

Examens du programme professionnel CPA - Exemple d'étude de cas et réponse

Essentiels de la pratique professionnelle CPA - Comptabilité publique

Gestion immobilière Sommet Limitée

Les exemples de questions d'examen fournis dans cette trousse visent à donner une indication générale du format, de la structure et de la nature des questions auxquelles les candidats pourraient devoir répondre. Bien que ces documents aient été élaborés avec beaucoup d'attention et qu'ils sont généralement représentatifs, ils ne sont pas exhaustifs et ne peuvent couvrir l'ensemble des variations possibles de questions. Ces exemples doivent donc être utilisés à titre indicatif, et non comme une représentation exacte.

Gestion immobilière Sommet Limitée

(Temps suggéré : 120 minutes)

Gestion immobilière Sommet Limitée (Sommet), dont le siège social est à Ottawa, fournit des services de gestion immobilière dans des grandes villes du Canada, ainsi que dans trois collectivités plus petites situées près d'Ottawa : Brockville, Kingston et Smiths Falls (Annexe I). Sommet offre des services aux syndicats de copropriété, aux propriétaires d'immeubles commerciaux et résidentiels, et aux entreprises actives sur le marché de la location à court terme. Sommet tire principalement ses produits des activités ordinaires de contrats de gestion, de contrats de services et de services complémentaires fournis aux propriétaires immobiliers.

Sommet est une société fermée détenue majoritairement par un fonds canadien de capital-investissement. Elle prépare ses états financiers consolidés selon les Normes internationales d'information financière (IFRS) afin de satisfaire aux exigences d'information financière des actionnaires et des prêteurs.

Nous sommes le 26 janvier 2026 et vous, CPA, êtes chef de mission chez Renaud s.r.l./s.e.n.c.r.l., un cabinet national de comptabilité publique qui audite Sommet depuis trois ans sans difficulté. Vous avez été affecté à l'audit des états financiers de Sommet pour l'exercice clos le 31 décembre 2025. Votre première tâche consiste à préparer la note de planification de l'audit et à analyser les questions comptables que vous relèverez au cours de votre examen de la documentation préliminaire fournie.

En 2024, les activités de Sommet ont pris de l'ampleur, ce qui a entraîné une augmentation du nombre d'employés. Le 1^{er} janvier 2025, Sommet a commencé à confier en impartition les services de paie à un fournisseur tiers, Services de paie Les Cèdres (Cèdres). Cèdres est responsable du traitement et du calcul de la paie ainsi que de la production des rapports de paie à partir des renseignements fournis par Sommet. Sommet n'effectue plus de contrôle arithmétique détaillé des montants de paie à l'interne et s'appuie plutôt sur les registres de paie et les rapports sommaires produits par Cèdres pour comptabiliser les charges salariales dans le grand livre général. Hier, Robert, le nouveau contrôleur de Sommet, vous a envoyé à vous et à Sylvie, la directrice de l'audit, un courriel au sujet des rapports reçus de Cèdres (Annexe II). Après avoir lu le courriel, Sylvie vous a envoyé un courriel séparé vous demandant d'inclure dans le plan d'audit une analyse sur la pertinence de s'appuyer sur les rapports sur les contrôles d'une société de services (rapports SOC) ainsi que sur les procédures nécessaires relativement à l'écart relevé dans le rapport de type 2, à supposer qu'on déciderait de s'appuyer sur ces rapports.

Au cours d'une réunion de l'équipe d'audit, Robert a expliqué que la haute direction, le Conseil d'administration et les investisseurs examinent maintenant certains indicateurs clés de performance (ICP) qu'ils considèrent comme de plus en plus importants. Le Conseil et les investisseurs ont indiqué qu'ils souhaiteraient obtenir un niveau d'assurance semblable à celui d'un audit quant à l'atteinte des cibles des ICP (Annexe III). Après la réunion, Sylvie vous a demandé de préparer une note décrivant les missions de certification possibles portant sur les ICP qui pourraient répondre aux besoins des parties intéressées. Elle vous a aussi demandé de

proposer des procédures d'audit pouvant être mises en œuvre à l'égard des résultats pour les ICP qui sont présentés au Conseil afin de s'assurer qu'ils sont exacts et que chaque mesure reflète l'esprit de la cible.

Pendant votre examen du projet d'états financiers, vous vous demandez si la note sur l'information sectorielle est appropriée dans les circonstances (Annexe IV).

Enfin, vous venez de recevoir un courriel de Sylvie dans lequel elle décrit des questions fiscales qui ont été soulevées lors de ses récentes discussions avec la direction (Annexe V).

Sylvie vous demande de préparer un rapport dans lequel vous traiterez toutes les questions relevées.

Annexe I

Performance par région géographique et affectation des ressources

En 2025, l'équipe de direction de Sommet est passée d'une gestion de la performance de l'exploitation par gamme de services à un examen de la performance financière et de l'exploitation principalement sur une base géographique. La direction estime que l'évaluation des produits et du résultat d'exploitation par ville fournit l'information la plus pertinente sur la performance de l'entreprise et la gestion des risques.

Une trousse d'information trimestrielle est préparée à l'intention du chef de la direction et du Conseil d'administration. Elle comprend les produits, le résultat d'exploitation et le total des actifs par grande ville. Ces résultats par région géographique servent à évaluer la performance et à prendre des décisions concernant l'affectation des capitaux, le nombre d'employés et la présence sur les marchés.

En 2025, en raison des pertes d'exploitation continues et de la faiblesse des conditions du marché à Calgary, le Conseil a approuvé un plan de retrait de ce marché (Annexe VI).

