

N° DU CANDIDAT EFC :

--	--	--	--	--	--	--	--

**Examen final commun  
Le 14 septembre 2017 – Jour 2  
(Cahier n° 1 – Étude de cas)**

**Durée totale de l'examen : 5 heures**

**On trouvera d'autres renseignements sur l'examen à la page suivante.**

**INSTRUCTIONS GÉNÉRALES AVANT L'EXAMEN**

1. Inscrivez les sept chiffres de votre numéro de candidat sur les cahiers et sur la clé USB. Les cahiers et la clé USB (ou les feuilles de réponse, selon les instructions données) doivent être remis avant que vous ne quittiez le centre d'examen. Ils **NE DOIVENT PAS ÊTRE SORTIS** du centre d'examen. S'ils ne sont pas remis, votre réponse pourrait être refusée.
2. Signez la *Déclaration d'acceptation de la politique sur la confidentialité de l'examen* ci-dessous.
3. Suivez les instructions fournies sur Securexam. Ces instructions ne doivent pas être sorties du centre d'examen.

**Déclaration d'acceptation de la politique sur la confidentialité de l'examen**

Il est entendu que tout le matériel d'examen est la propriété de CPA Canada et est sous la garde et le contrôle exclusifs de CPA Canada. CPA Canada détient le pouvoir exclusif sur tout le matériel d'examen, dont elle détermine le contenu, l'utilisation, la conservation, la disposition et la publication. Les candidats n'ont accès ni aux questions, ni aux barèmes, ni à tout autre matériel d'évaluation relatifs aux examens non publiés. Les questions, barèmes et autre matériel d'évaluation relatifs aux examens publiés ne sont accessibles qu'une fois rendus publics par CPA Canada.

Je conviens par la présente :

- de ne pas obtenir ni utiliser de réponses ou d'informations provenant d'un autre candidat ou d'une autre personne au cours de l'examen, et de ne pas leur en donner;
- de ne pas consulter de documents non autorisés et de ne pas utiliser de matériel non autorisé pendant l'examen;
- de ne pas sortir ni tenter de sortir de la salle d'examen des documents, du matériel, des notes ou d'autres éléments d'un examen de CPA Canada.

Je conviens en outre d'informer CPA Canada de toute situation où il existe un risque sérieux que l'intégrité de l'examen soit compromise.

J'affirme avoir eu l'occasion de lire les *Règles régissant les centres d'examen*, et j'accepte toutes les conditions qui y sont énoncées.

De plus, il est entendu que le non-respect de la présente déclaration pourrait entraîner l'invalidation de mes résultats, l'interdiction de me présenter aux examens ultérieurs, l'expulsion des rangs de la profession et d'éventuelles poursuites.

\_\_\_\_\_  
NOM DU CANDIDAT (en lettres moulées)

\_\_\_\_\_  
SIGNATURE

## Renseignements sur l'examen

L'examen est constitué de ce qui suit :

**Cahier n° 1 – Étude de cas (le présent cahier)**

**Cahier n° 2 – Feuilles pour les notes au brouillon**

L'étude de cas est conçue pour être réalisée en quatre (4) heures. Les candidats ont toutefois **cinq (5) heures** pour y répondre.

Vous devez répondre dans Securexam. Vous y trouverez deux onglets : Réponse et Feuille de calcul. Veuillez rédiger votre réponse dans l'onglet Réponse. Seuls les calculs à l'appui de votre réponse doivent figurer dans l'onglet Feuille de calcul, **Feuille 1**. Les états financiers (bilan et état des résultats) de l'étude de cas ont été versés dans l'onglet Feuille de calcul, **après la Feuille 1**. Les cellules de cette section sont verrouillées. Vous devez copier et coller les états financiers dans la **Feuille 1**, où vous pourrez alors effectuer vos calculs. Il vous incombe d'expliquer clairement vos calculs, comme il est indiqué dans le tutoriel de Securexam.

Il ne sera tenu compte que des réponses ou parties de réponse enregistrées dans Securexam ou écrites sur le papier fourni par CPA Canada pour les réponses.

Les Manuels de CPA Canada et la *Loi de l'impôt sur le revenu* sont accessibles tout au long de l'examen dans Securexam, sous forme de fichiers PDF consultables. Ces fichiers contiennent les normes en vigueur et les lois fiscales quasi adoptées au 31 décembre 2016.

La formule de calcul de la valeur actualisée des économies d'impôts et d'autres renseignements fiscaux pertinents sont présentés à la fin du présent cahier.

Des feuilles pour les notes au brouillon sont fournies dans un cahier distinct. Les notes au brouillon et les annotations faites dans le cahier d'examen ne seront pas évaluées.

Les désignations « Comptables professionnels agréés du Canada », « CPA Canada » et « CPA » sont des marques de commerce ou de certification de Comptables professionnels agréés du Canada.

© 2017 Comptables professionnels agréés du Canada. Tous droits réservés.

Examen final commun, septembre 2017

Comptables professionnels agréés du Canada  
277, rue Wellington Ouest  
Toronto (Ontario) M5V 3H2

**Étude de cas**

**Veillez jouer le rôle que vous avez déjà choisi pour répondre à la simulation. Exécutez toutes les tâches qui vous sont demandées dans le cadre de ce rôle. Pour ce faire, vous devez consulter les annexes supplémentaires propres au rôle choisi. N'utilisez que l'information que l'on vous dit de consulter.**

**L'information qui est commune à tous les rôles est présentée dans la section intitulée « Information commune ». L'information supplémentaire qui est propre à chaque rôle est fournie dans la section « Informations particulières ».**

**SOMMAIRE**

	<u>Page</u>
<b>Information commune – à lire quel que soit votre rôle</b>	
Contexte .....	3
<b>Travail à faire selon votre rôle – lire seulement les pages relatives au rôle que vous avez déjà choisi</b>	
Travail à faire en Certification .....	5
Travail à faire en Finance .....	7
Travail à faire en Gestion de la performance .....	9
Travail à faire en Fiscalité .....	10
<b>Information commune – à lire quel que soit votre rôle</b>	
Annexe I – Informations sur l'entreprise .....	12
Annexe II – Programme Louer pour acheter (LPA) .....	14
Annexe III – Événements survenus en 2017 .....	15
Annexe IV – Extraits du projet d'états financiers.....	18
<b>Informations particulières – lire seulement les pages relatives au rôle que vous avez déjà choisi</b>	
Annexe V (Certification) – Informations supplémentaires.....	20
Annexe V (Finance) – Informations supplémentaires .....	24
Annexe V (Gestion de la performance) – Informations supplémentaires.....	30
Annexe V (Fiscalité) – Informations supplémentaires .....	36

**CONTEXTE**  
**INFORMATION COMMUNE À TOUS LES RÔLES**

Gloria Ferguson a fondé Ferguson Real Estate Inc. (FRE) en 2000. Préoccupée par les listes d'attente et la qualité des logements sociaux abordables au Canada, elle voulait apporter son aide tout en réalisant un rendement modeste. FRE est une entreprise à capital fermé qui possède et gère des immeubles d'appartements abordables destinés à la location dans les villes de Prince Joel et Bluebell. Gloria est une riche investisseuse immobilière qui a investi 8 millions \$, provenant d'un héritage, en échange de 100 000 actions ordinaires de FRE. Elle est présidente-directrice générale et présidente du Conseil de FRE.

Malgré sa mission philanthropique, FRE est une entreprise à but lucratif, ce que Gloria n'entend pas changer. FRE vise une marge d'exploitation avant impôts de 3 % et un rendement des capitaux propres de 3 %. Pour atteindre ces objectifs, FRE mise sur un taux d'occupation élevé, la perception efficace des loyers et l'exploitation efficiente de ses immeubles. FRE construit parfois ses propres bâtiments, auquel cas l'efficacité de la construction contribue à la réussite du projet.

Depuis la fondation de FRE, son énoncé de mission est le suivant : *Fournir des appartements locatifs à prix abordable*. FRE privilégie actuellement l'aide aux jeunes et aux familles. Depuis peu, la direction envisage des projets nouveaux et différents.

Gloria siège au Conseil de nombreux organismes de bienfaisance; elle a donc consacré moins de temps à l'entreprise récemment. Toutefois, en raison du besoin criant de logements abordables, elle souhaite toujours obtenir des fonds supplémentaires pour FRE. Elle sait que les économistes les plus en vue prévoient une hausse des taux d'intérêt.

Nous sommes le 16 septembre 2017. L'exercice de FRE se termine le 30 septembre. La société applique les NCECF et comptabilise ses impôts sur les bénéfices selon la méthode des impôts exigibles. Fox & Fanoo s.r.l. (FF) a été reconduit comme auditeur externe de FRE pour l'exercice se terminant en septembre 2017.

Prince Joel et Bluebell sont situées dans la même province canadienne. En raison de fermetures d'usines et de l'exode des jeunes à la recherche d'emplois, leur population est vieillissante. On s'attend dans un proche avenir à une stagnation ou à une baisse de la valeur des biens immobiliers dans les deux villes, et celles-ci prévoient augmenter leurs impôts fonciers. Le conseil municipal de Prince Joel s'inquiète ouvertement des finances de la Ville. En raison des restrictions budgétaires provinciales et municipales, le financement des initiatives visant les logements sociaux et autres habitations à prix abordable a diminué dans les deux villes, bien que tous les ordres de gouvernement se disent en faveur de telles initiatives.

