

N° DU CANDIDAT EFC :

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

Examen final commun
Le 25 mai 2016 – Jour 1
(Cahier n° 1 – Étude de cas : CHEI (version 1))

Durée totale de l'examen : 4 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 tous les examens écrits sont la propriété de CPA Canada et sont sous la garde et le contrôle exclusif 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 préserver la confidentialité de l'examen de CPA Canada, et :

- de ne divulguer aucune information précise sur une question d'un examen de CPA Canada ou sur une réponse à un examen de CPA Canada, et ce, quelles que soient les circonstances, si ce n'est immédiatement après l'examen, à un autre candidat qui s'est présenté au même examen;
- de ne pas obtenir ni d'utiliser de réponses ou d'informations provenant d'un autre candidat ou d'une autre personne au cours de l'examen, ni de 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 ou la confidentialité de l'examen soient compromises.

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 connexe (240 minutes) (le présent cahier)

Cahier n° 2 – Étude de cas du module de synthèse 1 et feuilles pour les notes au brouillon

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**. 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. Des feuilles pour les notes au brouillon sont fournies dans le deuxième cahier, qui comprend aussi une copie de l'étude de cas du module de synthèse 1. Les notes au brouillon et les annotations faites dans le ou les cahiers d'examen ne seront pas évaluées.

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 adoptées au 31 décembre 2015.

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.

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.

© 2016 Comptables professionnels agréés du Canada. Tous droits réservés.

Examen final commun, mai 2016

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

Étude de cas**(Temps suggéré : 240 minutes)****Faits nouveaux**

Nous sommes le 24 avril 2018. Les prix des maisons baissent et le marché canadien de la construction résidentielle est morose, avec à peine 184 000 mises en chantiers en 2017. Toutefois, les ventes d'appartements en copropriété (condos) ont été assez solides au Canada ces quatre dernières années, et la popularité des condos devrait se maintenir. Par ailleurs, le mouvement en faveur d'un mode de vie vert et de bâtiments écologiques s'accélère. Selon les prévisions, les taux d'intérêt devraient demeurer faibles. Les politiques de réduction du déficit amènent le gouvernement fédéral canadien et bien des gouvernements provinciaux à restreindre davantage leurs dépenses qu'il y a deux ans. Ainsi, le recours aux partenariats public-privé (PPP) demeure répandu pour les contrats publics. Cette tendance gagne aussi le secteur sans but lucratif, et les projets de partenariat se diversifient. Les PPP ont traditionnellement visé des projets de construction de routes et de ponts, mais certains investisseurs prédisent que ce modèle sera appliqué à d'autres types de projets à l'avenir.

CHEI a vu son bénéfice net consolidé après impôts passer de 28,88 millions \$ en 2016 à 15,38 millions \$ en 2017, puis se transformer en perte de 24,48 millions \$ au premier trimestre (T1) de 2018. CHEI a prélevé environ 1 million \$ de sa marge de crédit. Les états financiers des divisions préparés à l'interne et d'autres informations sont présentés aux annexes I et II.

La mission et la vision de CHEI n'ont pas changé, et les objectifs financiers sont restés les mêmes qu'en 2016. Toutefois, pour refléter la nouvelle orientation que CHEI pourrait adopter, le Conseil est prêt à revoir la mission et la vision en vue de la prochaine assemblée annuelle.

Autoroute 507 : faits nouveaux

CHEI a acquis l'autoroute 507 pour 300 millions \$ grâce à un prêt d'Infrastructure Financing Corporation (IFC) et conformément aux modalités imposées par IFC. L'autoroute est traitée comme une division distincte pour la présentation des résultats financiers, et son coût est amorti linéairement sur 50 ans. Le prêt (capital et intérêts) est remboursé à IFC à raison de 11 976 000 \$ par année, et le solde actuel du prêt s'élève à 266 328 000 \$.