Ville	Produits (en milliers de dollars)	Résultat d'exploitation (en milliers de dollars)	Total des actifs (en milliers de dollars)
Ottawa	27 890	3 680	32 150
Toronto	22 100	3 090	15 600
Vancouver	15 800	2 055	11 000
Calgary	8 150	(840)	3 000
Brockville	1 200	290	190
Kingston	900	180	170
Smiths Falls	400	50	100
Total	76 440	8 505	62 210

En 2026, la direction prévoit de mettre à l'essai une nouvelle source de produits. Sommet a l'intention d'acquérir plusieurs immeubles commerciaux dans la région d'Ottawa, ce qui lui permettra de générer pour la première fois des produits locatifs. La direction a approché de nouveaux prêteurs pour obtenir le financement nécessaire à l'achat de ces immeubles. Les prêteurs ont demandé une copie des états financiers audités.

Annexe II
Courriel du contrôleur au sujet des rapports de Cèdres

De : robert@sommet.ca
Date : 25 janvier 2026
   : Vous, CPA; Sylvie, CPA
Objet : Avez-vous besoin de ceci?
Pièces jointes :

-  Rapport sur les contrôles d  une société de services, type 1.pdf
-  Rapport sur les contrôles d  une société de services, type 2.pdf

Bonjour,

Vous trouverez ci-joint deux rapports que Cèdres m  a envoyés. Le rapport SOC de type 1 est daté du 31 juillet 2024. Le rapport SOC de type 2 couvre la période du 1  r novembre 2024 au 31 octobre 2025. Je suppose que vous en avez besoin?

L  opinion d  audit dans le rapport de type 1 est sans réserve, mais j  ai relevé un problème potentiel dans le rapport de type 2 (voir la capture d  cran de la page 62 ci-dessous).

Numéro du contrôle	Description du contrôle	Tests des contrôles effectués par l��auditeur	Résultats des tests
PP-AC-07	Cèdres exige que tous les changements apportés aux données maîtresses pour la paie des employés soient examinés et approuvés par un superviseur autorisé avant leur traitement.	Nous avons sélectionné un échantillon de changements aux données maîtresses de la paie traités pendant la période et inspecté les journaux du système et les dossiers d��approbation pour déterminer si les changements avaient été examinés et approuvés par un superviseur autorisé avant leur traitement.	��cart relevé. Pour la première période de paie d��octobre 2025, des changements aux données maîtresses de la paie ont été traités sans preuve d��approbation parce qu��un problème temporaire de configuration du système a permis de contourner le flux de travail d��approbation. La direction a indiqué que les changements de paie ont par la suite été examinés et qu��aucun problème n��a été relevé.

Merci,
Robert

Annexe III

Indicateurs clés de performance et cibles

La performance est maintenant évaluée au moyen des ICP suivants et des cibles connexes. Les résultats sont présentés annuellement au Conseil pour discussion.

1. ICP : marge d'exploitation – 13,9 % (cible : 12 %)

La marge d'exploitation correspond au résultat d'exploitation divisé par le total des produits, selon l'information financière consolidée.

2. ICP : pourcentage de satisfaction de la clientèle – 95 % (cible : 90 %)

Le pourcentage est calculé à partir de sondages électroniques envoyés à tous les clients actifs le 31 décembre de chaque année. Il correspond au pourcentage de répondants ayant évalué leur expérience globale comme « satisfaisante » ou « très satisfaisante ».

3. ICP : consommation d'énergie des bureaux administratifs – diminution de 9 % (cible : diminution de 5 %)

La consommation d'énergie est mesurée d'après la charge d'électricité inscrite au grand livre général pour chacun des bureaux administratifs de Sommet. La diminution reflète une occupation réduite des bureaux en raison des modalités de travail hybride et de l'installation d'un éclairage à haut rendement énergétique dans certains emplacements.

4. ICP : incidents signalés en milieu de travail – 3 (cible : 0)

Les incidents en milieu de travail s'entendent des événements signalés au service des ressources humaines qui exigent des soins médicaux ou donnent lieu à un arrêt de travail.

Annexe IV**Extrait des notes annexes du projet d'états financiers****Information sectorielle**

Sommet a choisi d'appliquer IFRS 8 et a identifié ses secteurs à présenter en fonction de la nature des services fournis. Les frais d'administration du siège social sont répartis entre les secteurs en proportion des produits.

Exercice clos le 31 décembre 2025

Gamme de services	Produits (en milliers de dollars)	Résultat d'exploitation (en milliers de dollars)
Gestion de copropriétés	28 500	3 650
Gestion d'immeubles commerciaux	24 200	2 910
Gestion d'immeubles résidentiels	15 940	1 650
Gestion de locations à court terme	7 800	295
Total	76 440	8 505

Annexe V**Courriel de la directrice d'audit au sujet de questions fiscales****De :** sylviecaron@renaud.ca**Date :** 24 janvier 2026**À :** CPA**Objet :** Questions fiscales

Salut,

La direction de Sommet a soulevé plusieurs préoccupations fiscales lors d'une réunion aujourd'hui. Je te prierais de préparer un projet de réponse. Ce dernier sera revu par une équipe fiscale indépendante qui répondra officiellement à la direction.

Activités de Calgary

L'immeuble et le matériel de Calgary devraient être vendus plus tard cette année. La direction souhaite connaître les incidences fiscales de la disposition.

	Prix de base rajusté (PBR)	Fraction non amortie du coût en capital (FNACC)	Notes
Immeuble et terrain	Immeuble : 2 400 000 \$ Terrain : 800 000 \$	Immeuble : 2 200 000 \$ Terrain : s. o.	Le bureau de Calgary est le seul dont Sommet est propriétaire; tous les autres bureaux sont loués. La valeur nette comptable de l'immeuble est de 1 855 000 \$, et la valeur nette comptable du terrain est de 800 000 \$.
Matériel TI	200 000 \$	Dans une catégorie de DPA ayant un solde de FNACC de 350 000 \$. La tranche liée au matériel de Calgary est de 150 000 \$.	Le matériel devrait se vendre environ 120 000 \$ dans une vente aux enchères.