**CONTEXTE (suite)**  
**INFORMATION COMMUNE À TOUS LES RÔLES**

Le directeur de l'exploitation de FRE, Andy, est un gestionnaire d'immeubles commerciaux chevronné qui travaille pour l'entreprise depuis sa fondation, en 2000. Gloria l'a connu lorsqu'elle était membre du Conseil de Halloran Construction Inc. (Halloran), dont Andy était l'un des hauts dirigeants. Andy joue toujours un rôle actif au sein du Conseil de Halloran. Le vice-président, Administration, le vice-président, Acquisitions, construction et entretien, et le vice-président, Immeubles locatifs, relèvent d'Andy.

Gloria a récemment remplacé la contrôleur, qui avait commencé comme commis comptable et gravi les échelons au sein de l'organisation, par Judy Kong, MBA. Judy est responsable de l'information financière, du budget, de la trésorerie et des questions fiscales. Elle rencontre les auditeurs externes pour s'entretenir de l'audit, et les membres du Service des finances de FRE pour s'occuper de divers projets. L'Annexe I contient des informations sur l'entreprise, l'Annexe II présente des renseignements sur le programme Louer pour acheter (LPA) de FRE, et l'Annexe III fournit de l'information sur des événements survenus en 2017. Les résultats financiers de la période de 11 mois terminée le 31 août 2017 sont présentés à l'Annexe IV. Des informations supplémentaires propres à votre rôle sont présentées dans la section portant sur celui-ci.

**TRAVAIL À FAIRE SELON VOTRE RÔLE  
(LIRE SEULEMENT LE TEXTE RELATIF AU RÔLE QUE VOUS AVEZ DÉJÀ CHOISI)**

**TRAVAIL À FAIRE EN CERTIFICATION**

Vous, CPA, êtes chef de mission chez Fox & Fanoo s.r.l. (FF). FF a reçu pour principale mission de FRE d'auditer les états financiers de l'exercice se terminant le 30 septembre 2017.

Cependant, l'associé responsable de la mission d'audit vous explique que, pour aider le Conseil à prendre des décisions à sa prochaine réunion, on demande d'abord à votre cabinet d'effectuer une certaine analyse de deux projets distincts : le programme Louer pour acheter (LPA), sur Rudd Road, et le projet d'appartements luxueux Ole Tower. Dans le cas du programme LPA, Judy aimerait que vous déterminiez si l'objectif du Conseil concernant l'accès à la propriété pourra être atteint d'ici le 31 décembre 2018, compte tenu de l'exigence actuelle d'un minimum de 10 % du prix en crédits d'achat, puis que vous déterminiez si l'objectif serait atteint si ce minimum était ramené à 7,5 %. Pour ce qui est de Ole Tower, elle vous demande de calculer le loyer à exiger pour générer les flux de trésorerie mensuels visés. L'associé a conclu que votre cabinet peut réaliser ces travaux supplémentaires, mais cette conclusion doit être consignée en dossier. Il vous demande donc de rédiger un mémo traitant des règles d'indépendance applicables et des menaces potentielles que posent ces travaux supplémentaires.

Lorsque vous aurez terminé cette analyse, l'associé veut que vous traitiez des questions de comptabilité que vous relèverez relativement aux événements survenus en 2017. Judy a aussi demandé à FF d'examiner le traitement comptable que FRE a appliqué aux crédits d'achat du programme LPA, y compris aux crédits d'achat perdus par les locataires jusqu'à présent. Nouvelle au sein de l'entreprise, Judy s'interroge sur le traitement actuel et veut en comprendre les incidences possibles sur l'information financière.

L'associé vous demande ensuite de préparer le plan d'audit, qui devrait comporter une évaluation du risque au niveau des états financiers pris dans leur ensemble ainsi qu'une analyse du seuil de signification. Aucun problème important d'audit ou de comptabilité n'a été relevé lors de l'audit de 2016, et un rapport d'audit sans réserve a été délivré. Le risque au niveau des états financiers pris dans leur ensemble pour la mission de 2016 a été évalué comme étant faible. Finalement, l'associé vous demande d'élaborer des procédures d'audit pour les questions de comptabilité que vous relèverez.

L'associé vous rappelle que Judy s'attend aussi à ce que le cabinet lui transmette une lettre de recommandations à l'intention de la direction traitant des déficiences de contrôle relevées et présentant des recommandations pour y remédier. Elle croit que certains processus pourraient être améliorés et a bien hâte de savoir ce que vous en pensez.

**TRAVAIL À FAIRE SELON VOTRE RÔLE  
(LIRE SEULEMENT LE TEXTE RELATIF AU RÔLE QUE VOUS AVEZ DÉJÀ CHOISI)**

**TRAVAIL À FAIRE EN CERTIFICATION (suite)**

Enfin, en ce qui concerne l'entente de financement de l'immeuble Carter, l'associé veut que vous vous penchiez sur certaines questions en matière de rapports spéciaux. Le traitement comptable de la subvention a déjà été examiné, mais l'associé veut que vous déterminiez les différents rapports possibles qui permettraient de satisfaire aux exigences liées à la Déclaration. Il vous demande aussi de traiter des procédures qui pourraient être mises en œuvre aux fins de la Déclaration, ainsi que d'identifier les définitions ou autres points qui pourraient devoir être clarifiés par les ministères subventionnaires afin que le cabinet puisse effectuer le travail.

Outre les annexes communes (I à IV), veuillez consulter les informations fournies à l'Annexe V (Certification) aux fins de votre analyse.

**TRAVAIL À FAIRE SELON VOTRE RÔLE  
(LIRE SEULEMENT LE TEXTE RELATIF AU RÔLE QUE VOUS AVEZ DÉJÀ CHOISI)**

**TRAVAIL À FAIRE EN FINANCE**

Vous, CPA, êtes chef de la trésorerie. Vous relevez de Judy Kong, contrôleur de FRE. Judy manque actuellement de personnel et vous demande de l'aider dans des travaux qui ne font pas partie de vos fonctions habituelles.

Pour aider le Conseil à prendre des décisions à sa prochaine réunion, Judy vous demande d'analyser deux projets : le programme Louer pour acheter (LPA), sur Rudd Road, et le projet d'appartements luxueux Ole Tower. Dans le cas du programme LPA, elle aimerait que vous déterminiez si l'objectif du Conseil concernant l'accès à la propriété pourra être atteint d'ici le 31 décembre 2018, compte tenu de l'exigence actuelle d'un minimum de 10 % du prix en crédits d'achat, puis que vous déterminiez si l'objectif serait atteint si ce minimum était ramené à 7,5 %. Pour ce qui est de Ole Tower, Judy vous demande de calculer le loyer à exiger pour générer les flux de trésorerie mensuels visés.

Ensuite, Judy vous demande de traiter des questions de comptabilité que vous relèverez relativement aux événements survenus en 2017. À noter que FRE a comptabilisé correctement le programme LPA aux fins de la publication de l'information financière.

Judy indique par la suite qu'elle a besoin d'autres analyses qui font expressément appel à votre expertise en tant que chef de la trésorerie. D'abord, elle veut une analyse quantitative et qualitative du projet de location de maisons en rangée auquel le groupe de gestion immobilière travaille. Aux fins de votre analyse, utilisez un taux d'actualisation de 3 % et ne tenez pas compte des impôts. De plus, vous devriez évaluer les hypothèses sous-jacentes posées par la direction relativement à ce projet.

En outre, Judy veut une évaluation de la capacité d'emprunt de la société sur ses biens immobiliers actuels et une analyse des deux nouvelles options de financement par emprunt.

Elle aimerait aussi que vous traitiez des avantages et des inconvénients des deux options proposées pour le financement de l'accès à la propriété des locataires.

De plus, Judy aimerait que vous évaluiez la situation financière globale de FRE. Elle veut aussi que vous déterminiez si FRE a atteint ses objectifs, soit une marge d'exploitation avant impôts de 3 % et un rendement des capitaux propres de 3 %. Ensuite, Judy aimerait avoir votre avis sur l'offre d'investissement de la Bates Foundation.



**TRAVAIL À FAIRE SELON VOTRE RÔLE  
(LIRE SEULEMENT LE TEXTE RELATIF AU RÔLE QUE VOUS AVEZ DÉJÀ CHOISI)**

**TRAVAIL À FAIRE EN FINANCE (suite)**

Enfin, Judy veut savoir ce que serait selon vous un coût moyen pondéré du capital (CMPC) approprié pour FRE, en supposant que sa structure du capital actuelle est celle visée. Elle aimerait que vous utilisiez le modèle d'évaluation des actifs financiers (MEDAF) pour estimer la composante coût des capitaux propres du CMPC. Elle aimerait aussi que vous commentiez les divers éléments que vous avez pris en compte dans votre calcul ainsi que les hypothèses que vous avez posées.

Outre les annexes communes (I à IV), veuillez consulter les informations fournies à l'Annexe V (Finance) aux fins de votre analyse.

**TRAVAIL À FAIRE SELON VOTRE RÔLE  
(LIRE SEULEMENT LE TEXTE RELATIF AU RÔLE QUE VOUS AVEZ DÉJÀ CHOISI)**

**TRAVAIL À FAIRE EN GESTION DE LA PERFORMANCE**

Vous, CPA, êtes analyste principal. Vous relevez de Judy Kong, contrôleur de FRE.

Pour aider le Conseil à prendre des décisions à sa prochaine réunion, Judy vous demande d'analyser deux projets : le programme Louer pour acheter (LPA), sur Rudd Road, et le projet d'appartements luxueux Ole Tower. Dans le cas du programme LPA, elle aimerait que vous déterminiez si l'objectif du Conseil concernant l'accès à la propriété pourra être atteint d'ici le 31 décembre 2018, compte tenu de l'exigence actuelle d'un minimum de 10 % du prix en crédits d'achat, puis que vous déterminiez si l'objectif serait atteint si ce minimum était ramené à 7,5 %. Pour ce qui est de Ole Tower, Judy vous demande de calculer le loyer à exiger pour générer les flux de trésorerie mensuels visés.

