

## RAPPORT DE L'AUDITEUR INDÉPENDANT SUR LES ÉTATS FINANCIERS

Aux administrateurs de [ORGANISME]

Nous avons effectué l'audit des états financiers ci-joints de l'organisme [ORGANISME] qui comprennent le bilan au 31 décembre 2015, l'état de l'évolution de l'actif net, l'état des résultats de tous les ensembles immobiliers pour l'exercice terminé à cette date, ainsi qu'un résumé des principales méthodes comptables et d'autres informations explicatives.

### *Responsabilité de la direction pour les états financiers*

La direction est responsable de la préparation et 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 de l'auditeur*

Notre responsabilité consiste à exprimer une opinion sur les états financiers, sur la base de notre audit. Nous avons effectué notre audit selon les normes d'audit généralement reconnues du Canada. Ces normes requièrent que nous nous conformions aux règles de déontologie et que nous planifions et réalisons l'audit de façon à obtenir l'assurance raisonnable que les états financiers ne comportent pas d'anomalies significatives.

Un audit implique la mise en œuvre de procédures en vue de recueillir des éléments probants concernant les montants et les informations fournis dans les états financiers. Le choix des procédures relève du jugement de l'auditeur, et notamment de son évaluation des risques que les états financiers comportent des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs. Dans l'évaluation de ces risques, l'auditeur prend en considération le contrôle interne de l'entité portant sur la préparation et la présentation fidèle des états financiers, 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. Un audit comporte également l'appréciation du caractère approprié des méthodes comptables retenues et du caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, de même que l'appréciation de la présentation d'ensemble des états financiers.

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

### *Fondement de l'opinion avec réserve*

Comme l'explique la note 2 des états financiers, l'état des flux de trésorerie n'a pas été présenté, ce qui constitue une dérogation aux Normes comptables canadiennes pour les organismes sans but lucratif. Cela résulte d'une décision prise par la Société d'habitation du Québec (SHQ) en exigeant plutôt la préparation d'annexes qui rencontrent mieux les exigences des conventions d'exploitation qui lient l'organisme [ORGANISME] à la SHQ.

*Opinion avec réserve*

À notre avis, à l'exception des incidences du problème décrit dans le paragraphe « Fondement de l'opinion avec réserve », les états financiers donnent, dans tous leurs aspects significatifs, une image fidèle de la situation financière de l'organisme au 31 décembre 2015, ainsi que des résultats de ses activités pour l'exercice terminé à cette date, conformément aux Normes comptables canadiennes pour les organismes sans but lucratif.

Signature:

Date du rapport de l'auditeur:

Responsable du dossier:

**ORGANISME (9999)**

**RÉSULTATS NCOSBL – TOUS LES ENSEMBLES IMMOBILIERS**

**EXERCICE TERMINÉ LE 31 DÉCEMBRE 2015**

**Programme AccèsLogis, Logement abordable Québec, Achat-rénovation**

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>PRODUITS</b>		
Loyers	77 704 \$	82 184 \$
Revenus des usagers et des organismes		
Subventions	62 374	65 863
Autres	8 784	10 673
<b>TOTAL PRODUITS</b>	<u>148 862 \$</u>	<u>158 720 \$</u>
<b>CHARGES</b>		
Administration	13 454	13 520
Conciergerie et entretien	6 168	6 492
Énergie, taxes, assurances et sinistres	26 237	25 996
Remplacement, amélioration, modernisation		
Financement/contrepartie SHQ	39 655	45 372
Amortissement des immobilisations	54 623	53 737
Services à la clientèle	420	590
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<u>140 557 \$</u>	<u>145 707 \$</u>
<b>SURPLUS ou (DÉFICIT)</b>	<u>8 305 \$</u>	<u>13 013 \$</u>

**ORGANISME (9999)**

**BILAN**

**AU 31 DÉCEMBRE 2015**

**Programme AccèsLogis, Logement abordable Québec, Achat-rénovation**

**ACTIF**

	<u>Notes</u>	<u>2015</u>		<u>2014</u>	
<b>ACTIF À COURT TERME</b>					
Encaisse		3 814	\$	23 434	\$
Placements à court terme					
Débiteurs	3	4 680		2 666	
Avances à un apparenté					
Frais payés d'avance		28 702		23 276	
Stocks					
Autres actifs à court terme		732			
		<u>37 928</u>	\$	<u>49 376</u>	\$
<b>RÉSERVE HYPOTHÉCAIRE</b>	4			16 117	
<b>ENCAISSE ET PLACEMENTS RÉSERVÉS</b>	5	53 726		45 175	
<b>AUTRES PLACEMENTS</b>		67 837		53 175	
<b>SUBVENTIONS À RECEVOIR</b>		612 679		671 935	
<b>IMMOBILISATIONS</b>	6	1 681 316		1 735 839	
<b>AUTRES ACTIFS À LONG TERME</b>					
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>		<u>2 453 486</u>	\$	<u>2 571 617</u>	\$