La direction a également demandé si la TPS s'appliquerait à cette vente et si celle-ci serait considérée comme une vente d'entreprise aux fins de la TPS, ainsi que s'il existe des règles particulières ou des choix en matière de TPS qui pourraient être pertinents.

Annexe V (suite)
Courriel de la directrice d'audit au sujet de questions fiscales

Services de PaysagesVerts

Le 1er septembre 2025, Sommet a acquis 55 % des actions avec droit de vote de PaysagesVerts inc. (Paysages), une société privée sous contrôle canadien (SPCC) qui était un important fournisseur de services d'aménagement paysager et de déneigement de Sommet. La date de fin d'exercice de Paysages est le 31 mars. À la date d'acquisition, Paysages avait :

- des pertes autres qu'en capital reportables de 400 000 \$;
- des pertes en capital nettes reportables de 80 000 \$;
- des soldes de FNACC dans diverses catégories de DPA totalisant 600 000 \$;
- des actions cotées en bourse ayant une juste valeur marchande de 250 000 \$ et un coût d'origine de 180 000 \$.

La direction a aussi indiqué que, à la date d'acquisition, la juste valeur estimative de certains actifs amortissables était inférieure de 12 000 \$ aux soldes de FNACC correspondants. La direction souhaite comprendre les incidences de cette situation à la fois pour Sommet et pour Paysages. Les incidences comptables de l'acquisition de Paysages ont déjà été abordées dans le cadre de l'audit.

Merci,

Sylvie

Annexe VI

Évaluation préliminaire par la direction du retrait du marché de Calgary

Au début de 2025, nous avons entrepris un examen stratégique des activités de Sommet et avons constaté que Calgary affichait constamment une performance inférieure à celle des autres villes. Bien que les produits des activités ordinaires de Calgary aient été par le passé comparables à ceux des autres grands marchés et aient représenté une part importante de nos immeubles gérés, Sommet a inscrit des pertes d'exploitation dans cette ville pour les deux derniers exercices en raison de taux d'occupation plus élevés, d'une concurrence accrue et de la hausse des coûts d'exploitation.

Le 15 juillet 2025, le Conseil d'administration a approuvé un plan en bonne et due forme de retrait du marché de Calgary. Avec prise d'effet immédiate, nous avons cessé d'accepter de nouveaux clients à Calgary, donné le préavis de résiliation de trois mois exigé pour tous les contrats de gestion immobilière et informé les employés du retrait prévu.

En novembre 2025, les locaux de Calgary avaient été libérés, et nous avons retenu les services d'un courtier immobilier externe pour mettre l'immeuble en vente. Il y a d'abord eu des divergences entre nous et le courtier quant au prix demandé; toutefois, un compromis a été conclu pour mettre les locaux en vente à 4 millions \$ (3 millions \$ seraient attribués à l'immeuble et 1 million \$ au terrain), sous réserve d'une commission de vente de 5 %. Nous avons reçu en décembre 2025 une offre inférieure de 4 % au prix demandé. Nous avons rejeté cette offre et attendons actuellement d'autres offres.

Le bureau de Calgary contenait également du matériel TI (du matériel informatique et de l'équipement réseau, qui se composent principalement d'un serveur de courriel actuellement utilisé pour notre système de courriel d'entreprise). En décembre 2025, nous avons expédié le matériel TI à Ottawa et l'avons mis en vente sur une plateforme d'enchères avec une enchère minimum de 50 000 \$. La clôture des enchères est prévue en février 2026. Nous sommes convaincus que tous les systèmes de courriel auront été entièrement transférés vers d'autres serveurs situés à Ottawa au moment de la clôture des enchères. Le gestionnaire des activités de Calgary a été muté à notre bureau d'Ottawa.

Comme aucun actif n'a été vendu avant la fin de l'exercice, aucun ajustement comptable ni aucun reclassement n'a été effectué.

Gestion immobilière Sommet Limitée (Sommet)**Exemple de réponse**

Cet exemple de réponse n'a pas été rédigé dans des conditions d'examen; il illustre plutôt les principaux éléments pertinents d'une réponse complète.

Note de planification de l'audit**Risque d'anomalies significatives au niveau des états financiers**

- Sommet prévoit de se lancer dans la propriété d'immeubles commerciaux et a approché de nouveaux prêteurs pour obtenir du financement. Ces prêteurs utiliseront les états financiers de fin d'exercice 2025 pour déterminer s'ils accorderont du financement et à quelles conditions. Par conséquent, la direction de Sommet pourrait avoir un parti pris l'incitant à manipuler les états financiers pour présenter la société sous un jour plus favorable afin d'obtenir le financement.
- Robert, le contrôleur de Sommet, est nouveau. On ne sait pas depuis combien de temps il travaille pour la société ni si le poste est demeuré vacant pendant une courte ou une longue période. Il semble ne pas bien connaître certains traitements (divers traitements fiscaux, comptabilisation des activités abandonnées, etc.). Les états financiers (ou les traitements fiscaux ayant une incidence sur les soldes présentés dans les états financiers) pourraient comporter d'autres erreurs qui n'ont pas encore été détectées.
- Sommet a réalisé plusieurs transactions complexes au cours de l'exercice 2025, notamment l'acquisition et la consolidation de Paysages (avec prise en compte d'une participation ne donnant pas le contrôle), ainsi que l'abandon des activités et la vente d'actifs du bureau de Calgary. Compte tenu de cette complexité, les états financiers pourraient comporter des erreurs.

Nous répondrons à ces risques en accroissant les procédures de corroboration à mettre en œuvre à l'égard des transactions comptables complexes et des éléments faisant appel à des estimations et au jugement.