Ensuite, Judy vous demande de traiter des questions de comptabilité que vous relèverez relativement aux événements survenus en 2017. À noter que FRE a comptabilisé correctement le programme LPA aux fins de la publication de l'information financière.

Judy vous demande ensuite d'autres analyses. Elle aimerait que vous identifiiez les risques auxquels FRE est exposée et que vous recommandiez des moyens pour les atténuer. Elle vous demande aussi une analyse quantitative et qualitative de la proposition d'externalisation de la fonction entretien. Pendant que vous vous penchez sur la question des effectifs, Judy aimerait que vous évaluiez les formules d'intéressement offertes par l'organisation aux gestionnaires des divers échelons inférieurs à celui de vice-président et que vous suggériez de meilleurs indicateurs.

Judy pense que certaines des activités récentes de FRE ne sont pas arrimées à la mission de la société, et elle aimerait savoir ce que vous en pensez.

Elle aimerait aussi que vous commentiez l'énoncé de mission actuel et que vous recommandiez des améliorations à y apporter, en fournissant des explications et des motifs suffisants.

Judy a remarqué que le Conseil et l'équipe de direction ne reçoivent actuellement que les états des résultats trimestriels. Elle aimerait que vous réfléchissiez aux informations supplémentaires que l'équipe de comptabilité pourrait fournir au Conseil et à l'équipe de direction pour les aider à prendre de meilleures décisions opérationnelles et stratégiques.

Finalement, Judy vous demande votre avis sur la structure de gouvernance de la société ainsi que vos recommandations pour améliorer celle-ci.

Outre les annexes communes (I à IV), veuillez consulter les informations fournies à l'Annexe V (Gestion de la performance) aux fins de votre analyse.

**TRAVAIL À FAIRE SELON VOTRE RÔLE  
(LIRE SEULEMENT LE TEXTE RELATIF AU RÔLE QUE VOUS AVEZ DÉJÀ CHOISI)**

**TRAVAIL À FAIRE EN FISCALITÉ**

Vous, CPA, êtes analyste, conformité et planification fiscales. Vous relevez de Judy Kong, contrôleur de FRE.

Pour aider le Conseil à prendre des décisions à sa prochaine réunion, Judy vous demande d'analyser deux projets : le programme Louer pour acheter (LPA), sur Rudd Road, et le projet d'appartements luxueux Ole Tower. Dans le cas du programme LPA, elle aimerait que vous déterminiez si l'objectif du Conseil concernant l'accès à la propriété pourra être atteint d'ici le 31 décembre 2018, compte tenu de l'exigence actuelle d'un minimum de 10 % du prix en crédits d'achat, puis que vous déterminiez si l'objectif serait atteint si ce minimum était ramené à 7,5 %. Pour ce qui est de Ole Tower, Judy vous demande de calculer le loyer à exiger pour générer les flux de trésorerie mensuels visés.

Ensuite, Judy vous demande de traiter des questions de comptabilité que vous relèverez relativement aux événements survenus en 2017. À noter que FRE a comptabilisé correctement le programme LPA aux fins de la publication de l'information financière.

Judy veut par la suite que vous analysiez la façon dont Gloria retire de l'argent de FRE, ainsi que les avantages dont elle bénéficie actuellement. Judy veut que vous suggériez d'autres options que la stratégie de retrait actuelle pour réduire l'impôt à payer de Gloria, en tenant compte des répercussions pour FRE.

Judy vous demande également une analyse des répercussions, en matière d'impôt, de l'offre d'investissement de la Bates Foundation of America (BFA).

De plus, Judy aimerait que vous traitiez de certaines opportunités de planification fiscale pour que FRE paie systématiquement le moins d'impôt possible après l'investissement de BFA. Gloria veut s'assurer que ses impôts personnels découlant de toute disposition future de ses actions seront réduits au minimum.

Judy veut aussi que vous analysiez les conséquences, sur l'impôt personnel de Gloria, du don d'une partie ou de la totalité de ses actions de FRE à un organisme de bienfaisance enregistré canadien. Elle vous demande de ne pas tenir compte, à ce stade, des conséquences de ce don sur l'impôt de la société.

Ensuite, Judy aimerait connaître les répercussions fiscales, pour l'entreprise et pour les employés, du régime d'options d'achat d'actions proposé.

**TRAVAIL À FAIRE SELON VOTRE RÔLE  
(LIRE SEULEMENT LE TEXTE RELATIF AU RÔLE QUE VOUS AVEZ DÉJÀ CHOISI)**

**TRAVAIL À FAIRE EN FISCALITÉ (suite)**

Judy s'est penchée sur la vente de l'immeuble Ajax, en 2015. Elle pense que FRE a oublié d'appliquer le paragraphe 13(21.1) de la *Loi de l'impôt sur le revenu*. Elle vous demande de déterminer si c'est vrai. Elle a aussi relevé une autre erreur dans la déclaration et aimerait avoir votre avis sur la façon de corriger les erreurs dans la déclaration de 2015 et savoir s'il y a une date limite pour apporter les corrections.

Comme Judy s'attendait à ce que les règles relatives aux biens de remplacement s'appliquent à l'échange d'immeubles avec Welzer, elle n'a pas comptabilisé d'opération aux fins fiscales. Cependant, l'associé en fiscalité chez Fox & Fanoo s.r.l. lui a rappelé que l'immeuble ne serait pas admissible comme bien de remplacement, puisqu'il s'agit d'un bien locatif. Judy aimerait que vous lui expliquiez les conséquences fiscales de l'opération résultant de l'échange.

Enfin, Judy veut aussi que vous analysiez les conséquences, sur l'impôt de Gloria et celui de la société, de la cession de l'immeuble de Fish Street à FRE, en supposant que Gloria le vende pour exactement 1 million \$ en argent comme proposé. Judy aimerait ensuite avoir votre avis sur les mesures pouvant être prises pour atténuer le plus possible les conséquences que vous aurez indiquées.

Outre les annexes communes (I à IV), veuillez consulter les informations fournies à l'Annexe V (Fiscalité) aux fins de votre analyse.

## ANNEXE I – COMMUNE INFORMATIONS SUR L'ENTREPRISE

### Biens immobiliers

FRE est propriétaire de 12 biens immobiliers. Certains sont neufs, d'autres ont plus de 60 ans. Le vice-président, Immeubles locatifs, met régulièrement à jour une estimation sommaire de la juste valeur de marché des biens immobiliers. Au 31 août 2017, le portefeuille immobilier de FRE était constitué comme suit :

Bien	Ville	Valeur comptable nette <sup>2</sup>	Valeur estimative	Emprunt hypothécaire	Taux d'intérêt <sup>3</sup>	Type	Date de renouvellement
Rudd Rd. (LPA)	Prince Joel	982 800 \$	1 200 000 \$	756 000 \$	2,74 %	Variable	14 mars 2019
Blain River	Prince Joel	1 918 379	2 200 000	1 615 300	2,66 %	Variable	31 déc. 2017
24 Burnt St.	Prince Joel	4 533 837	5 900 000	3 750 800	3,22 %	Fixe	30 sept. 2018
Carter	Prince Joel	3 627 302	4 658 000	2 920 566	1,77 %	Variable	14 mars 2019
11 Calue St. <sup>1</sup>	Prince Joel	454 283	500 000	151 500	3,25 %	Variable	14 mars 2018
Lain Rd. <sup>1</sup>	Bluebell	642 522	650 000	196 950	3,14 %	Variable	28 fév. 2018
Orpington	Bluebell	7 417 580	8 000 000	5 025 000	2,66 %	Variable	1 <sup>er</sup> janv. 2019
Tangletree	Bluebell	7 743 999	7 800 000	5 693 600	2,78 %	Variable	12 oct. 2018
Largent	Bluebell	4 539 920	4 200 000	2 583 000	2,66 %	Variable	26 nov. 2018
Atman	Bluebell	6 400 800	6 500 000	4 173 000	3,44 %	Fixe	31 déc. 2018
Parker	Bluebell	2 604 844	3 100 000	1 925 100	2,88 %	Variable	22 mai 2021
<b>Totaux</b>		<b>40 866 266 \$</b>	<b>44 708 000 \$</b>	<b>28 790 816 \$</b>			
<i>Biens immobiliers comptabilisés en stocks :</i>							
BET	Prince Joel	9 256 412	9 520 614	9 066 667	2,94 %	Variable	31 déc. 2017

<sup>1</sup> 11 Calue St. et Lain Rd. sont des terrains vacants qui ont été achetés en vue d'une éventuelle mise en valeur.

<sup>2</sup> Coût moins amortissement cumulé.

<sup>3</sup> Moyenne pondérée du taux d'emprunt : 2,83 %.

Les entreprises comme FRE ont en général un ratio dettes/capitaux propres élevé. Les biens immobiliers mis en valeur sont financés par des emprunts hypothécaires à taux fixe ou variable contractés auprès de diverses institutions financières, correspondant à environ 70 % de la valeur de marché et assortis de diverses conditions de renouvellement. Les terrains vacants peuvent généralement être financés par emprunt hypothécaire à hauteur de 35 % de leur juste valeur. Il arrive qu'un emprunt hypothécaire soit renouvelé avant échéance moyennant pénalité. À ce jour, FRE n'a contracté aucune hypothèque de second rang à taux plus élevé sur ses biens immobiliers.