**SIGNATURE DES ADMINISTRATEURS**

---

---

**ORGANISME (9999)****BILAN****AU 31 DÉCEMBRE 2015**

	<b><u>PASSIF</u></b>			
	<b><u>Notes</u></b>	<b><u>2015</u></b>	<b><u>2014</u></b>	
<b>PASSIF À COURT TERME</b>				
Découvert de banque			\$	\$
Marge de crédit				
Créditeurs	7	4 239	4 339	
Frais courus		1 103	1 221	
Avances d'un apparenté				
Autres passifs à court terme				
Portion à court terme des apports reportés	8	31 027	31 027	
Portion à court terme de la dette à long terme	9	81 511	79 388	
		<u>117 880</u>	\$ <u>115 975</u>	\$
<b>APPORTS REPORTÉS</b>	8	1 013 542	1 044 569	
<b>DETTE À LONG TERME</b>	9	1 055 603	1 152 917	
<b>AUTRES PASSIFS À LONG TERME</b>				
<b>TOTAL DU PASSIF</b>		<u>2 187 025</u>	\$ <u>2 313 461</u>	\$
<b><u>ACTIF NET</u></b>				
<b>AFFECTATIONS INTERNES</b>				
Réserve immobilière (immeuble)	10	28 055	23 555	
Réserve mobilière (meubles)	10	19 013	16 013	
Réserve de gestion hypothécaire	10	5 473	4 609	
Réserve de gestion pour l'exploitation	10	1 185	998	
Autres affectations internes				
<b>INVESTI EN IMMOBILISATIONS</b>		112 312	115 990	
<b>NON AFFECTÉ</b>	11	100 423	96 991	
<b>TOTAL DU PASSIF ET DE L'ACTIF NET</b>		<u>2 453 486</u>	\$ <u>2 571 617</u>	\$

**ORGANISME (9999)**

**ÉTAT DE L'ÉVOLUTION DE L'ACTIF NET**

**AU 31 DÉCEMBRE 2015**

**Programme AccèsLogis, Logement abordable Québec, Achat-rénovation**

	2015					2014	
	Parts sociales	Affectations internes Réserves	Autres affectations internes	Investi en immobilisations	Actif net non affecté	Total	Total
Solde au début	- \$	45 175 \$	- \$	115 990 \$	96 991 \$	258 156 \$	245 143 \$
Plus: Paiement ou (remboursement) de parts sociales	-					-	- \$
Plus: Surplus ou (déficit)					8 305	8 305	13 013 \$
<b>AFFECTATIONS INTERNES:</b>							
Plus : Contribution aux réserves		8 551	-		(8 551)	-	- \$
Plus : Intérêts créditeurs		-	-		-	-	- \$
Moins : Utilisation des réserves		-	-		-	-	- \$
<b>Investi en immobilisations</b>							
Plus : Variation des immobilisations				(54 523)	54 523	-	- \$
Plus : Variations des dons d'immobilisations					-	-	- \$
Plus : Variation des dettes à LT et portions à CT				35 935	(35 935)	-	- \$
Plus : Variations des apports reportés				31 027	(31 027)	-	- \$
Plus : Variation de la réserve hypothécaire				(16 117)	16 117	-	- \$
Autres				-	-	-	- \$
	-	53 726	-	112 312	100 423	266 461	258 156 \$
Redressements	-	-	-	-	-	-	- \$
Solde à la fin	- \$	53 726 \$	- \$	112 312 \$	100 423 \$	266 461 \$	258 156 \$

## 1. Statut et nature des activités

L'organisme, constitué le 23 octobre 2006 en vertu de la Loi sur les coopératives, a pour mission d'administrer un immeuble d'habitation pour personnes âgées à faibles et moyens revenus et promouvoir les intérêts culturels et sociaux des membres et des résidents. L'organisme est un organisme à but non lucratif au sens de la Loi de l'impôt sur le revenu.

## 2. Principales méthodes comptables

Les états financiers ont été dressés selon les Normes comptables canadiennes pour les organismes sans but lucratif à l'exception de l'état des flux de trésorerie qui n'est pas présenté mais remplacé par l'annexe, Conciliation des revenus et dépenses pour le calcul du loyer économique et comprennent les principales méthodes comptables suivantes :

### a. Comptabilisation des produits

L'organisme applique la méthode du report pour la comptabilisation des apports. Les apports affectés sont constatés à titre de produits de l'exercice au cours duquel les charges connexes sont engagées. Ainsi, les apports affectés relatifs aux acquisitions d'immobilisations sont amortis selon la durée de vie des immobilisations auxquelles ils se rapportent. Les apports non affectés sont constatés à titre de produits lorsqu'ils sont reçus ou à recevoir si le montant à recevoir peut faire l'objet d'une estimation raisonnable et que sa réception est raisonnablement assurée. Les loyers sont constatés à titre de produits de l'exercice auquel ils se rapportent et les autres produits sont constatés à titre de produits lorsqu'ils sont gagnés.