Seuil de signification

Le seuil de signification aux fins de la planification est établi en fonction des utilisateurs des états financiers. Ces utilisateurs sont les suivants :

- Le fonds de capital-investissement (actionnaire majoritaire) utilisera les états financiers pour déterminer si son investissement est viable et s'il produit un rendement des capitaux investis suffisant. Il s'intéressera surtout à la rentabilité (et donc au résultat net).
- Les nouveaux prêteurs potentiels utilisent les états financiers pour déterminer si Sommet sera vraisemblablement en mesure de rembourser le capital et les intérêts si un prêt lui

est consenti. Ces utilisateurs s'intéresseront vraisemblablement eux aussi à la rentabilité.

- Le Conseil d'administration souhaite évaluer la performance et utiliserait probablement aussi la rentabilité pour déterminer si la société crée de la valeur pour les actionnaires. Cet élément est également corroboré par son intérêt pour la marge d'exploitation.

Étant donné que tous les utilisateurs s'intéressent à la rentabilité, le résultat net avant impôts constituerait la base la plus appropriée pour établir le seuil de signification. Le paragraphe A8 de la NCA 320 indique ce qui suit :

La détermination du pourcentage à appliquer à l'élément de référence choisi nécessite l'exercice du jugement professionnel. Ce pourcentage est en rapport avec l'élément de référence choisi. Ainsi, le pourcentage appliqué au bénéfice avant impôts tiré des activités poursuivies sera normalement supérieur à celui appliqué au total des produits. Par exemple, l'auditeur peut considérer que 5 % du bénéfice avant impôts tiré des activités poursuivies est approprié pour une entité à but lucratif dans un secteur de fabrication, mais que 1 % du total des produits ou du total des charges est approprié dans le cas d'une entité sans but lucratif. Toutefois, selon les circonstances, des pourcentages supérieurs ou inférieurs peuvent lui paraître appropriés.

Les nouveaux prêteurs potentiels sont probablement assez sensibles aux erreurs dans les états financiers, étant donné qu'ils les utiliseront pour prendre une décision quant à l'octroi d'un prêt, tandis que les autres utilisateurs n'y sont pas trop sensibles. Pour le seuil de signification, le pourcentage habituel de 5 % est approprié.

Je n'ai pas actuellement le résultat net avant impôts total, mais j'ai le résultat d'exploitation. Comme les activités de Calgary ont été abandonnées, je les exclurai du calcul du seuil de signification pour mieux refléter le résultat net avant impôts des activités poursuivies :

Résultat d'exploitation total	8 505 000 \$
Rajouter la perte de Calgary	<u>840 000</u>
Résultat d'exploitation révisé	9 345 000
	<u>5 %</u>
	<u>467 250 \$</u>

Nous établirions donc le seuil de signification aux fins de la planification à environ 467 000 \$.

Le seuil de signification pour les travaux est établi afin de réduire la probabilité que le total des anomalies non détectées ou non corrigées dépasse le seuil de signification aux fins de la planification. Une fourchette de 60 % à 90 % est habituellement utilisée. Compte tenu de notre compréhension de l'entité, le point médian de cette fourchette, soit 75 %, serait approprié, ce qui donnerait un seuil de signification pour les travaux d'environ 350 000 \$ ($467\,000 \$ \times 75 \% = 350\,250 \$$).

Stratégie d'audit

Il est difficile de déterminer à quel point l'environnement de contrôle est robuste à partir des renseignements disponibles à ce stade. Je souhaiterais examiner les dossiers d'audit des exercices précédents afin de mieux comprendre les contrôles de Sommet et de déterminer si nous nous sommes appuyés sur ceux-ci par le passé. Je devrai ensuite déterminer, au moyen de discussions avec Robert et la haute direction, quels changements, le cas échéant, sont survenus dans l'environnement de contrôle au cours du dernier exercice.

Nous savons que le contrôleur est nouveau, ce qui pourrait avoir eu une incidence sur l'environnement de contrôle. Le poste pourrait avoir été vacant pendant un certain temps, et le nouveau contrôleur pourrait avoir traversé une période d'apprentissage au cours de laquelle les contrôles n'ont peut-être pas été appliqués intégralement. Je devrai obtenir des renseignements sur la transition de l'ancien contrôleur au nouveau. Il y a peut-être eu une période de chevauchement entre les deux, et de la formation a peut-être été fournie.

Nous savons que la fonction de paie est maintenant confiée en impartition. Le nouveau fournisseur semble disposer de contrôles suffisants, exception faite d'un écart qui se rapporte à une période limitée de deux semaines (voir l'analyse dans la section suivante).

Nous devons également tenir compte de l'audit des filiales (comme Paysages). Si celles-ci font l'objet d'un audit ou d'un examen distinct, notre cabinet agira-t-il comme auditeur ou professionnel en exercice, ou nous appuierons-nous sur les travaux d'auditeurs de composantes ou de professionnels en exercice chargés de l'examen de composantes?

Le Conseil d'administration semble exercer une certaine fonction de surveillance, ce qui constitue un point fort des contrôles.

En conclusion, je n'ai pas suffisamment d'information à ce stade pour déterminer la stratégie appropriée, et je devrai réaliser les travaux mentionnés ci-dessus.

Rapports SOC et écart relevé dans le rapport de type 2

Utilisation des rapports SOC

Le 1^{er} janvier 2025, Sommet est passée d'un traitement de la paie à l'interne à l'impartition des services de paie à Cèdres, un fournisseur tiers. Cèdres est responsable du traitement et du calcul de la paie ainsi que de la production des rapports de paie à partir des renseignements fournis par Sommet. Comme Cèdres effectue des activités clés de traitement de la paie et produit des rapports de paie sur lesquels Sommet s'appuie pour comptabiliser la paie dans ses documents comptables, les contrôles de Cèdres sont pertinents pour notre audit et doivent être pris en compte dans notre évaluation des risques et notre stratégie d'audit.