Peu après l'acquisition de l'autoroute par CHEI en janvier 2017, deux des principaux employeurs de la région d'Oshawa, à l'extrémité de l'autoroute, ont fermé leurs usines, en raison surtout d'un ralentissement économique. Au début de 2018, un autre malheur s'est abattu sur CHEI : l'effondrement d'une partie de l'échangeur 64 a empêché les véhicules d'emprunter une section de l'autoroute 507 pendant quelques semaines. Comme la responsabilité des échangeurs relève de la province, CHEI a intenté contre celle-ci une poursuite de 1,2 million \$ pour perte de revenus. Puis, à la mi-février 2018, une tempête de neige record suivie d'un soudain redoux a causé une inondation de l'autoroute; aucun péage n'a pu être prélevé sur un tronçon de 24 km pendant les six semaines de réparation. Sur une note positive, les péages prélevés sont conformes aux attentes selon les volumes de circulation réels. Abstraction faite des événements susmentionnés, les volumes de circulation ont été stables au fil des saisons.

Il semblerait que les deux employeurs rouvriront leurs usines d'Oshawa très bientôt, ce qui devrait rendre les prévisions initiales du consultant en circulation à nouveau réalistes. Cependant, le Conseil reste préoccupé par les conséquences qu'aurait une autre catastrophe et pense donc à vendre l'autoroute 507, comme l'autorise l'accord conclu. CHEI a reçu deux offres préliminaires, détaillées à l'Annexe III.

Même si l'expérience de l'autoroute 507 n'a pas été positive jusqu'ici, le Conseil de CHEI croit encore que les PPP présentent un faible risque et sont avantageux. CHEI envisage actuellement de soumissionner pour plusieurs PPP fédéraux et provinciaux.

Division Habitations : faits nouveaux

Deux concurrents de la division Habitations ont déclaré faillite l'an dernier. Malgré sa bonne réputation dans le secteur, Advantaj Homes est en difficulté. Elspeth Mark affirme que la demande pour les maisons de l'entreprise n'a jamais été aussi faible. Elle a essayé toutes les solutions imaginables sur le plan du marketing, des promotions et des prix, sans grand succès. Elle entend dire que les jeunes professionnels ne souhaitent plus acheter une maison destinée aux accédants à la propriété, préférant une maison plus grande ou un condo. Le marché des condos est en pleine effervescence à Toronto et à Vancouver.

La division Habitations n'a pas acquis de nouveaux terrains depuis 2015. Elle n'a pas acheté le terrain Belman. Les terrains disponibles coûtent de 10 à 15 % moins cher aujourd'hui qu'il y a deux ans ou plus. La direction est contrariée parce que CHEI n'a pas les fonds nécessaires pour acquérir des terrains maintenant qu'ils sont moins coûteux. Le Conseil est particulièrement inquiet de l'évolution financière de la division Habitations et se demande s'il vaut la peine de la sauver.

Le personnel vieillissant de CHEI demeure une préoccupation. Depuis deux ans, 27 employés ont quitté la division Habitations, et 40 en ont été licenciés en raison de compressions. Kirk Reilly tente de garder la plupart des employés clés : « Nous devons essayer de les retenir », insiste-t-il. Le nombre actuel d'employés par catégorie est indiqué à l'Annexe I.

Division Ingénierie lourde (IL) : faits nouveaux

La division IL est allée de l'avant avec le projet de PPP Klang et continue d'avoir du succès dans le projet Awani et dans ses autres projets.

En 2017, la division IL a construit et vendu trois entrepôts libre-service dans le cadre d'un projet pilote. Ces entrepôts sont de simples bâtiments comptant de nombreuses petites unités d'entreposage. Les acheteurs offrent les unités d'entreposage en location aux particuliers et aux entreprises.

Réunion du Conseil – 25 avril 2018

Penelope Navire : J'ai demandé à CPA, du cabinet de conseillers en gestion Chuck Poisson Smythe, de nous aider à nouveau. Nous devons déterminer comment remettre rapidement CHEI sur la bonne voie.

Un rappel des facteurs de décision importants que le Conseil doit considérer s'impose; j'ai donc demandé à CPA de signaler les changements par rapport à l'analyse précédente de la situation et de fournir une évaluation générale des enjeux qui touchent CHEI, à l'aide des renseignements fournis. Cette évaluation devra indiquer les facteurs importants auxquels nous n'avons peut-être pas pensé et relever les renseignements supplémentaires que nous devons absolument obtenir avant de prendre nos décisions. Enfin, CPA devra suggérer un plan d'action, lorsque les renseignements disponibles pour le faire seront suffisants.