**ANNEXE I – COMMUNE (suite)**  
**INFORMATIONS SUR L'ENTREPRISE**

Le vice-président, Immeubles locatifs, fixe les loyers à un niveau d'environ 10 % à 15 % inférieur à ceux du marché. Certains locataires touchent de l'aide sociale et bon nombre ont des emplois à bas salaire. Pour vérifier le revenu des locataires actuels et éventuels, on leur demande parfois de fournir leur plus récente déclaration fiscale, dont on garde copie en dossier. Lorsque le revenu d'un locataire augmente, on demande à celui-ci de déménager pour céder sa place à des personnes davantage dans le besoin, mais on ne l'y oblige jamais. FRE donne préséance aux personnes handicapées. Il arrive que des locataires déménagent d'un immeuble de FRE à un autre. Par exemple, deux locataires de l'immeuble Rudd Road ont emménagé au Largent en 2016 parce que, sans l'option LPA, le loyer y est moins cher.

FRE a quatre directeurs immobiliers, qui relèvent du vice-président, Immeubles locatifs. Les surintendants relèvent de leur directeur immobilier respectif. Ils vivent souvent dans un appartement de l'immeuble dont ils ont la surveillance et sont le premier contact pour les locataires, quelle que soit la question.

Il y a trois ans, FRE a subi une perte considérable lors de la vente d'un immeuble construit par Halloran, à cause d'une fissure dans les fondations.

Parfois, des immeubles de la société sont vandalisés, ce qui représente un coût important. Les méthodes de prévention du vandalisme varient d'un surintendant à l'autre.

Les coûts d'entretien des bâtiments les plus vieux augmentent. Certains sont chauffés au mazout; or, le prix du mazout a augmenté récemment, et d'autres hausses sont à prévoir. Beaucoup d'achats importants de matériel étant faits aux États-Unis, la baisse du dollar canadien a entraîné une augmentation des coûts du matériel.

FRE n'a jamais licencié d'employé. Le roulement du personnel tourne toujours autour de 5 % par année. Même s'ils touchent des salaires légèrement inférieurs à ceux du marché, les employés sont généralement satisfaits. La société recrute des personnes qui croient en sa mission philanthropique et essaie d'embaucher des locataires qui ont besoin d'un emploi.

Seuls les employés du Service d'entretien sont syndiqués. La société offre à tous les employés, y compris Gloria, un régime de soins de santé qui couvre le coût de certains soins médicaux et dentaires.

**ANNEXE II – COMMUNE  
PROGRAMME LOUER POUR ACHETER (LPA)**

Le 1<sup>er</sup> septembre 2013, FRE a ouvert à Prince Joel un immeuble de 12 appartements, le Rudd Road, selon une nouvelle formule. Une somme de 275 \$ sur le loyer mensuel de 1 100 \$ constitue un crédit en vue de l'achat de l'appartement. Le loyer est exigible le premier du mois. Le programme Louer pour acheter (LPA) vise à aider les locataires à épargner en vue d'une mise de fonds. Tous les appartements sont identiques.

Les conditions d'achat sont les suivantes :

1. Le prix d'achat de l'appartement est sa juste valeur au moment de l'achat.
2. Pour acquérir un appartement, le locataire doit amasser au moins 10 % du prix en crédits d'achat. Le locataire doit obtenir lui-même le financement hypothécaire pour régler le solde du prix d'achat.
3. En cas de défaut de paiement du loyer pendant trois mois consécutifs, les crédits d'achat accumulés sont utilisés pour payer les loyers en souffrance, et le locataire perd 50 % du solde des crédits d'achat.
4. Si le locataire quitte l'immeuble, il perd 50 % des crédits d'achat et se fait rembourser le reste.

Le Conseil a pour objectif que 50 % des appartements appartiennent aux locataires d'ici le 31 décembre 2018. Andy pense que, pour y parvenir, il faudra peut-être ramener de 10 % à 7,5 % le pourcentage minimum de crédits d'achat exigé.

Le directeur immobilier a préparé le rapport d'étape que voici :

**Loyer mensuel : 1 100 \$                      Début du programme : 1<sup>er</sup> septembre 2013**  
**Crédit d'achat : 275 \$                      Date du rapport : 31 août 2017**

Appartement	Début de la location actuelle	Date d'achat	Prix d'achat	Crédits d'achat
1	1 <sup>er</sup> janv. 2016			5 500 \$
2	1 <sup>er</sup> sept. 2013	30 juin 2017	125 000 \$	s. o.
3	1 <sup>er</sup> déc. 2015			5 775 \$
4	1 <sup>er</sup> oct. 2015			6 325 \$
5	1 <sup>er</sup> août 2014			10 175 \$
6	1 <sup>er</sup> avr. 2016			4 675 \$
7	1 <sup>er</sup> sept. 2013			13 200 \$
8	1 <sup>er</sup> oct. 2015			6 325 \$
9	1 <sup>er</sup> sept. 2013	31 août 2017	130 000 \$	s. o.
10	1 <sup>er</sup> mai 2016			4 400 \$
11	1 <sup>er</sup> mai 2016			4 400 \$
12	1 <sup>er</sup> déc. 2014			9 075 \$

**ANNEXE III – COMMUNE  
ÉVÉNEMENTS SURVENUS EN 2017**

**Valeur des immeubles**

Judy s'interroge sur l'incidence qu'auront, sur la comptabilisation de certains des immeubles, les questions d'évaluation soulevées par les nouveaux éléments d'information ci-dessous :

- Largent – FRE a reçu la plus récente évaluation foncière municipale du Largent, selon laquelle la juste valeur estimative est de 4,56 millions \$. FRE contestera cette évaluation, en s'appuyant sur un rapport plus récent d'un évaluateur indépendant qui évalue l'immeuble à 4,2 millions \$. L'immeuble atteint généralement tout juste le seuil de rentabilité.
- Tangletree – Le taux d'occupation du Tangletree, à Bluebell, a beaucoup diminué au cours des 15 derniers mois, à cause d'une hausse spectaculaire du taux de criminalité dans le voisinage. Craignant de devenir des victimes, de nombreux locataires ont déménagé lors des quatre derniers mois, et leurs appartements demeurent inoccupés.
- Atman – Cinq mois après l'achèvement de la construction du Atman par Halloran, une large fissure a été découverte dans les fondations. L'immeuble demeure habitable et est occupé à 100 %. Andy a dit au vice-président, Acquisitions, construction et entretien, de ne pas enquêter sur cette fissure, en ajoutant que ce n'était pas un problème important.

**Appartements luxueux Ole Tower**

Pour subventionner ses immeubles locatifs à vocation philanthropique, FRE a décidé de construire le Ole Tower, un immeuble d'appartements luxueux. Le terrain et le bâtiment d'un complexe destiné à abriter 18 appartements coûteront 4,105 millions \$. Une fois la mise de fonds versée, les paiements hypothécaires mensuels incluant les intérêts seront de 18 049 \$, échelonnés sur 20 ans. Voici les autres coûts que FRE devra engager :

<b>Charge</b>	<b>Coût pour l'ensemble de l'immeuble</b>	<b>Fréquence</b>	<b>Frais mensuels supplémentaires par appartement loué</b>
Impôts fonciers	127 255 \$	Annuelle	Aucuns
Gaz naturel	4 600 \$	Mensuelle	11,51 \$
Électricité	2 010 \$	Mensuelle	46,20 \$
Entretien et réparations	28 000 \$	Annuelle	Aucuns

On suppose que toutes les augmentations futures des coûts seront compensées par des hausses de loyer. Gloria aimerait que le projet génère des flux de trésorerie mensuels nets de 10 000 \$ jusqu'à ce que l'emprunt soit entièrement remboursé. Elle n'est pas certaine que les 18 appartements seront toujours tous occupés, mais elle prévoit que, en tout temps, entre 15 et 18 appartements seront occupés.



### **ANNEXE III – COMMUNE (suite) ÉVÉNEMENTS SURVENUS EN 2017**

#### **Projet Bâtir, Exploiter, Transférer (BET)**

Dernièrement, plusieurs projets de logements sociaux à Prince Joel ont été désastreux, avec des dépassements de coûts enregistrés par les entrepreneurs et absorbés par la Ville, et des défauts de construction. Pour éviter de tels problèmes à l'avenir, le maire et le conseil municipal ont rédigé un contrat détaillé et lancé un appel d'offres à l'été 2016. Croyant que le projet pourrait être rentable et qu'il mettrait à profit les principales forces de FRE, tout en aidant la Ville, Gloria a déposé une soumission pour un projet d'habitations modulaires à construction rapide.

En octobre 2016, FRE a obtenu le contrat et entrepris la construction sur-le-champ. Voici les points saillants du contrat de 322 pages :

- FRE construira le complexe de 72 appartements sur des terrains de la Ville, selon un cahier des charges établi par celle-ci. L'immeuble est protégé par l'assurance de la Ville en tout temps. Une fois achevé, il devra passer l'inspection initiale de la Ville avec succès.
- FRE louera les appartements conformément à la réglementation de la Ville régissant les habitations à loyer modique et exploitera le bâtiment pendant au moins six mois. Si FRE respecte les conditions du contrat, la Ville prendra à sa charge les pertes d'exploitation, y compris les intérêts, jusqu'à la date de clôture de la transaction.
- Le 31 octobre 2017 (la « date de clôture de la transaction »), sous réserve de la seconde et dernière inspection qu'elle aura réalisée, la Ville paiera le prix contractuel de 9 520 614 \$, deviendra propriétaire du bâtiment et l'exploitera.
- Après la clôture de la transaction, FRE devra planter des arbres qui, en raison de leur variété, devront être plantés fin novembre 2017.
- FRE offrira une garantie d'un an sur le bâtiment.