Un rapport SOC de type 1 fournit une assurance raisonnable sur la description du système de la société de services, des objectifs de contrôle et des contrôles correspondants, ainsi que sur l'adéquation de la conception des contrôles correspondants pour atteindre les objectifs de contrôle décrits.

Il évalue si les contrôles sont conçus efficacement pour atteindre les objectifs de contrôle, mais il ne fournit pas d'éléments probants quant à l'efficacité du fonctionnement de ces contrôles sur une période donnée. D'après le courriel, il semble que les contrôles de Cèdres soient conçus efficacement pour atteindre les objectifs de contrôle (opinion d'audit sans réserve).

Un rapport SOC de type 2 fournit une assurance raisonnable sur les mêmes aspects que le rapport de type 1, mais comprend également une assurance sur l'efficacité du fonctionnement des contrôles pendant une période déterminée. De plus, un rapport de type 2 comprend une description des tests des contrôles effectués par l'auditeur de la société de services et les résultats de ces tests. Cette description et ces résultats peuvent être utilisés par l'auditeur comme éléments probants concernant l'efficacité des contrôles.

La NCA 402 n'exige pas l'obtention d'un rapport SOC dans toutes les circonstances; toutefois, un rapport SOC constitue un moyen pour l'auditeur d'obtenir les éléments probants requis. La question de savoir s'il s'agit de la voie à privilégier dépend de la stratégie d'audit que nous adopterons, y compris les autres procédures prévues relativement à la paie.

Comme Sommet s'appuie sur les registres de paie et les rapports sommaires produits par Cèdres pour comptabiliser les charges salariales dans le grand livre général, il serait raisonnable d'envisager de s'appuyer sur les contrôles de la société de services. Étant donné qu'un rapport de type 2 est disponible pour Cèdres, ce rapport pourrait fournir des éléments probants sur l'efficacité du fonctionnement de ces contrôles et venir appuyer une réduction des tests de corroboration.

Si nous adoptons une stratégie de corroboration, le rapport de type 1 serait utilisé aux fins de l'évaluation des risques et de la conception de l'audit, et non pour réduire les tests de corroboration. Toutefois, si nous décidons de nous appuyer sur les contrôles, le rapport de type 1 servirait à obtenir des éléments probants sur la conception et la mise en place des contrôles de la société de services. Si nous avons l'intention de nous appuyer sur les contrôles de la société de services pour réduire l'étendue des tests de corroboration, la NCA 402 exige également que nous obtenions des éléments probants sur l'efficacité du fonctionnement, ce qui pourrait se faire au moyen d'un rapport de type 2. L'obtention d'un rapport de type 2 ne serait pas requise si nous adoptons une stratégie de corroboration.

Le rapport SOC de type 2 de Cèdres couvre la période du 1^{er} novembre 2024 au 31 octobre 2025; toutefois, notre audit porte sur la période du 1^{er} janvier 2025 au 31 décembre 2025. Par conséquent, une période de deux mois n'est pas couverte par le rapport de type 2.

En raison de cette période tampon, nous devons mettre en œuvre des procédures additionnelles afin d'obtenir des éléments probants sur l'efficacité du fonctionnement des contrôles pendant cette période. Pour couvrir cette période de deux mois, nous pourrions demander à la direction et à Cèdres si des changements ont été apportés aux contrôles après le 31 octobre 2025, et obtenir de Cèdres une lettre sur la période tampon confirmant si des changements importants ont été apportés à l'environnement de contrôle pendant la période tampon. Nous pourrions également accroître les procédures de corroboration visant les opérations de paie de novembre et de décembre 2025.

Écart relevé et procédures additionnelles

Dans le cadre de notre évaluation du rapport de type 2, nous devons tenir compte des résultats des tests effectués par l'auditeur de la société de services. Dans le cas présent, un écart a été relevé par l'auditeur de la société de services dans le test visant le contrôle PP-AC-07, qui exige que tous les changements apportés aux données maîtresses pour la paie des employés soient examinés et approuvés par un superviseur autorisé avant leur traitement.

Un écart ne nous empêche pas automatiquement de nous appuyer sur les contrôles; toutefois, nous devons en évaluer la nature et l'importance. L'auditeur de la société de services a indiqué ce qui suit : « Pour la première période de paie d'octobre 2025, des changements aux données maîtresses de la paie ont été traités sans preuve d'approbation parce qu'un problème temporaire de configuration du système a permis de contourner le flux de travail d'approbation. La direction a indiqué que les changements de paie ont par la suite été examinés et qu'aucun problème n'a été relevé. »

Ce contrôle est important, car un fichier maître de la paie aurait une incidence sur les taux de rémunération des employés, les renseignements bancaires et d'autres renseignements personnels sensibles utilisés pour calculer et administrer la paie. Une défaillance de ce contrôle pourrait entraîner des versements de paie non autorisés ou inexacts, ce qui pourrait avoir eu une incidence sur les charges salariales, les passifs liés à la paie ou les retenues à la source. L'écart accroît le risque lié au contrôle pour les opérations de paie.

L'auditeur de la société de services a indiqué que l'écart n'avait touché qu'une seule période de paie, soit la première période de paie d'octobre 2025, et qu'il découlait d'un problème temporaire de configuration du système. Il semble que le problème ait été isolé et corrigé rapidement. L'auditeur de la société de services a également indiqué que la direction avait par la suite examiné tous les changements de paie pertinents et qu'aucun problème n'avait été relevé; toutefois, cet examen ultérieur n'aurait pas été inclus dans l'étendue du rapport de type 2. Il pourrait tout de même être approprié de s'appuyer globalement sur les contrôles de Cèdres.