D'abord, faut-il vendre l'autoroute 507? Nous avons reçu deux offres très différentes.

Sisi Nagy : Je m'oppose à la vente. Les problèmes de cette année étaient inhabituels : il est peu probable qu'ils se reproduisent! Si nous augmentons le péage de 10 % et trouvons une façon de réduire nos charges d'exploitation, l'autoroute deviendra rentable. Bien sûr, il faudra que la réouverture des deux usines fermées se concrétise.

Kathy Fernandez : Des problèmes inhabituels, vraiment? Vu les changements climatiques, il se peut que ce genre de problèmes surviennent plus souvent. Le coût d'entretien de l'autoroute nous étouffe et dépasse nos prévisions. Je pense que nous devrions limiter nos pertes et vendre.

Penelope Navire : Je souhaite que CPA nous donne son avis sur la question de savoir si CHEI devrait conserver l'autoroute 507 et qu'il évalue les deux offres d'achat reçues.

Kathy Fernandez : Selon moi, de meilleures occasions s'offrent à nous. Ce Conseil a convenu qu'il faudrait augmenter notre chiffre d'affaires provenant du secteur privé. Nous avons engagé des discussions préliminaires sur l'achat de Carter Developments Inc. (CDI) (Annexe IV). D'après un examen de l'exploitation, notre personnel comptable estime que CDI vaut entre 24 et 34 millions \$, mais j'ignore si l'offre est raisonnable, et même si la transaction est dans notre intérêt.

John Higman : C'est un constructeur de condos, non? Nous avons déjà réalisé quelques contrats de consultation liés à des projets de condos : il serait logique de commencer à en construire. L'achat d'une société comme CDI a du sens.

Penelope Navire : Vous avez peut-être raison. J'aimerais connaître les réflexions de CPA sur l'offre et sur nos observations jusqu'ici. Je voudrais aussi que CPA nous indique quels renseignements supplémentaires nous devrions obtenir sur CDI.

Ensuite, le Conseil doit décider si CHEI continuera de construire et de vendre des entrepôts libre-service. Personnellement, je ne suis pas encore prête à abandonner cette initiative, et je veux que nous examinions de plus près nos options. Nous pourrions envisager d'exploiter nous-mêmes ces entrepôts. Nous cherchons toujours un flux de rentrées régulier et stable, que nous espérons de l'autoroute 507. Nous avons la capacité de construire de 15 à 20 entrepôts par année si c'est la division IL qui réalise les travaux. CPA pourrait nous dire s'il pense que ce projet est réalisable et compatible avec notre stratégie, et nous aider à déterminer les principaux facteurs décisionnels. L'Annexe V contient des renseignements supplémentaires sur le projet.

John Higman : Les entrepôts libre-service sont souvent utilisés par des personnes âgées et des étudiants, mais ils le sont surtout par des propriétaires de condo qui manquent d'espace de rangement. Il s'agit d'un concept simple qui fonctionne bien. Mais cesserons-nous de vendre des entrepôts libre-service à des tiers si nous commençons à en exploiter nous-même?

Charles Monet : Peut-être. Nous aurions ainsi une source de revenus stable qui nous éviterait d'avoir toujours à composer avec des bénéfices qui dépendent du succès de notre projet de construction le plus récent. Je me demande toutefois si cette initiative ne conviendrait pas mieux à la division Habitations qu'à la division IL.

Sisi Nagy : Selon moi, nous devrions abandonner cette idée, vu la faiblesse des marges, et tout faire pour sauver la division Habitations. Nous avons toujours survécu aux ralentissements économiques et nous devrions réussir à survivre à celui-ci également. Peut-être faudrait-il réduire notre personnel. Une réduction de 60 % se traduirait par une indemnité de cessation d'emploi moyenne de 100 000 \$ par employé, compte tenu de la politique de CHEI et d'un salaire moyen de 80 000 \$.