### b. Immobilisations

Les immobilisations acquises sont comptabilisées au coût. Les apports reçus sous forme d'immobilisations sont comptabilisés à la juste valeur à la date de l'apport. Les immobilisations sont amorties en fonction de leur durée de vie estimative selon la méthode linéaire aux taux annuels indiqués ci-dessous. Elles sont aussi soumises à des tests de dépréciation.

Bâtiment	40 ans
Biens meubles	10 ans
Matériel roulant	10 ans
Matériel informatique	5 ans
Améliorations locatives	Durée du bail
Autres	Selon la durée de vie utile

### c. Instruments financiers

L'organisme évalue initialement ses actifs financiers et ses passifs financiers à la juste valeur. Il évalue ultérieurement tous ses actifs et passifs financiers au coût après amortissement. Les actifs financiers évalués au coût après amortissement se composent de l'encaisse, des débiteurs et des placements. Les passifs financiers évalués au coût après amortissement se composent des créditeurs, des frais courus et de la dette à long terme.

### d. Ventilation des charges

L'organisme ventile plusieurs de ses charges entre les activités résidentielles et les activités non résidentielles. Les charges des services offerts sont ventilées selon la charge réelle.

### 3. Débiteurs

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Loyers	0 \$	0 \$
Moins : Provision pour créances douteuses	0	0
	0	0
Plus : Programme de supplément au loyer	0	0
Plus : Subventions	0	0
Taxe sur les produits et services	726	890
Taxe de vente du Québec	1447	1776
Autres	2507	0
	<u>4680 \$</u>	<u>2666 \$</u>

La provision pour créances douteuses a varié comme suit durant l'exercice :

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Provision pour créances douteuses au début	0	0
Plus: Mauvaises créances de l'année	0	0
Moins: Radiation de l'année	0	0
Plus: Recouvrement de créances radiées	0	0
	<u>0 \$</u>	<u>0 \$</u>

### 4. Réserve hypothécaire

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Encaisse réservée	\$	39092 \$
Débiteurs - construction :		
TPS à recevoir à la construction	0	0
TVQ à recevoir à la construction	0	0
Loyers à recevoir avant la DAI	0	0
PSL à recevoir avant la DAI	0	0
Créditeurs – construction	22975	22975
Intérêts créditeurs	0	0
	<u>0 \$</u>	<u>16117 \$</u>

### 5. Encaisse et placements réservés

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Encaisse	0 \$	0 \$

Épargne à terme	53726	45175
	<u>53726</u> \$	<u>45175</u> \$

Ces placements couvrent les réserves et affectations suivantes :

Réserve immobilière	28055	23555
Réserve mobilière	19013	16013
Réserve de gestion hypothécaire	5473	4609
Réserve de gestion à l'exploitation	1185	998
Autres affectations internes	0	0
	<u>53726</u> \$	<u>45175</u> \$

## 6. Immobilisations

	<u>2015</u>			<u>2014</u>
	Coût	Amortissement cumulé	Valeur nette	Valeur nette
Terrains	24 118		24 118	24 118
Bâtisse	1 931 006	305 407	1 625 599	1 673 873
Biens meubles	63 487	31 888	31 599	37 848
	<u>2018611</u>	<u>337295</u>	<u>1681316</u> \$	<u>1735839</u> \$

## 7. Crédoiteurs

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Fournisseurs	1142 \$	871 \$
Sommes à remettre à l'État :		
Taxe sur les produits et services	0	0
Taxe de vente du Québec	0	0
Charges sociales	0	0
Autres	0	0
Loyers perçus d'avance	0	0
Autres (intérêts courus)	3097	3468
	<u>4239</u> \$	<u>4339</u> \$

**8. Apports reportés**

	<u>Solde au début</u>	<u>Plus: Nouveaux apports</u>	<u>Moins : Affectation à l'exercice</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Subvention SHQ pour la construction	822 531 \$	\$	23 727 \$	798 804 \$	822 531 \$
Moins : Contribution au FQHC				0	
Contribution du milieu	253 065		7 300	245 765	253 065
<b>Autres</b>				0	
Solde à la fin	<u>1 075 596 \$</u>	<u>0 \$</u>	<u>31 027 \$</u>	<u>1 044 569 \$</u>	<u>1 075 596 \$</u>
				Portion à court terme des apports reportés	31 027 \$
				<u>1 013 542 \$</u>	<u>1 044 569 \$</u>