Les procédures applicables suivantes permettront de répondre à cet écart :

- Obtenir une liste de tous les changements apportés au fichier maître de la paie pour les employés de Sommet pendant la période touchée et inspecter les documents justificatifs (p. ex., contrats de travail indiquant les dates d'entrée en fonction, les dates de cessation d'emploi et les taux horaires ou salaires; procès-verbaux du Conseil d'administration approuvant les augmentations salariales, etc.) afin de vérifier la validité des changements et d'étayer la réalité, l'existence et l'exactitude.
- Contrôler l'exactitude arithmétique du montant de la paie pour un échantillon d'employés de Sommet pour la période de paie touchée, en recalculant la paie brute, les retenues obligatoires et la paie nette en fonction des taux de rémunération autorisés, des heures travaillées approuvées et des retenues prévues par la loi, afin d'étayer l'exactitude.
- Comparer les montants de paie individuels des employés pour la période de paie touchée avec ceux de la période de paie précédente et examiner tout changement au

moyen des documents justificatifs (p. ex., formulaire approuvé de changement de rémunération, nouveau contrat de travail, documents de cessation d'emploi, nouveau spécimen de chèque fourni par un employé) afin d'étayer l'exactitude.

- Sélectionner un échantillon d'employés et comparer le salaire ou le taux de rémunération autorisé indiqué dans le contrat de travail signé avec le montant versé pendant la période de paie touchée afin d'étayer l'exactitude.
- Sélectionner un échantillon de paiements effectués par Cèdres pendant la période de paie touchée et vérifier la concordance des renseignements bancaires avec la documentation autorisée conservée par Sommet, comme le spécimen de chèque ou le formulaire d'autorisation de dépôt direct fourni par l'employé, afin d'étayer l'exactitude.

Questions comptables

Fermeture du bureau de Calgary

En 2025, la direction a constaté que les activités de Calgary affichaient constamment une performance inférieure et inscrivait des pertes d'exploitation. Le Conseil d'administration a approuvé, le 15 juillet 2025, un plan en bonne et due forme de retrait du marché. Sommet a cessé d'accepter de nouveaux clients, a entrepris la résiliation des contrats, a libéré les locaux et a commencé à mettre en vente les locaux ainsi que le matériel TI connexe, mais aucune transaction n'a été réalisée avant la fin de l'exercice.

IFRS 5 *Actifs non courants détenus en vue de la vente et activités abandonnées* fournit des indications sur les actifs détenus en vue de la vente, comme les locaux et le matériel. Le paragraphe 6 d'IFRS 5 indique ce qui suit :

« Une entité doit classer un actif non courant (ou un groupe destiné à être cédé) comme détenu en vue de la vente si sa valeur comptable est recouvrée principalement par le biais d'une transaction de vente plutôt que par l'utilisation continue. »

La valeur comptable des locaux et du matériel sera recouvrée par le biais d'une transaction de vente, puisque les locaux seront vendus par l'intermédiaire du courtier immobilier et que le matériel sera vendu sur une plateforme d'enchères. Ces actifs ne sont plus nécessaires en raison de la fermeture des activités de Calgary.

Le paragraphe 7 d'IFRS 5 indique ce qui suit :

« Pour que tel soit le cas, l'actif (ou le groupe destiné à être cédé) doit être disponible en vue de la vente immédiate dans son état actuel sous réserve uniquement des conditions qui sont habituelles et coutumières pour la vente de tels actifs (ou groupes destinés à être cédés) et sa vente doit être hautement probable. »

Nous devons donc déterminer si les locaux et le matériel sont disponibles en vue de la vente immédiate dans leur état actuel et si leur vente est hautement probable.

Les locaux avaient été libérés en novembre 2025, et le matériel TI qui s'y trouvait a été expédié à Ottawa en décembre 2025; par conséquent, à la fin de l'exercice, il semble que les locaux étaient disponibles en vue de la vente immédiate dans leur état actuel.

Après avoir été expédié à Ottawa, le matériel TI a été mis en vente sur une plateforme d'enchères en décembre 2025. La clôture des enchères est prévue en février 2026. Comme Sommet s'attend à ce que les systèmes de courriel soient entièrement transférés vers d'autres serveurs situés à Ottawa au moment de la clôture des enchères, le matériel était toujours utilisé à la fin de l'exercice pour le système de courriel d'entreprise de Sommet. Il ne semble donc pas être disponible en vue de la vente immédiate dans son état actuel.

Le paragraphe 8 d'IFRS 5 indique ce qui suit :

« Pour que la vente soit hautement probable, la direction, au niveau approprié, doit s'être engagée à l'égard d'un plan de vente de l'actif (ou du groupe destiné à être cédé) [...] »

Le 15 juillet 2025, le Conseil d'administration a approuvé un plan en bonne et due forme de retrait du marché de Calgary, et, en novembre 2025, la direction a retenu les services d'un courtier immobilier externe pour mettre l'immeuble en vente. Il semble donc que la direction, à un niveau approprié, se soit engagée à vendre les locaux.

« [...] et un programme actif pour trouver un acheteur et mener à bien le plan doit avoir été entrepris. »

Un programme actif pour trouver un acheteur des locaux a été entrepris. En novembre 2025, les locaux de Calgary avaient été libérés, et Sommet avait retenu les services d'un courtier immobilier externe pour mettre l'immeuble en vente.

« De plus, l'actif (ou le groupe destiné à être cédé) doit être activement commercialisé en vue de la vente à un prix qui est raisonnable par rapport à sa juste valeur actuelle. »

Les locaux, qui avaient initialement été acquis pour 3 200 000 \$ (immeuble : 2 400 000 \$; terrain : 800 000 \$), ont finalement été mis en vente à 4 000 000 \$, soit 25 % de plus. On ne sait pas depuis combien de temps Sommet était propriétaire des locaux ni si le prix demandé correspond aux justes valeurs de marché. De plus, il y a eu des divergences entre Sommet et le courtier quant au prix demandé, ce qui pourrait indiquer une certaine incertitude au sujet de la juste valeur de l'immeuble. Toutefois, une offre inférieure de 4 % au prix demandé a été reçue en décembre 2025, ce qui laisse croire que le prix demandé est raisonnable par rapport à la juste valeur actuelle.