Charles Monet : Je siège au Conseil depuis peu, mais il semble que le chiffre d'affaires de CHEI dépend en trop grande partie du secteur public. Je propose d'étendre les activités de la division Habitations à de nouveaux segments de marché afin d'accroître le chiffre d'affaires. Vu les contraintes budgétaires des gouvernements, CHEI devrait tenter de tirer parti de PPP dans d'autres marchés. Ce modèle est de plus en plus courant. Comme nous développons une expertise dans les PPP, je suggère que nous incluons la réalisation de PPP rentables dans notre mission et que nous en réalisons davantage. J'ai pris connaissance d'un projet de PPP qui conviendrait à la division Habitations et contribuerait à stabiliser notre chiffre d'affaires (Annexe VI). J'aimerais que CPA nous dise ce qu'il pense de ce projet et si CHEI devrait poursuivre cette démarche.

Penelope Navire : Comme la division Habitations est, tout comme la division IL, fondamentale pour CHEI, il faut prendre tous les moyens possibles pour assurer sa survie. Je ne sais pas si nous avons les moyens de nous lancer dans les projets d'achat de CDI, de construction d'entrepôts libre-service et de PPP. Il se peut bien que nous ne puissions pas tous les réaliser. Demandons à CPA d'établir un ordre de priorité et de nous faire part de ses réflexions et suggestions sur ce que nous devrions faire et pourquoi. Évidemment, nous devons tenir compte de la conjoncture des marchés et de notre situation financière actuelles.

ANNEXE I
INFORMATIONS MISES À JOUR

Canada Heavy Engineering Inc.
Ingénierie lourde (IL)
État des résultats de la division
(en milliers de dollars)

	T1 2018	2017	2016
Produits d'exploitation	115 425 \$	422 413 \$	439 101 \$
Coûts directs des activités	95 572	358 206	367 967
	<u>19 853</u>	<u>64 207</u>	<u>71 134</u>
Charges			
Frais de vente, frais généraux et frais administratifs	9 014	35 145	32 601
Intérêts	65	148	105
Amortissement	160	654	698
Total des charges	<u>9 239</u>	<u>35 947</u>	<u>33 404</u>
Bénéfice avant impôts	<u>10 614 \$</u>	<u>28 260 \$</u>	<u>37 730 \$</u>

Canada Heavy Engineering Inc.
Habitations
État des résultats de la division
(en milliers de dollars)

	T1 2018	2017	2016
Produits d'exploitation	8 640 \$	78 425 \$	101 125 \$
Coût des habitations vendues	8 502	73 798	88 383
	<u>138</u>	<u>4 627</u>	<u>12 742</u>
Charges			
Frais de vente, frais généraux et frais administratifs	3 080	10 402	8 800
Intérêts	490	1 504	1 702
Amortissement	89	412	412
Total des charges	<u>3 659</u>	<u>12 318</u>	<u>10 914</u>
Bénéfice (perte) avant impôts	<u>(3 521) \$</u>	<u>(7 691) \$</u>	<u>1 828 \$</u>

ANNEXE I (suite)
INFORMATIONS MISES À JOUR

Canada Heavy Engineering Inc.
Division Habitations
Données supplémentaires
Exercices clos les 31 décembre

	T1			
	2018	2017	2016	2015
Projets d'aménagement en cours à la fin de la période	2	4	5	6
Stock de terrains à la fin de la période (en acres)	24	99	141	198
Maisons mises en chantier pendant la période	21	399	402	561
Maisons vendues au cours de la période	45	390	480	580
Carnet de commandes de maisons à la fin de la période	50	74	65	143
Produits d'exploitation (en milliers de dollars)	8 640	78 425	101 125	131 944
Bénéfice brut (en milliers de dollars)	138	4 627	12 742	19 660
Produits d'exploitation moyens / unité (en milliers de dollars)	192	201	211	227
Bénéfice brut (%)	1,6 %	5,9 %	12,6 %	14,9 %
Frais de vente, frais généraux et frais administratifs en % des produits d'exploitation	35,6 %	13,3 %	8,7 %	5,8 %

Nombre d'employés de la division Habitations par catégorie :

Employés de la division Habitations	31 déc. 2015	T1 2018
Hauts dirigeants	4	4
Personnel de vente	22	14
Directeurs de projets	24	20
Superviseurs	61	43
Acheteurs	19	17
Autres	58	23
	<u>188</u>	<u>121</u>