FRE a donné la construction en sous-traitance à Halloran. Une fois que les 17 défauts relevés par les inspecteurs ont été corrigés, au coût de 74 300 \$, l'inspection initiale de la Ville a été passée avec succès.

Une somme à recevoir de la Ville a été inscrite comme « Autre créance » dans les états financiers, en raison des sorties nettes de fonds de 184 230 \$ enregistrées lors des six premiers mois d'exploitation (du 1<sup>er</sup> mars au 31 août 2017).

Le projet a été réalisé comme prévu, et il ne reste que quelques coûts à engager. Les coûts prévus au titre de la plantation des arbres et de la garantie s'établissent respectivement à 44 000 \$ et à 100 000 \$, pour un profit net prévu de 1,26 %, comparativement aux 2,5 % budgétés.

Gloria espère que des produits afférents au projet pourront être comptabilisés dans les états financiers au 30 septembre 2017. Une société d'ingénierie chargée de faire une inspection semblable à l'inspection finale de la Ville a récemment indiqué que l'immeuble passera celle-ci avec succès.

### **ANNEXE III – COMMUNE (suite) ÉVÉNEMENTS SURVENUS EN 2017**

#### **Échange d'immeubles avec Welzer**

Le 1<sup>er</sup> juillet 2017, Welzer Properties Inc. (Welzer), une société non apparentée, a convenu d'échanger son immeuble d'appartements Blain River, à Prince Joel, contre l'immeuble d'appartements Dogwood Road de FRE ainsi qu'un billet sans intérêts de 200 000 \$ à payer à Welzer, exigible dans cinq ans. Il y a trois semaines, un expert indépendant engagé par Welzer a évalué le Blain River à 2,2 millions \$, soit 1,4 million \$ pour le bâtiment et 0,8 million \$ pour le terrain.

L'évaluation foncière municipale du Dogwood Road était de 1,93 million \$ en 2016, et elle a été majorée en 2017 au taux standard de la Ville de 1,27 %, pour s'établir à 1 954 511 \$. La valeur de l'immeuble est attribuée à 70 % au bâtiment et à 30 % au terrain.

FRE a comptabilisé l'échange au coût de l'immeuble Dogwood Road cédé, soit le coût du terrain de 606 771 \$ et la valeur nette comptable du bâtiment de 1 111 608 \$ (coût d'origine de 1 684 254 \$, moins l'amortissement cumulé de 572 646 \$), plus le billet à payer de 200 000 \$.

À l'expiration des baux, FRE prévoit réduire les loyers du Blain River de 10 % à 12 %, pour que ceux-ci concordent avec les loyers de ses autres immeubles.

#### **Poursuite**

Le 12 août 2017, FRE a reçu une lettre indiquant qu'elle était citée comme défenderesse dans une poursuite, au motif qu'elle aurait « omis d'enlever la neige et la glace » à son immeuble Parker, à Bluebell. Un des résidents aurait glissé dans le stationnement, et il est actuellement incapable de travailler. La poursuite totalise 900 000 \$, soit 12 000 \$ en factures de physiothérapie et autres, 388 000 \$ au titre du salaire qui a été ou sera perdu, et 500 000 \$ pour « souffrances et douleurs ». La lettre précisait en outre que le demandeur pourrait accepter un règlement à l'amiable de 400 000 \$ s'il reçoit l'argent avant le 30 septembre 2017.

FRE a communiqué avec son avocate, qui a déclaré ne pas pouvoir se prononcer sur l'issue probable de la poursuite en raison d'un manque d'information. Des renseignements supplémentaires détaillés sur la demande sont attendus d'ici les deux prochaines semaines.

#### **Financement**

La Bates Foundation of America, importante fondation américaine, a offert à Gloria d'investir dans FRE. Gloria étudie l'offre. En outre, des discussions sur le financement sont en cours avec deux nouveaux prêteurs autres que des banques, qui prendront leur décision d'après les états financiers de fin d'exercice.

**ANNEXE IV – COMMUNE  
EXTRAITS DU PROJET D'ÉTATS FINANCIERS**

***Ferguson Real Estate Inc.***

***Bilan  
aux***

	<b>31 août 2017</b>	<b>30 sept. 2016</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>Actif</b>		
Trésorerie	1 567 281 \$	401 716 \$
Loyers à recevoir	31 252	17 522
Autre créance	184 230	0
Stock de fournitures	26 482	27 842
Frais payés d'avance	144 145	147 528
Stock de biens immobiliers	9 256 412	0
	<hr/>	<hr/>
	11 209 802	594 608
Terrains	14 526 123	14 526 123
Immobilisations corporelles, nettes	26 703 156	27 411 582
	<hr/>	<hr/>
	52 439 081 \$	42 532 313 \$
	<hr/>	<hr/>
<b>Passif et capitaux propres</b>		
Fournisseurs et charges à payer	909 506 \$	637 593 \$
Tranche à court terme des emprunts hypothécaires et des billets à payer	11 309 156	1 767 482
	<hr/>	<hr/>
	12 218 662	2 405 075
	<hr/>	<hr/>
Emprunts hypothécaires et billets à payer	26 748 327	26 895 827
	<hr/>	<hr/>
Capitaux propres		
Actions ordinaires	8 000 000	8 000 000
Bénéfices non répartis	5 472 092	5 231 411
	<hr/>	<hr/>
	13 472 092	13 231 411
	<hr/>	<hr/>
	52 439 081 \$	42 532 313 \$
	<hr/>	<hr/>

**ANNEXE IV – COMMUNE (suite)**  
**EXTRAITS DU PROJET D'ÉTATS FINANCIERS**

***Ferguson Real Estate Inc.***  
***État des résultats***

	<b>11 mois terminés le 31 août 2017</b>	<b>Exercice terminé le 30 sept. 2016</b>
Produits	7 364 878 \$	7 880 000 \$
Charges		
Impôts fonciers	1 600 823	1 715 168
Services publics	509 712	546 120
Frais généraux et administratifs	2 041 029	2 148 452
Charge d'intérêts	981 446	992 242
Entretien et réparations	1 147 115	1 262 879
Amortissement	801 599	898 989
	<u>7 081 724</u>	<u>7 563 850</u>
Bénéfice avant impôts	283 154	316 150
Impôts sur les bénéfices	42 473	47 422
	<u>240 681 \$</u>	<u>268 728 \$</u>

***RÔLE EN CERTIFICATION  
INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES***

## **ANNEXE V**

### **CERTIFICATION – INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES**

#### **Perception des loyers**

Les loyers sont exigibles le premier du mois et sont généralement payés par retrait préautorisé ou par chèque. FRE ne permet pas aux locataires de payer par carte de crédit, à cause des frais de transaction. En janvier 2017, FRE a permis aux surintendants d'accepter les paiements en argent comptant de locataires qui avaient du mal à ouvrir un compte bancaire. Les surintendants conservent l'argent comptant reçu jusqu'à ce qu'ils aient le temps de le déposer, ce qui prend parfois des mois puisqu'ils sont généralement assez occupés. En raison du délai entre la perception des loyers et le dépôt des paiements en argent comptant, les directeurs immobiliers n'essaient même pas de rapprocher les loyers mensuels exigés et les paiements reçus, car ceux-ci ne concordent jamais.

#### **Réparation de biens vandalisés**

Les directeurs immobiliers veulent que les dommages soient réparés dès que possible afin de contenter les locataires. Ils essaient donc de ne pas s'interposer et laissent les surintendants s'en occuper. Pour les tâches faciles, les surintendants achètent les outils et les matériaux nécessaires et font les réparations eux-mêmes. Pour les tâches plus compliquées, ils ont le pouvoir d'engager qui bon leur semble, selon ce qu'ils jugent nécessaire. Les surintendants défraient tous les coûts, aussi importants soient-ils, puis envoient à leur directeur immobilier un courriel indiquant le montant qui leur est dû. Le directeur immobilier veille à ce qu'ils soient remboursés sur leur chèque de paye suivant.

#### **Crédits d'achat – Programme Louer pour acheter (LPA)**

Judy a découvert que les crédits d'achat sont inscrits dans le compte de passif-dépôts qui fait partie du compte « Fournisseurs et charges à payer ». Depuis le début du programme, quatre locataires ont perdu une partie de leurs crédits d'achat à cause de défauts de paiement du loyer et plusieurs autres ont déménagé. Aucun montant n'a été comptabilisé relativement à la partie non remboursable des crédits d'achat perdus par les locataires.

#### **Financement de l'immeuble Carter**

Vers la fin de 2016, FRE a reçu pour le Carter un financement octroyé conjointement par le ministère canadien des Affaires autochtones et du Nord et le ministère du Logement. Le financement comprenait une garantie d'emprunt hypothécaire commercial, qui permettait d'obtenir une réduction de 1,3 % du taux d'intérêt, ainsi qu'une subvention de 200 000 \$. La construction de l'immeuble a été achevée le 11 avril 2017, et les locataires y ont emménagé à partir du 1<sup>er</sup> mai 2017. Actuellement, 40 des 46 appartements sont occupés.