« Par ailleurs, la vente devrait normalement répondre, dans l'année suivant son classement, aux critères de comptabilisation à titre de vente réalisée, à l'exception de ce qui est permis par le paragraphe 9 [...] »

Dans le présent cas, Sommet a déjà libéré les locaux, les a mis en vente et a reçu une offre. Il semble donc probable que la vente sera réalisée dans un délai d'un an.

« [...] et les mesures requises pour mener le plan à bien doivent indiquer qu'il est improbable que des changements importants soient apportés au plan ou que celui-ci soit retiré. »

À la fin de l'exercice, Sommet avait muté le gestionnaire des activités de Calgary à son bureau d'Ottawa, résilié tous les contrats de gestion immobilière en cours et informé les employés du retrait. Rien n'indique que le plan de vente des locaux sera retiré.

« La probabilité de l'obtention de l'approbation des actionnaires (si celle-ci est requise par la législation locale) doit être prise en compte pour évaluer si la vente est hautement probable. »

Le Conseil d'administration, agissant au nom des actionnaires, a approuvé le plan en bonne et due forme de retrait du marché de Calgary le 15 juillet 2025. L'approbation des actionnaires peut donc être considérée comme obtenue.

Selon les faits présentés, le matériel TI ne semble pas être disponible en vue de la vente immédiate dans son état actuel, puisqu'il continue d'être utilisé pour le système de courriel d'entreprise de Sommet à la fin de l'exercice. Il ne satisfait donc pas aux critères de classement

comme détenu en vue de la vente et devra continuer d'être classé dans les immobilisations corporelles. Il continuera d'être amorti tant qu'il sera utilisé.

Les locaux de Calgary avaient été libérés avant la fin de l'exercice et étaient activement commercialisés en vue de la vente. Les mesures prises indiquent que la vente est hautement probable. Par conséquent, les locaux satisfont aux critères de classement comme actif détenu en vue de la vente à la fin de l'exercice.

Le paragraphe 15 d'IFRS 5 indique ce qui suit :

« Une entité doit évaluer un actif non courant (ou un groupe destiné à être cédé) classé comme détenu en vue de la vente au plus faible de sa valeur comptable et de sa juste valeur diminuée des coûts de la vente. »

Les locaux avaient initialement été acquis pour 3 200 000 \$, mais leur valeur comptable actuelle est de 2 655 000 \$. La juste valeur estimative est d'environ 4 000 000 \$, selon le prix demandé convenu, et les coûts estimatifs de la vente correspondent à une commission de vente de 5 %. La juste valeur diminuée des coûts de la vente est donc de 3 800 000 \$, soit 4 000 000 \$ - (4 000 000 \$ x 5 %).

Comme la valeur comptable de 2 655 000 \$ est inférieure à la juste valeur diminuée des coûts de la vente de 3 800 000 \$, les locaux (immeuble et terrain) devraient continuer d'être évalués à leur valeur comptable de 2 655 000 \$ au moment de leur classement comme détenus en vue de la vente, et être présentés séparément comme actifs courants dans l'état de la situation financière.

Activités abandonnées

Le paragraphe 30 d'IFRS 5 indique ce qui suit :

« Une entité doit présenter et fournir des informations qui permettent aux utilisateurs de ses états financiers d'évaluer les effets financiers des activités abandonnées et des cessions d'actifs non courants (ou de groupes destinés à être cédés). »

Nous devons donc évaluer si les activités de Calgary dans leur ensemble constituent une activité abandonnée.

Le paragraphe 31 d'IFRS 5 indique ce qui suit :

« Une composante d'une entité comprend des activités et des flux de trésorerie qui peuvent être clairement distingués, sur le plan opérationnel et pour la communication d'informations financières, du reste de l'entité. En d'autres termes, une composante d'une entité aura été une unité génératrice de trésorerie ou un groupe d'unités génératrices de trésorerie lorsqu'elle était détenue en vue de son utilisation. »

Les activités de Calgary représentent une unité géographique distincte dont les produits (2025 : 8 150 \$), les pertes d'exploitation (2025 : 840 \$) et les actifs (2025 : 3 000 \$) sont identifiables séparément. De plus, une trousse d'information trimestrielle examinée par le chef de la direction présente les produits, le résultat d'exploitation et le total des actifs par grande ville. La direction

évalue la performance et prend des décisions stratégiques sur une base géographique, ce qui démontre que les activités de Calgary peuvent être clairement distinguées, sur le plan opérationnel et pour la communication d'informations financières, et qu'elles constituent donc une composante.

Le paragraphe 32 d'IFRS 5 indique ce qui suit :

« Une activité abandonnée est une composante dont l'entité s'est séparée ou qui est classée comme détenue en vue de la vente, et

(a) qui représente une ligne d'activité ou une région géographique principale et distincte [...] »

Étant donné que les activités de Calgary répondent à la définition d'une composante d'une entité, comme il est expliqué ci-dessus, nous devons déterminer si elles représentent une ligne d'activité ou une région géographique principale et distincte.

Les produits des activités de Calgary ont par le passé été comparables à ceux des autres grands marchés et ont représenté une part importante des immeubles gérés par Sommet. En 2025, Calgary a généré un peu plus de 10 % du total des produits consolidés et, bien que cette ville soit plus petite que Vancouver, elle continuait de contribuer significativement par rapport aux autres villes. Compte tenu de leur importance financière, il est raisonnable de considérer les activités de Calgary comme une région géographique principale et distincte.