ANNEXE I (suite)
INFORMATIONS MISES À JOUR

Canada Heavy Engineering Inc.
Autoroute 507
État des résultats de la division
(en milliers de dollars)

	T1 2018	2017
Produits d'exploitation (note 1)	9 994 \$	42 780 \$
Frais provinciaux	(340)	(1 455)
Produits d'exploitation nets	<u>9 654</u>	<u>41 325</u>
Charges		
Entretien	1 644	6 446
Réparations (note 2)	30 355	10 450
Déneigement	2 145	3 402
Assurances	875	3 500
Resurfaçage	385	1 590
Comptabilité et administration	200	801
Intérêts	2 160	8 640
Amortissement	1 500	6 000
	<u>39 264</u>	<u>40 829</u>
Bénéfice (perte) avant impôts	<u>(29 610) \$</u>	<u>496 \$</u>

Notes

1. Selon les prévisions initiales, les produits d'exploitation de 2017 devaient s'établir à environ 50 millions \$.
2. Les coûts de réparation du premier trimestre de 2018 incluent les coûts imprévus de 27,8 millions \$ liés aux dommages causés par l'inondation en février.

ANNEXE II
BUDGET ET AUTRES INFORMATIONS

Canada Heavy Engineering Inc.
Comparaison entre les chiffres budgétés et réels pour 2018
(en milliers de dollars)

Résultats du premier trimestre								
	Habitations		IL		Autoroute 507		Total	
	Budget	Réel	Budget	Réel	Budget	Réel	Budget*	Réel
Produits d'exploitation	25 250	8 640	106 250	115 425	11 000	9 654	142 500	133 719
Coûts directs	22 473	8 502	88 188	95 572	7 856	35 404	118 517	139 478
	2 777	138	18 062	19 853	3 144	(25 750)	23 983	(5 759)
Charges								
Frais de vente, frais gén. et frais adm.	2 901	3 080	8 753	9 014	200	200	11 854	12 294
Intérêts	288	490	31	65	1 629	2 160	1 948	2 715
Amortissement	100	89	160	160	1 153	1 500	1 413	1 749
	3 289	3 659	8 944	9 239	2 982	3 860	15 215	16 758
Bénéfice (perte) avant impôts	(512)	(3 521)	9 118	10 614	162	(29 610)	8 768	(22 517)
Charges du siège social								1 959
Perte totale avant impôts								(24 476)

* Charges du siège social exclues.

Les budgets trimestriels de CHEI correspondent simplement à un quart des chiffres budgétés pour 2018.

Les charges du siège social sont conformes aux prévisions.

ANNEXE II (suite)
BUDGET ET AUTRES INFORMATIONS

Canada Heavy Engineering Inc.
Données financières consolidées
Analyse financière

	<u>31 mars 2018</u>	<u>31 déc. 2017</u>	<u>31 déc. 2016</u>
Ratio du fonds de roulement	1,63	2,00	2,09
Ratio de liquidité relative	0,64	0,87	0,91
Ratio dette à long terme/capitaux propres	1,98	1,75	0,11
Ratio dette totale/capitaux propres	2,75	2,38	0,82
Annualisés :			
Délai moyen de recouvrement des créances clients (en jours)	35,8	32,6	35,7
Délai moyen de rotation des stocks (en jours)	32,4	38,7	41,4
Délai moyen de règlement des comptes fournisseurs (en jours)	34,6	40,1	43,5
Total des capitaux propres (en millions)	100,5 \$	125,0 \$	117,9 \$

Nombre d'actions émises : 23 100

ANNEXE III
OFFRES D'ACHAT PRÉLIMINAIRES RELATIVES À L'AUTOROUTE 507

JJ Ventures inc.

JJ Ventures inc., société ouverte canadienne dont environ 40 % appartiennent à des intérêts étrangers et détenant des participations dans de nombreuses entreprises, a présenté une offre préliminaire visant l'acquisition de l'autoroute 507 pour 265 millions \$. De cette somme, 80 % seraient versés immédiatement, et le solde de 20 % serait à payer dans cinq ans avec des intérêts de 4,1 %.