**ANNEXE V (suite)**  
**CERTIFICATION – INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES**

Les ministères qui ont octroyé le financement exigent d'un tiers indépendant une « Déclaration » attestant que les conditions ci-dessous sont remplies :

1. Les 200 000 \$ doivent servir exclusivement à financer la construction du Carter.
2. Trois soumissions doivent être obtenues pour tout élément du budget de construction de plus de 100 000 \$, le contrat étant attribué au plus bas soumissionnaire.
3. Après le 1<sup>er</sup> mai 2017, le taux d'occupation, défini comme étant le nombre d'appartements loués par rapport au nombre total d'appartements, doit être d'au moins 80 %.
4. Au moins 15 % des appartements doivent être loués par des membres d'une Première Nation ayant une carte prouvant leur statut.
5. Le cabinet comptable du bénéficiaire de la subvention délivrera, au plus tard le 15 février de chaque année, un rapport indiquant que le bénéficiaire s'est conformé aux clauses contractuelles durant l'année civile précédente.

(PAGE VIERGE)



***RÔLE EN FINANCE  
INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES***

## **ANNEXE V**

### **FINANCE – INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES**

#### **Location de maisons en rangée**

Pour aider les personnes défavorisées de la collectivité de Tangletree, FRE envisage la construction de son premier complexe locatif de maisons en rangée, qui comprendra 20 habitations.

Le projet nécessite une étude technique de 106 000 \$, dont 44 000 \$ ont déjà été versés. Des honoraires d'architecte de 48 500 \$ sont prévus pour la conception. L'équipe a trouvé un terrain adéquat qui peut être acheté pour 390 000 \$. Comme des réservoirs à mazout fuient sur le terrain, il faudra décontaminer ce dernier au coût estimatif de 274 000 \$. L'asphaltage du stationnement coûtera 140 000 \$, et le coût de construction par habitation est estimé à 147 000 \$.

Les coûts mensuels estimatifs par habitation sont les suivants : entretien du bâtiment, 195 \$; entretien de la pelouse et des jardins et déneigement, 100 \$; réparation de biens vandalisés, 85 \$. Le coût annuel des impôts fonciers et des services publics est estimé à 2,21 % du coût du terrain et des coûts directs de construction, y compris les coûts d'asphaltage du stationnement. L'asphaltage du stationnement devra être refait tous les 15 ans, au coût de 68 000 \$.

L'équipe prévoit que le taux d'occupation se situera entre 90 % et 95 %, avec un loyer initial mensuel de 1 380 \$, et que la durée de vie utile du bâtiment sera de 40 à 50 ans, la valeur du terrain augmentant de 1,2 % par année.

#### **Terrains vacants**

Au cours des trois dernières années, l'équipe des acquisitions immobilières a acheté des terrains vacants à des fins de spéculation ou de construction future. Les terrains vacants peuvent généralement être financés par emprunt hypothécaire à hauteur de 35 %.

#### **Financement de la société**

FRE a obtenu d'une banque à charte une ligne de crédit dont elle se sert parfois, qui porte intérêt au taux préférentiel plus 3,2 %. La banque a décidé de ne pas renouveler cette ligne de crédit. Comme les grandes banques s'attendent à ce que les entreprises maximisent leurs profits, aucune d'elles n'était enthousiasmée par le modèle d'affaires de FRE. La contrôleur a donc sollicité des offres pour le remplacement de la ligne de crédit actuelle et a reçu les deux propositions qui suivent.

**ANNEXE V (suite)**  
**FINANCE – INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES**

**Thedco inc.***Facilité :*

- Ligne de crédit spéciale de 2 millions \$
- Financement jusqu'à concurrence de 400 000 \$ sur la base de 50 % de la valeur d'expertise de deux terrains vacants quelconques, en plus de la ligne de crédit spéciale

*Frais :*

- Frais de montage de 130 000 \$
- Honoraires juridiques du prêteur à la charge de l'emprunteur

*Taux d'intérêt et sûreté :*

- Taux préférentiel plus 2 % les deux premières années
- Taux préférentiel plus 2,6 % de l'an 3 à l'an 5 inclusivement
- Garantie personnelle de 800 000 \$ fournie par l'actionnaire

*Autre clause :*

- Révocable par Thedco à chaque date anniversaire

*Conditions préalables :*

- Relevé de la valeur nette personnelle de l'actionnaire
- États financiers annuels audités, dans les 90 jours suivant la date de clôture, et états financiers trimestriels ayant fait l'objet d'un examen

**Résumé des conditions de la Kanada Bank***Facilité :*

- Ligne de crédit de 2,2 millions \$

*Frais :*

- Aucuns frais initiaux
- Frais de renouvellement annuels de 40 000 \$

*Intérêts et sûreté :*

- Taux préférentiel plus 2,25 % pour cinq ans
- Après l'an 2, option de fixer le taux d'intérêt à 4 %
- Hypothèques de second rang sur tous les immeubles que possède FRE

*Autres exigences :*

- États financiers audités pour l'exercice terminé le 30 septembre 2017
- États financiers annuels audités, dans les 90 jours suivant la date de clôture
- Révocable si FRE est en défaut sur un emprunt hypothécaire, quel que soit le prêteur

**ANNEXE V (suite)**  
**FINANCE – INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES**

**Financement des locataires**

Afin de permettre à plus de locataires d'acheter un appartement, FRE envisage deux options autres que le programme LPA :

- 1) Pour que les locataires présentant un risque élevé puissent emprunter à un taux d'intérêt beaucoup moindre que celui qu'ils obtiendraient normalement, FRE envisage de garantir les emprunts hypothécaires contractés par les locataires auprès de tiers, pour une période d'au plus 25 ans. La garantie devrait ramener le taux d'intérêt demandé à ces locataires de 9 % à 4 %, en moyenne. FRE demanderait pour la garantie des frais de montage à déterminer, les formalités administratives seraient simples et la société aurait un recours contre le locataire en cas d'appel de la garantie.
- 2) Une autre option consiste à financer directement le locataire au moyen d'un prêt hypothécaire garanti équivalent à 95 % de la valeur de l'habitation, portant intérêt à 5 %.

**Sociétés de location immobilière – Statistiques sectorielles (2017)**

Ratio dettes/capitaux propres	4,3:1
Bénéfice avant impôts / capitaux propres	10,6 %
Bêta ( $\beta$ )	0,8
Rendement du marché attendu	9 %
Moyenne des produits	75 millions \$
Actif moyen (valeur de marché)	400 millions \$
Taux préférentiel actuel	2,0 %

**ANNEXE V (suite)**  
**FINANCE – INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES**

**Offre de la Bates Foundation of America (BFA)**

Une offre de financement a été reçue de BFA. Cette organisation jouit d'une bonne réputation pour ses activités philanthropiques aux États-Unis. Cependant, elle a récemment été impliquée dans le financement controversé de cultures génétiquement modifiées pour contrer les pénuries alimentaires dans un pays émergent.

La lettre présentant l'offre de BFA se lit comme suit :

Madame Gloria Ferguson,

Le 10 septembre 2017

Le Conseil d'administration de BFA est intrigué par votre approche novatrice du logement social.

Voici les conditions que nous proposons, la date de clôture prévue de la transaction étant le 31 décembre 2017 :

*Montant et forme de l'investissement*

- Le montant sera de 9 à 10 millions \$ canadiens, sous réserve d'un contrôle diligent.
- De nouvelles actions ordinaires seront émises, en faveur de BFA.
- Après la transaction, BFA détiendra 45 % des actions ordinaires.

*Clauses et conditions particulières*

Une convention entre actionnaires stipulant ce qui suit sera signée :

- Le Conseil comptera au maximum cinq membres, dont trois nommés par BFA.
- BFA doit approuver toute nouvelle émission d'actions et tout dividende.
- Aucun locataire ne peut être évincé sans avoir obtenu un délai de 180 jours pour le règlement à l'amiable des différends.
- FRE devra utiliser des produits écologiques dans toutes ses activités.
- Dans les deux ans suivant la clôture de la transaction, FRE devra investir 2 millions \$ canadiens dans des projets d'habitation aux États-Unis approuvés par BFA. Sinon, les actions seront rachetables au gré de l'investisseur, au montant payé à l'origine.

*Conditions préalables*

- Réception des états financiers audités au 30 septembre 2017.
- Contrôle diligent, dont les modalités restent à convenir avec FRE.

(PAGE VIERGE)

***RÔLE EN GESTION DE LA PERFORMANCE  
INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES***

## ANNEXE V

### GESTION DE LA PERFORMANCE – INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES

#### **Systeme**

La société utilise un logiciel standard de comptabilité de gestion immobilière. De manière générale, le Service de la comptabilité en est satisfait. Même si le logiciel peut produire des rapports ponctuels, la direction ne reçoit que les états des résultats trimestriels du Service de la comptabilité. Un des directeurs immobiliers a demandé plus d'information pour faciliter la gestion de l'exploitation, mais n'a fait aucune demande précise. Aux réunions de la direction, Gloria demande souvent un rapport faisant le point sur la situation, mais la direction fait seulement rapport sur les produits et les profits.

#### **Autres activités**

Vers la fin de 2016, FRE a reçu un financement octroyé conjointement par le ministère canadien des Affaires autochtones et du Nord et le ministère du Logement pour la construction du Carter. Ce complexe a été construit expressément pour aider les membres des Premières Nations inscrits à combler leurs besoins en matière d'habitation. En 2017, FRE a reçu un financement de la Ville de Bluebell pour moderniser trois de ses complexes afin de les adapter davantage aux besoins des locataires handicapés. FRE envisage la construction de son premier complexe locatif de 20 maisons en rangée, pour aider les défavorisés de la collectivité de Tangletree.

