 2P8
Canada
Téléphone 613 212 5764
Télécopieur 613 212 2896

RAPPORT DE L'AUDITEUR INDÉPENDANT

Aux administrateurs de l'Association canadienne de l'immeuble

Opinion

Nous avons effectué l'audit des états 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 Capworth Property Management) (collectivement, l'« entité »), qui comprennent :

- l'état de l'actif, du passif et du surplus accumulé au 31 décembre 2023;
- l'état des produits et des charges et du surplus accumulé pour l'exercice clos à cette date;
- ainsi que les notes complémentaires, qui contiennent un résumé des principales méthodes comptables et d'autres informations explicatives

(ci-après, les « états financiers »).

À notre avis, dans tous leurs aspects significatifs, les états financiers susmentionnés ont été préparés conformément au référentiel comptable indiqué 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 de l'auditeur à l'égard de l'audit des états financiers** » du présent rapport.

Nous sommes indépendants de l'entité conformément aux règles de déontologie qui sont pertinentes pour notre audit des renseignements 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.



Page 2

Observations

Nous attirons l'attention sur la note 1 du présent rapport, qui décrit le référentiel comptable applicable et l'objet des états financiers.

Il est donc possible que les renseignements financiers contenus dans ces états ne puissent se prêter à un autre usage.

Notre opinion d'audit demeure inchangée à cet égard.

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

La direction est responsable de la préparation des états financiers conformément au référentiel comptable décrit à la note 1 du présent rapport, ce qui implique de déterminer si ces règles comptables constituent une méthode appropriée pour la préparation des états financiers dans les circonstances, 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.

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

Responsabilités de l'auditeur à l'égard de l'audit des états financiers

Nos objectifs sont d'obtenir l'assurance raisonnable que les renseignements financiers pris dans leur ensemble sont exempts d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs, et de délivrer un rapport de l'auditeur 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 états 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 états 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;



Page 3

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;
- 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 A.R.L. / S.R.L.

Comptables professionnels agréés, experts-comptables autorisés

Ottawa, Canada

4 mars 2024

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

(SOUS LA GESTION DE CAPWORTH PROPERTY MANAGEMENT)

État de l'actif, du passif et du surplus accumulé

Au 31 décembre 2023, avec informations comparatives de 2022

	2023	2022
Actif		
Actif à court terme		
Espèces	163 549 \$	214 598 \$
Débiteurs	5 528	–
	<hr/>	<hr/>
	169 077 \$	214 598 \$
Passif et surplus accumulé		
Passif à court terme		
Créiteurs et charges à payer	22 463 \$	36 130 \$
Dépôts de locataires	48 971	57 558
Taxes de vente à payer	21 687	27 388
	<hr/>	<hr/>
	93 121	121 076
Surplus accumulé	75 956	93 522
	<hr/>	<hr/>
	169 077 \$	214 598 \$

Se reporter aux notes complémentaires.

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

(SOUS LA GESTION DE CAPWORTH PROPERTY MANAGEMENT)

État des produits et des charges

Exercice clos le 31 décembre 2023, avec informations comparatives de 2022

	2023	2022
Produits		
Location	270 390 \$	231 349 \$
Recouvrements auprès des locataires	217 856	202 367
Autres produits	108 586	131 764
	<u>596 832</u>	<u>565 480</u>
Charges		
Charges de fonctionnement		
Réparation et entretien	335 309	281 057
Impôts fonciers	274 025	261 397
Services publics	125 656	142 175
Frais de gestion	104 429	101 064
Assurances	29 274	56 800
Honoraires professionnels	26 725	6 039
Frais administratifs	9 880	1 681
Divers	9 100	17 261
	<u>914 398</u>	<u>867 474</u>
Insuffisance des produits sur les charges	<u>(317 566) \$</u>	<u>(301 994) \$</u>

Se reporter aux notes complémentaires.

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

(SOUS LA GESTION DE CAPWORTH PROPERTY MANAGEMENT)

État du surplus accumulé

Exercice clos le 31 décembre 2023, avec informations comparatives de 2022

	2023	2022
Surplus accumulé au début de l'exercice	93 522 \$	95 516 \$
Insuffisance des produits sur les charges	(317 566)	(301 994)
Virement de l'Association canadienne de l'immeuble	300 000	300 000
Surplus accumulé à la fin de l'exercice	75 956 \$	93 522 \$

Se reporter aux notes complémentaires.

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

(SOUS LA GESTION DE CAPWORTH PROPERTY MANAGEMENT)

Notes complémentaires

Exercice clos le 31 décembre 2023

1. Méthode et politiques comptables

a) Référentiel comptable

Les états financiers ci-joints ont été préparés par la direction conformément aux principes suivants de comptabilisation et d'évaluation des normes comptables canadiennes pour les organismes sans but lucratif qui ont trait à la préparation des états financiers :

Les états financiers comprennent l'actif, le passif, les produits et les charges relatifs à l'immeuble 200, rue Catherine qui sont sous la gestion de Capworth Property Management. Cet arrangement est décrit dans la convention de direction conclue entre l'Association canadienne de l'immeuble et Capworth Property Management. Les états financiers ne comprennent pas les immobilisations corporelles afférentes au 200, rue Catherine. Aucune charge n'a été comptabilisée au titre de l'amortissement ou des remboursements de principal et d'intérêts relativement au 200, rue Catherine.

Les états financiers ont pour objet de permettre à l'entité de remplir ses obligations d'information envers ses membres à l'égard de l'immeuble 200, rue Catherine. Par conséquent, il est possible que les états financiers ne puissent se prêter à un usage autre.

b) Produits

Les produits de location et les autres revenus sont constatés dans la période à laquelle ils se rapportent. Les recouvrements auprès 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 auprès des locataires sont calculés en fonction des dépenses de fonctionnement réellement 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.

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

(SOUS LA GESTION DE CAPWORTH PROPERTY MANAGEMENT)

Notes complémentaires (suite)

Exercice clos le 31 décembre 2023

1. Méthode et politiques comptables (suite)

d) Utilisation d'estimations

La préparation des états financiers 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 états financiers 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 états financiers de la période au cours de laquelle ils deviennent connus.

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 l'état des produits et des charges. Ces frais sont présentés sommairement ci-dessous :

	2023	2022
Amortissement	871 137 \$	824 910 \$