La proposition rend le vendeur responsable :

- 1) de tout déficit de revenus tirés des péages au cours d'une année civile par rapport à un montant net de 35 millions \$, pour les cinq ans suivant l'achat;
- 2) des frais d'entretien et de réparation au-delà d'un montant de 30 millions \$ par année civile, pour les cinq ans suivant l'achat;
- 3) des dommages à l'autoroute causés par une catastrophe naturelle, pour les trois ans suivant l'achat;
- 4) de toute action en justice intentée contre l'acheteur quant aux activités de l'autoroute, pour les six mois suivant l'achat.

Parmalea Equity Group inc.

Parmalea Equity Group inc., société canadienne de capital-investissement disposant de moyens financiers importants, offre d'acheter l'autoroute 507, sous réserve d'une étude d'ingénierie et d'un examen financier exhaustifs.

L'offre est de 250 millions \$, soit en espèces, soit avec prise en charge partielle de dette. Parmalea est disposée à assumer 50 % de la dette de CHEI liée à l'autoroute 507, sous réserve de l'approbation du prêteur de CHEI. CHEI est responsable du règlement du solde.

CHEI doit fournir, sans frais, ses algorithmes d'entretien de l'autoroute, sur lesquels elle a des droits de propriété intellectuelle.

ANNEXE IV
CONSTRUCTEUR DE CONDOS – CARTER DEVELOPMENTS INC.

Bien que la famille Carter ne participe plus à la gestion de Carter Developments inc. (CDI), trois de ses membres sont propriétaires de toutes les actions en circulation. Les actionnaires préféreraient recevoir un paiement en espèces, mais prendront en considération une offre composée à 100 % d'actions s'il est possible de s'entendre sur l'évaluation des actions de CHEI et des leurs, et qu'ils reçoivent au minimum 2 millions \$ en dividendes chaque année. Un siège au Conseil serait réservé à l'un des membres de la famille Carter.

CDI mène ses activités à Montréal, Vancouver, Calgary et Edmonton. Son énoncé de mission se lit ainsi : « *Riches des solides valeurs d'une entreprise familiale, nous cherchons à faire du monde un meilleur endroit où vivre.* » Sa vision consiste à être « *le chef de file du développement, de la construction et de la gestion dans le secteur de l'immobilier, partout au Canada* ». CDI est à l'avant-garde de la construction de bâtiments écologiques depuis plus d'une décennie. Selon son site Web, CDI a toujours livré ses projets à temps, a remporté le prix du meilleur constructeur de condos de l'Association de la construction de Montréal en 2012 et a obtenu la certification écologique LEED « Or » en 2014 pour son plus récent projet de condos à Vancouver. Les prix de ses condos varient d'abordables à moyens. CDI a délibérément choisi de ne pas mener d'activités sur le marché hautement concurrentiel de Toronto.

CHEI n'a pas encore reçu les états financiers intermédiaires de CDI. L'auditeur de CDI signera dans environ trois semaines son rapport sur les états financiers de l'exercice clos le 31 janvier 2018, qui présentent un bénéfice après impôts de 4,6 millions \$. On estime que le bénéfice après impôts de CDI pour l'exercice se terminant le 31 janvier 2019 devrait augmenter et s'établir entre 4,8 millions \$ et 5,1 millions \$, pour des produits d'exploitation de 70 millions \$ environ.

CHEI a rencontré les trois plus importants fournisseurs de CDI (acier de construction, fondations et finition). Les trois ont parlé de CDI en termes favorables, mais l'un d'eux a demandé si CDI exigerait toujours des « paiements supplémentaires » après une éventuelle acquisition par CHEI.

CDI achève généralement trois ou quatre projets par année, construits sur des terrains d'une demi-acre à une acre et comptant chacun entre 50 et 200 condos. CDI a huit terrains en stock et attend l'approbation municipale relative au zonage pour trois d'entre eux. Les demandes liées au zonage pour ces trois terrains ont été produites tardivement.