Le 17 août 2017, plusieurs employés d'un entrepreneur engagé par FRE ont été grièvement blessés dans un accident de travail à l'immeuble Orpington, ce qui a entraîné une très mauvaise presse. Même si FRE a été exonérée de toute faute, les appartements devenus vacants demeurent inoccupés.

L'équipe des acquisitions immobilières envisage d'acheter d'autres terrains vacants à des fins de spéculation ou de construction future; l'achat sera financé à 35 % par un emprunt hypothécaire.

Le vice-président, Acquisitions, construction et entretien, a présenté un plan confidentiel en vue de réduire les coûts d'entretien grâce à l'externalisation. L'externalisation permettrait d'éliminer presque toutes les charges incluses sous le poste Entretien et réparations à l'état des résultats. Ce poste comprend les salaires du directeur de l'entretien et des employés sous sa supervision, les frais engagés pour des entrepreneurs externes, les coûts liés aux fourgonnettes d'entretien et les coûts des pièces et des fournitures d'entretien.



**ANNEXE V (suite)**  
**GESTION DE LA PERFORMANCE – INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES**

Voici les points saillants du plan d'externalisation :

- Licenciement des 11 travailleurs syndiqués, pour un coût moyen de cessation d'emploi de 21 300 \$ par employé, selon les clauses de la convention collective; maintien en poste du directeur de l'entretien, payé 99 960 \$, et de son assistant, payé 33 930 \$.
- Vente des 12 fourgonnettes d'entretien pour environ 12 000 \$ chacune, ainsi que des outils et du matériel d'entretien au prix estimatif de 40 000 \$.
- Publication d'un appel d'offres pour tous les services d'entretien requis par FRE, précisant les exigences et les niveaux de service. Le prix des pièces et des fournitures facturées par l'entrepreneur comprendra une majoration de 10 % de leurs coûts.

Le vice-président, Acquisitions, construction et entretien croit que, malgré la marge dégagée par l'entrepreneur, le coût des pièces et des fournitures sera inférieur à ce que FRE paie actuellement. Trois entreprises se sont montrées intéressées à soumissionner. Deux d'entre elles possèdent un excellent réseau de travailleurs dans des métiers spécialisés.

Le vice-président, Acquisitions, construction et entretien, s'attend à recevoir des soumissions de 850 000 \$, mais Judy craint qu'elles puissent s'élever jusqu'à 1,05 million \$.

Le total des coûts engagés par le Service de l'entretien depuis le début de l'exercice 2017 comprend un remboursement non récurrent de 48 000 \$ pour l'annulation d'un contrat, ainsi qu'un montant de 154 822 \$ pour les pièces et fournitures servant à l'entretien.

Les grèves de syndicats du même secteur sont plus fréquentes depuis 18 mois dans des villes voisines, mais les employés syndiqués de FRE n'ont jamais fait la grève. Ces employés ne sont pas surchargés, et on les voit régulièrement prendre de longues pauses, de sorte que les réparations prennent plus de temps que prévu. Comme le travail finit par se faire et que FRE souhaite éviter les conflits avec le syndicat, la société n'a pas pris de sanctions à l'endroit de ces employés.

**ANNEXE V (suite)**  
**GESTION DE LA PERFORMANCE – INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES**

**Intéressement des cadres**

Le directeur de l'entretien, les directeurs immobiliers et les surintendants sont admissibles à deux primes différentes. Si FRE dégage une marge d'exploitation avant impôts de 3 %, la première prime est égale à 6 % du salaire.

Les cadres ci-dessous sont admissibles à une seconde prime égale à 3 % de leur salaire :

- Le directeur de l'entretien peut obtenir sa seconde prime si 12 objectifs précis sont atteints. Par exemple, les pannes de chauffage ou de climatisation doivent durer moins de six heures, et il doit embaucher au moins un locataire de la société. [Comme l'un des objectifs n'a pas été atteint, le directeur de l'entretien n'a pas touché la seconde prime les deux dernières années.]
- Même s'ils ont peu de pouvoir quant aux loyers exigés, les directeurs immobiliers sont censés gérer leurs immeubles de façon efficiente et maximiser les revenus locatifs. L'obtention de leur seconde prime est basée sur les loyers touchés dans l'année par rapport aux revenus locatifs budgétés.
- Chaque immeuble a un surintendant responsable des relations avec les locataires qui, notamment, accueille les nouveaux locataires, veille au respect des règlements, s'occupe des plaintes des locataires et effectue les réparations mineures. Les surintendants reçoivent leur seconde prime si le siège social ne reçoit aucune plainte des locataires.

En 2017, un directeur immobilier a été sanctionné pour avoir permis à des amis de s'installer dans un logement avant ceux qui le précédaient sur la liste d'attente. FRE n'approuve pas cette pratique; ce cadre a néanmoins touché sa prime.

**ANNEXE V (suite)**  
**GESTION DE LA PERFORMANCE – INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES**

**Composition du Conseil**

Le Conseil de FRE est constitué de six personnes, dont Gloria. Deux sont des amies de Gloria : l'une est une institutrice retraitée d'une école primaire, et l'autre n'a jamais eu d'emploi, mais elle siège au Conseil d'un organisme de bienfaisance local avec Gloria. Les autres administrateurs sont un avocat en droit des affaires, un commerçant qui possède trois magasins de détail à Prince Joel, et l'oncle de Gloria, chef adjoint à la retraite d'un service d'incendie.

Le Conseil se réunit aux trois mois pour discuter du service à la clientèle et des états des résultats trimestriels. Il se réunit aussi une fois l'an pour approuver les états financiers annuels, s'assurer que le règlement de sécurité incendie est respecté, approuver les nouveaux projets présentés par Gloria et, parfois, régler les problèmes juridiques qui pourraient se poser. Comme Gloria est actionnaire unique et que FRE a eu du succès jusqu'à maintenant, le Conseil n'a jamais remis en question les projets qu'elle a proposés. De plus, comme les chiffres réels sont généralement proches des prévisions, les discussions sur les états financiers ont toujours été brèves.

(PAGE VIERGE)

***RÔLE EN FISCALITÉ***  
***INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES***

## **ANNEXE V**

### **FISCALITÉ – INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES**

#### **Renseignement sur les taux d'imposition**

Le taux d'imposition provincial de FRE est de 4 % sur le revenu admissible à la déduction fédérale accordée aux petites entreprises et de 12 % sur tous les autres revenus. En 2016, le revenu imposable de la société a été de 383 233 \$, et le solde de clôture du compte de dividendes en capital s'établissait à 17 500 \$. FRE avait en outre un solde d'impôt en main remboursable au titre de dividendes (IMRTD) de 5 000 \$ ainsi que des pertes en capital reportées de 35 000 \$ à la fin de son année d'imposition 2016. On suppose que l'impôt provincial personnel de Gloria est égal à 50 % de son impôt fédéral.

#### **Renseignements généraux sur Gloria**

Gloria reçoit actuellement un salaire annuel de 20 000 \$ de la société, et touche des dividendes pour combler le reste de ses besoins d'argent. Au cours des années civiles 2015 et 2016, FRE lui a versé des dividendes de 84 000 \$ et de 71 000 \$, respectivement. FRE déclare et verse les dividendes en septembre de chaque année. Le montant des dividendes de 2017, s'il y en a, reste à déterminer. Gloria gagne actuellement environ 80 000 \$ par année en revenus locatifs personnels nets et en intérêts sur des titres à revenu fixe.

Gloria ne détient aucune participation dans d'autres sociétés. Elle est âgée de 61 ans, est célibataire et n'a aucune personne à charge.

En 2017, Gloria a engagé des frais considérables pour une opération au genou pratiquée dans une clinique privée. FRE a payé les 48 000 \$ qui n'étaient pas couverts par le régime de soins de santé souscrit pour les employés. Gloria devra subir une intervention chirurgicale à l'autre genou en 2018, qui coûtera à peu près le même montant.

FRE a récemment acheté une automobile à Gloria pour son usage personnel, au coût de 41 500 \$, taxes incluses. Comme le directeur de la paie croit que l'automobile a une durée de vie utile d'environ 10 ans et une valeur résiduelle nulle, 1/120 de sa valeur, soit l'avantage mensuel, est déclaré sur le formulaire T4 de Gloria.

#### **Immeuble sur Fish Street**

En 2002, Gloria a acheté un immeuble d'appartements sur Fish Street, à Prince Joel, au prix de 842 000 \$. Le prix d'achat comprenait le terrain. Le terrain était, et demeure, évalué à 20 % de la valeur de la propriété. Jusqu'ici, 152 000 \$ ont été investis dans des améliorations du bâtiment, qui consistent en un important ajout à l'entrée principale. À la fin de 2016, la FNACC du bâtiment était de 627 842 \$. Gloria veut savoir quelles seraient les répercussions fiscales, pour elle et pour FRE, de la vente de la propriété à la société pour 1 million \$ en argent. La valeur marchande est de 1,4 million \$, mais elle veut offrir un prix avantageux à la société.