**9. Dette à long terme**

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Dette à long terme - Organisme		
Emprunt, 3,401 %, renégociable en 2019, échéant en 2034, remboursable par mensualités de 3 149 \$, intérêts compris	524 435 \$	560 370 \$
Dette à long terme - SHQ		
Emprunt, 3,401 %, renégociable en 2019, échéant en 2024, remboursable par mensualités de 6 748 \$, intérêts compris	<u>612 679 \$</u>	<u>671 935 \$</u>
	<u>1 137 114 \$</u>	<u>1 232 305 \$</u>
Portion à court terme de la dette à long terme	81 511 \$	79 388 \$
	<u>1 055 603 \$</u>	<u>1 152 917 \$</u>

Les versements en capital estimatifs à effectuer au cours des cinq prochains exercices sont les suivants :

	<b>2015</b>
2015	81 511 \$
2016	84 327 \$
2017	87 240 \$
2018	90 253 \$
2019	93 371 \$

Les versements en capital prévus au cours des cinq prochains exercices ont été établis à partir des tableaux de remboursement prévu en considérant le refinancement des emprunts aux mêmes conditions.

**10. Affectations internes**

Des montants de 4 500 \$, 3 000 \$, 864 \$ et 187 \$ (4 500 \$, 3 000 \$, 864 \$ et 187 \$ en 2014) ont été transférés respectivement de l'actif net non affecté à la réserve immobilière, à la réserve mobilière, à la réserve de gestion hypothécaire et à la réserve de gestion à l'exploitation. L'organisme ne peut utiliser à d'autres fins ces montants grevés d'affectation interne sans le consentement préalable du conseil d'administration et de la Société d'habitation du Québec.

**11. Actif net non affecté**

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Contribution du milieu		
Redressements des années antérieures		
Surplus ou (déficit)	100 423	96 991
Autres (Affectation)		
	<u>100 423</u>	<u>96 991</u>
	<u>100 423</u>	<u>96 991</u>
	\$	\$

## 12. Instruments financiers

L'organisme, par le biais de ses instruments financiers, est exposé à divers risques.

### Risque de crédit

L'organisme consent du crédit aux locataires. Il effectue, de façon continue, des évaluations de crédit à l'égard de ses locataires et n'a pratiquement jamais de mauvaises créances importantes.

Pour les subventions à recevoir, l'organisme évalue, de façon continue, les montants à recevoir sur la base des montants qu'elle a la quasi-certitude de recevoir en se fondant sur leur valeur de réalisation estimative.

### Risque de liquidité

Le risque de liquidité est le risque de ne pas être en mesure de répondre à ses besoins de trésorerie ou de financer ses obligations lorsqu'elles arrivent à échéance.

L'organisme gère son risque de liquidité en exerçant une surveillance constante des flux de trésorerie prévisionnels et réels, ainsi qu'en détenant des actifs qui peuvent être facilement transformés en trésorerie et en gérant les échéances des passifs financiers.

Les fournisseurs et charges à payer sont généralement remboursés dans un délai raisonnable. En ce qui concerne les découverts bancaires, ils sont renfloués dès que les revenus correspondants sont encaissés.

### Risque de taux d'intérêt

L'organisme est exposé 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'organisme à un risque de juste valeur et ceux à taux variable à un risque de trésorerie. L'organisme est exposé à ce type de risque sur ses placements, ses créiteurs et sa dette à long terme. Toutefois, le risque sur les placements est réduit au minimum, ces actifs étant investis dans des dépôts à terme de courte durée.

**ORGANISME (9999)**

**ANNEXE A : RÉSULTATS SOMMAIRES - PAR PROGRAMME**

**EXERCICE TERMINÉ LE 31 DÉCEMBRE 2015**

**AccèsLogis, Logement abordable Québec, Achat-rénovation**

<u>N° de compte</u>	<u>Notes</u>	<u>Budget 2015</u>	<u>ACL-LAQ-AR 15 logements</u>		<u>2015</u>	<u>2014</u>
			<u>Résidentiel</u>	<u>Non résidentiel</u>		
<b>TOTAL PRODUITS</b>		123 446 \$	167 235 \$	9 856 \$	177 091 \$	184 005 \$
<b>CHARGES</b>						
Administration		17 205	13 454		13 454	13 520
Conciergerie et entretien		8 851	14 719		14 719	15 043
Énergie, taxes, assurances et sinistres		26 100	26 237		26 237	25 996
Financement		40 394	134 946		134 946	121 088
Services à la clientèle				420	420	590
<b>TOTAL DES CHARGES</b>		92 550 \$	189 356 \$	420 \$	189 776 \$	176 237 \$
<b>(DÉFICIT) SURPLUS</b>		30 896 \$	(22 121) \$	9 436 \$	(12 685) \$	7 768 \$