CDI a une solide équipe de marketing. Dans les six derniers mois, CDI a renforcé ses efforts de promotion des ventes, offrant aux clients des cadeaux tels que des abonnements à des événements sportifs, des téléviseurs à grand écran et même des voitures à prix modeste. Ces incitatifs, que CDI obtient habituellement en bénéficiant d'un rabais important, s'avèrent très efficaces pour attirer les clients.

ANNEXE IV (suite)
CONSTRUCTEUR DE CONDOS – CARTER DEVELOPMENTS INC.

Les unités vendues non encore livrées atteignent un nombre record, mais à peine plus élevé que dans les deux années précédentes. Le nombre de terrains en stock, par contre, a légèrement diminué par rapport aux années précédentes. Le projet Connaught a subi quelques retards de construction, mais la direction prévoit toujours respecter l'échéancier, ou presque, ainsi que le budget. Diverses raisons expliquent les retards, dont certaines sont du ressort de CDI et d'autres non, mais la direction n'est pas inquiète, puisque la plupart des projets de condos sont achevés après la date prévue.

Voici les projets en cours de CDI :

Projets actuels	Date de commencement des travaux de construction	Date d'achèvement prévue	Unités totales	Unités vendues
Connaught	3 août 2017	31 octobre 2018	200	2
Haven	6 novembre 2017	31 décembre 2018	58	27
Pearl Towers	1 ^{er} avril 2017	31 mai 2018	195	131

ANNEXE V

RENSEIGNEMENTS SUR L'INITIATIVE D'ENTREPÔTS LIBRE-SERVICE

Cette initiative a été lancée en tant que projet pilote afin de trouver une nouvelle source de revenus pour CHEI. Trois entrepôts libre-service ont été construits et vendus. Le coût de construction des unités d'entreposage est faible, mais les marges le sont aussi. La location est plus lucrative. Issa Chewani et Eva Jones, de la division IL, pensent que CHEI devrait construire puis exploiter plusieurs entrepôts libre-service au Canada, et peut-être aux États-Unis. Vu leur simplicité, ces entrepôts ont de faibles coûts d'entretien et d'exploitation.

Chaque entrepôt libre-service requiert un investissement de 825 000 \$ pour le terrain, sa préparation et la construction, montant dont 80 % sera financé par emprunt, à un coût estimatif de 52 000 \$ par année. Les terrains industriels en périphérie de la ville sont peu coûteux et faciles à trouver. Si elle exploite les entrepôts au lieu de les vendre, CHEI verra ses clients actuels devenir des concurrents directs, ce qui pourrait nuire aux ventes futures d'entrepôts.

La plupart des entrepôts libre-service génèrent des revenus supplémentaires par la vente d'accessoires et l'offre de services de déménagement aux clients. Ces activités peuvent constituer de 5 à 6 % des revenus de la location, déduction faite des coûts. Pour le moment, CHEI ne pense pas offrir de tels services, car il faudrait qu'elle embauche des employés supplémentaires à chacun des entrepôts.

Chaque entrepôt libre-service aurait une superficie totale de 20 500 pieds carrés, dont 18 000 de superficie locative (190 unités à louer), soit 25 % de plus que la plupart des autres entrepôts. On estime qu'un taux d'occupation de 53 % correspondrait au point mort et permettrait de couvrir les coûts fixes et les remboursements de prêt. Eva Jones pense qu'aucune publicité ne serait nécessaire, estimant qu'un taux d'occupation de 50 % serait facilement atteignable la première année et qu'il serait possible d'atteindre 85 % par la suite.

Un taux d'occupation de 85 % se traduirait par un bénéfice avant impôts estimatif de 152 000 \$ par année. Selon les prévisions fournies par la division IL au service de la comptabilité, une valeur actualisée nette positive de 45 000 \$ par entrepôt libre-service pourrait être obtenue. Ces prévisions sont fondées exclusivement sur l'expérience et les connaissances tirées par la division IL des trois entrepôts libre-service construits et vendus, car aucune étude de marché n'a été réalisée.

La division IL recommande de construire de 15 à 20 entrepôts libre-service au cours de la prochaine année dans chacune des villes suivantes : Montréal, Vancouver, Calgary et Edmonton.