**ANNEXE V (suite)**  
**FISCALITÉ – INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES**

**Vente du Ajax en 2015**

En 2007, FRE a acheté le terrain du Ajax pour 804 000 \$. Des intérêts de 11 000 \$ ont été capitalisés au titre du terrain, avant que l'immeuble d'appartements y soit construit au cours de la même année d'imposition, au coût de 2,6 millions \$. Aucune amélioration n'a été apportée au bâtiment depuis son acquisition. Au cours de l'année d'imposition terminée le 30 septembre 2015, la propriété a été vendue à un tiers pour un produit net de 2,4 millions \$. La FNACC était alors de 1 840 000 \$. Selon le contrat de vente, 60 % de la valeur était attribuée au bâtiment et 40 %, au terrain, de sorte que le gain en capital et la perte finale s'établissaient comme suit :

	<b>Terrain</b>	<b>Bâtiment</b>	<b>Total</b>
Produit	960 000 \$ 40 %	1 440 000 \$ 60 %	2 400 000 \$
Coût/FNACC	804 000	1 840 000	
Intérêts capitalisés	11 000	-	
	<u>815 000</u>	<u>1 840 000</u>	
Gain en capital (perte finale)	145 000 \$	(400 000) \$	
Gain en capital imposable ajouté à l'Annexe 1 de la déclaration T2	72 500 \$		
Perte finale déduite à l'Annexe 1 de la déclaration T2		400 000 \$	

En plus de s'interroger sur le traitement ci-dessus, Judy a découvert que FRE avait oublié de rajouter l'amortissement à l'Annexe 1 de la déclaration fiscale de 2015. L'ARC a traité la déclaration de 2015 le 17 août 2016. Judy espère pouvoir corriger les deux problèmes en même temps et veut savoir comment le faire.

**Régime d'options d'achat d'actions**

La direction a proposé un régime d'options d'achat d'actions pour les employés clés et est prête à en modifier les modalités si nécessaire. À la date d'attribution des options, le prix d'exercice correspondra à la moitié de la juste valeur des actions de la société, divisée par le nombre d'actions en circulation. La juste valeur sera fixée à 1,25 fois le chiffre d'affaires annuel de la société prévu pour l'exercice suivant. Judy croit que cette méthode d'évaluation convient, car elle est souvent utilisée pour évaluer les sociétés à capital fermé. Si des employés quittent l'entreprise, ils renonceront à leurs options non exercées.

**Échange d'immeubles avec Welzer**

Au moment de son échange, le Dogwood avait une FNACC de 1 345 829 \$. Judy a d'abord jugé que le Blain River reçu était un bien de remplacement, et n'a donc rien déclaré aux fins de l'impôt.

**ANNEXE V (suite)**  
**FISCALITÉ – INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES**

**Offre de la Bates Foundation of America (BFA)**

Une offre de financement a été reçue de BFA, qui n'est pas une résidente du Canada. BFA a une bonne réputation philanthropique aux États-Unis. La lettre se lit comme suit :

Madame Gloria Ferguson,

Le 10 septembre 2017

Le Conseil d'administration de BFA est intrigué par votre approche novatrice du logement social.

Voici les conditions que nous proposons, la date de clôture prévue de la transaction étant le 31 décembre 2017 :

*Montant et forme de l'investissement*

- Le montant sera de 9 à 10 millions \$ canadiens, sous réserve d'un contrôle diligent.
- De nouvelles actions ordinaires seront émises sur le capital autorisé en faveur de BFA.
- Après la transaction, BFA détiendra 45 % des actions ordinaires.

*Clauses et conditions particulières*

Une convention entre actionnaires stipulant ce qui suit sera signée :

- Le Conseil comptera au maximum cinq membres, dont trois nommés par BFA.
- BFA doit approuver toute nouvelle émission d'actions et tout dividende.
- FRE devra utiliser des produits écologiques dans toutes ses activités.

Aguila Bates, présidente  
Bates Foundation of America  
Pittsburgh (Pennsylvanie) États-Unis



*BFA, fière représentante des États-Unis d'Amérique*



**Fin de l'examen**

**TABLEAU DE RÉFÉRENCE – EXAMEN FINAL COMMUN DES CPA****1. VALEUR ACTUALISÉE DES ÉCONOMIES D'IMPÔTS POUR LES ACTIFS AMORTISSABLES**

Valeur actualisée de l'économie d'impôts résultant de la déduction pour amortissement d'un nouvel actif

$$= \frac{CTd}{(d+k)} \left( \frac{2+k}{2(1+k)} \right) = \frac{CdT}{(d+k)} \left( \frac{1+0,5k}{1+k} \right)$$

**Abréviations pour les formules ci-dessus :**

C = investissement initial net

T = taux d'imposition de la société

k = taux d'actualisation ou valeur temporelle de l'argent

d = taux maximum de la déduction pour amortissement

**2. MONTANTS PRESCRITS RELATIFS À L'UTILISATION D'UNE AUTOMOBILE**

	<b>2016</b>	<b>2017</b>
Coût amortissable maximum — catégorie 10.1	30 000 \$ + taxes de vente	30 000 \$ + taxes de vente
Frais de location mensuels déductibles maximaux	800 \$ + taxes de vente	800 \$ + taxes de vente
Frais d'intérêts mensuels déductibles maximaux	300 \$	300 \$
Avantage relatif aux frais de fonctionnement — employé	26 ¢ le km d'usage personnel	25 ¢ le km d'usage personnel
Taux des allocations pour frais d'automobile non imposables		
— jusqu'à 5 000 km	54 ¢ le km	54 ¢ le km
— excédent	48 ¢ le km	48 ¢ le km

**3. TAUX D'IMPÔT FÉDÉRAL SUR LE REVENU DES PARTICULIERS****Pour 2016**

<u>Revenu imposable se situant entre</u>	<u>Impôt calculé sur le montant de base</u>	<u>Impôt sur l'excédent</u>
0 \$ et 45 282 \$	0 \$	15 %
45 283 \$ et 90 563 \$	6 792 \$	20,5 %
90 564 \$ et 140 388 \$	16 075 \$	26 %
140 389 \$ et 200 000 \$	29 029 \$	29 %
200 001 \$ et tout montant	46 316 \$	33 %

**Pour 2017**

<u>Revenu imposable se situant entre</u>	<u>Impôt calculé sur le montant de base</u>	<u>Impôt sur l'excédent</u>
0 \$ et 45 916 \$	0 \$	15 %
45 917 \$ et 91 831 \$	6 887 \$	20,5 %
91 832 \$ et 142 353 \$	16 300 \$	26 %
142 354 \$ et 202 800 \$	29 436 \$	29 %
202 801 \$ et tout montant	46 965 \$	33 %

**4. MONTANTS INDEXÉS AUX FINS DU CALCUL DE L'IMPÔT**

Les crédits d'impôt personnels correspondent à au plus 15 % des montants suivants :

	<b>2016</b>	<b>2017</b>
Montant personnel de base	11 474 \$	11 635 \$
Montant pour époux ou conjoint de fait ou montant pour une personne à charge admissible	11 474	11 635
Montant en raison de l'âge — 65 ans ou plus à la fin de l'année	7 125	7 225
Limite du revenu net pour le crédit en fonction de l'âge	35 927	36 430
Montant canadien pour emploi	1 161	1 178
Montant pour personnes handicapées	8 001	8 113
Personnes à charge âgées de 18 ans ou plus et ayant une déficience	6 788	6 883
Limite du revenu net pour personnes à charge âgées de 18 ans ou plus et ayant une déficience	6 807	6 902
Crédit d'impôt pour frais d'adoption	15 453	15 670

Autres montants indexés :

	<b>2016</b>	<b>2017</b>
Crédit d'impôt pour frais médicaux (excédant 3 % du revenu net)	2 237 \$	2 268 \$
Plafond annuel CELI	5 500	5 500
Plafond REER	25 370	26 010
Exonération cumulative des gains en capital (sur les actions admissibles de petites entreprises)	824 176	835 716

**5. TAUX D'INTÉRÊT PRESCRITS (taux de base)**

<u>Année</u>	<u>1<sup>er</sup> janv. – 31 mars</u>	<u>1<sup>er</sup> avr. – 30 juin</u>	<u>1<sup>er</sup> juil. – 30 sept.</u>	<u>1<sup>er</sup> oct. – 31 déc.</u>
2017	1	1	1	
2016	1	1	1	1
2015	1	1	1	1

Ces taux s'appliquent aux avantages imposables des employés et des actionnaires, aux prêts à faible taux d'intérêt et autres opérations entre parties liées. Le taux d'intérêt applicable aux paiements d'impôt en retard ou insuffisants et aux retenues non remises est de 4 points de pourcentage plus élevé. Le taux applicable aux remboursements d'impôt faits aux contribuables est de 2 points de pourcentage plus élevé, sauf pour les sociétés par actions, pour lesquelles le taux de base est utilisé.

## 6. TAUX MAXIMUM D'AMORTISSEMENT FISCAL DE CERTAINES CATÉGORIES DE BIENS

Catégorie 1.....	4 %	pour tous les immeubles excepté ceux ci-dessous
Catégorie 1.....	6 %	pour les immeubles non résidentiels neufs acquis après le 18 mars 2007 en vue d'être utilisés pour la première fois
Catégorie 1.....	10 %	pour les immeubles servant à la fabrication ou à la transformation acquis après le 18 mars 2007 en vue d'être utilisés pour la première fois
Catégorie 8.....	20 %	
Catégorie 10.....	30 %	
Catégorie 10.1.....	30 %	
Catégorie 12.....	100 %	
Catégorie 13.....		durée initiale du bail plus une période de renouvellement (minimum 5 ans et maximum 40 ans)
Catégorie 14.....		durée de la vie du bien
Catégorie 14.1	5 %	pour les biens acquis après le 31 décembre 2016
Catégorie 17.....	8 %	
Catégorie 29.....	50 %	amortissement linéaire
Catégorie 43.....	30 %	
Catégorie 44.....	25 %	
Catégorie 45.....	45 %	
Catégorie 50.....	55 %	
Catégorie 53.....	50 %	

(PAGE VIERGE)