ANNEXE VI
PROJET POTENTIEL DE PPP POUR LA DIVISION HABITATIONS

Projet

Résidence universitaire constituée de logements locatifs conçue, financée, construite et exploitée par un promoteur privé, et appartenant à celui-ci.

La résidence sera construite hors du campus sur un terrain appartenant à l'université. L'université proposera au promoteur un bail de 40 ans.

Le terrain servira exclusivement à la construction de la résidence. Le promoteur construira 545 logements comptant au total 1 145 chambres.

Le promoteur financera lui-même la construction de la résidence et aura le droit exclusif de louer les chambres à des étudiants pendant 40 ans, sans frais supplémentaires. S'il le préfère, le promoteur pourra, plutôt que de louer directement les chambres à des étudiants, louer la résidence à un organisme sans but lucratif indépendant qui se chargerait de l'exploitation de celle-ci.

Début des travaux

Le 1^{er} janvier 2019. La résidence doit être opérationnelle au plus tard en juillet 2020, en vue du trimestre d'automne.

Étudiants et loyers

Les loyers seront fixés par l'université à un taux supérieur de 20 % à celui des chambres comparables lui appartenant sur le campus. Au taux d'occupation maximal, le projet devrait générer une marge de 13 à 17 %, selon les hypothèses de coûts.

Si la demande des étudiants s'avère insuffisante, l'université aura l'obligation de verser une somme correspondant au déficit de revenus locatifs pour que soit atteint le seuil de rentabilité, et ce, pour chacune des trois premières années d'exploitation.

Les offres doivent être reçues au plus tard le 30 juin 2018, à minuit.

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

	2015	2016
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	27 ¢ le km d'usage personnel	26 ¢ le km d'usage personnel
Taux des allocations pour frais d'automobile non imposables		
– jusqu'à 5 000 km	55 ¢ le km	54 ¢ le km
– excédent	49 ¢ le km	48 ¢ le km

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

Pour 2015

<u>Revenu imposable se situant entre</u>	<u>Impôt calculé sur le montant de base</u>	<u>Impôt sur l'excédent</u>
0 \$ et 44 701 \$	0 \$	15 %
44 702 \$ et 89 401 \$	6 705 \$	22 %
89 402 \$ et 138 586 \$	16 539 \$	26 %
138 587 \$ et tout montant	29 327 \$	29 %

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 %

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

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

	2015	2016
Montant personnel de base	11 327 \$	11 474 \$
Montant pour époux ou conjoint de fait ou montant pour une personne à charge admissible	11 327	11 474
Montant pour enfant de moins de 18 ans	S. O.	S. O.
Montant en raison de l'âge – 65 ans ou plus à la fin de l'année	7 033	7 125
Limite du revenu net pour le crédit en fonction de l'âge	35 466	35 927
Montant canadien pour emploi	1 146	1 161
Montant pour personnes handicapées	7 899	8 001
Personnes à charge âgées de 18 ans ou plus et ayant une déficience	6 700	6 788
Limite du revenu net pour personnes à charge âgées de 18 ans ou plus et ayant une déficience	6 720	6 807
Crédit d'impôt pour frais d'adoption	15 255	15 453

Autres montants indexés :

	2015	2016
Crédit d'impôt pour frais médicaux (excédant 3 % du revenu net)	2 208 \$	2 237 \$
Plafond annuel CELI	10 000	5 500
Plafond REER	24 930	25 370
Exonération cumulative des gains en capital (sur les actions admissibles de petites entreprises)	813 600	824 176

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

<u>Année</u>	<u>1^{er} janv. – 31 mars</u>	<u>1^{er} avr. – 30 juin</u>	<u>1^{er} juil. – 30 sept.</u>	<u>1^{er} oct. – 31 déc.</u>
2016	1			
2015	1	1	1	1
2014	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
Catégorie 1.....	10 %	pour les immeubles neufs servant à la fabrication ou à la transformation acquis après le 18 mars 2007
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 17.....	8 %	
Catégorie 29.....	50 %	amortissement linéaire
Catégorie 43.....	30 %	
Catégorie 44.....	25 %	
Catégorie 45.....	45 %	
Catégorie 50.....	55 %	
Catégorie 53.....	50 %	

(PAGE VIERGE)