Par conséquent, les activités de Calgary satisfont aux critères pour être considérées comme une activité abandonnée. Sommet doit présenter un montant unique dans l'état du résultat global au titre des activités abandonnées, qui comprend à la fois le résultat après impôts de ces activités et tout profit ou perte après impôts comptabilisé par suite de l'évaluation à la juste valeur diminuée des coûts de la vente ou de la cession.

Information sectorielle

Les notes annexes du projet d'états financiers comprennent des informations sur les secteurs. Ces informations indiquent que Sommet a identifié ses secteurs à présenter en fonction de la nature des services fournis.

Le paragraphe 5 d'IFRS 8 indique ce qui suit : *« Un secteur opérationnel est une composante d'une entité :*

(a) qui se livre à des activités ordinaires dont elle peut tirer des produits et pour lesquelles elle peut engager des charges (y compris des produits et des charges relatifs à des transactions avec d'autres composantes de la même entité); »

Chaque gamme de services présentée dans l'information fournie dans le projet d'états financiers (gestion de copropriétés, gestion d'immeubles commerciaux, gestion d'immeubles résidentiels et gestion de locations à court terme) génère des produits et engage des charges connexes, comme en témoignent les montants présentés au titre des produits et du résultat d'exploitation par secteur.

Toutefois, la trousse d'information trimestrielle préparée à l'intention du Conseil d'administration présente l'information financière par ville (Ottawa, Toronto, Vancouver, Calgary, Brockville,

Kingston et Smiths Falls), et chaque ville génère également des produits et engage des charges, comme le montre le tableau de performance par région géographique.

Tant les gammes de services que les régions géographiques satisfont à ce critère.

« (b) dont les résultats d'exploitation sont régulièrement examinés par le principal décideur opérationnel de l'entité en vue de prendre des décisions sur les ressources à affecter au secteur et d'évaluer la performance de celui-ci; »

Le paragraphe 7 d'IFRS 8 indique ce qui suit : « L'expression "principal décideur opérationnel" identifie une fonction, et non pas un dirigeant ayant ce titre particulier. Cette fonction consiste à affecter des ressources aux secteurs opérationnels d'une entité et à évaluer la performance de ces secteurs. Le principal décideur opérationnel d'une entité est souvent le président-directeur général ou le directeur général, mais il peut aussi s'agir, par exemple, d'un groupe de directeurs généraux ou d'autres personnes. »

Je présume que le Conseil d'administration serait considéré comme le principal décideur opérationnel de Sommet, puisque c'est lui qui a décidé du retrait du marché de Calgary après avoir examiné les résultats.

En 2025, l'équipe de direction de Sommet est passée d'une gestion de la performance de l'exploitation par gamme de services à un examen de la performance financière et de l'exploitation principalement sur une base géographique. Ces résultats servent à prendre des décisions concernant l'affectation des capitaux, le nombre d'employés et la présence sur les marchés.

Par conséquent, il semble que les décisions d'affectation des ressources soient fondées sur les composantes géographiques plutôt que sur les gammes de services.

« (c) pour laquelle des informations financières distinctes sont disponibles. Un secteur opérationnel peut se livrer à des activités dont il ne tire pas encore de produits; par exemple, une activité en phase de démarrage peut être un secteur opérationnel avant de commencer à tirer des produits d'activités ordinaires. »

Selon les informations présentées, les produits, le résultat d'exploitation et le total des actifs sont disponibles par ville, comme le montre la trousse d'information trimestrielle. L'information sectorielle provenant du projet d'états financiers présente seulement les produits et le résultat d'exploitation par gamme de services. Il n'est pas clair si les actifs ou d'autres informations financières sont suivis et examinés par gamme de services.

Compte tenu de ce qui précède, les critères donnent à penser que les villes pourraient constituer de meilleurs secteurs opérationnels pour Sommet que les gammes de services.

Le paragraphe 8 d'IFRS 8 indique ce qui suit :

« Pour de nombreuses entités, les trois caractéristiques des secteurs opérationnels décrites au paragraphe 5 permettent d'identifier clairement les secteurs opérationnels. Toutefois, il arrive qu'une entité produise des rapports dans lesquels ses activités sont présentées de différentes manières. Si le principal décideur opérationnel utilise plusieurs

ensembles d'information sectorielle, d'autres facteurs peuvent permettre d'identifier un ensemble unique de composantes comme constituant les secteurs opérationnels de l'entité, notamment la nature des activités de chaque composante, l'existence de dirigeants qui en sont responsables et les informations soumises au conseil d'administration. »

Bien qu'IFRS 8 reconnaisse que les entités peuvent produire des rapports de différentes manières, certains facteurs doivent être pris en compte, notamment la nature des activités, l'existence de dirigeants qui en sont responsables et les informations soumises au Conseil d'administration.

Dans le cas présent, la performance est évaluée sur une base géographique. Le chef de la direction et le Conseil d'administration reçoivent des trousseaux d'information trimestrielles qui présentent les produits, le résultat d'exploitation et le total des actifs par ville. Des décisions stratégiques, y compris la décision de se retirer du marché de Calgary, ont été prises à partir d'informations financières établies sur une base géographique, et un gestionnaire était responsable des activités de Calgary, ce qui indique une reddition de comptes au niveau de la ville.

Collectivement, ces facteurs appuient une information sectorielle fondée sur les régions géographiques comme étant la base la plus représentative de la manière dont la direction évalue la performance et affecte les ressources.

Le paragraphe 13 d'IFRS 8 indique ce qui suit : « *Une entité doit présenter séparément les informations relatives à un secteur opérationnel qui atteint l'un des seuils quantitatifs suivants :*

(a) les produits des activités ordinaires présentés pour le secteur, comprenant à la fois les ventes à des clients externes et les ventes ou transferts intersectoriels, représentent au moins 10 % des produits des activités ordinaires cumulés, de sources internes et externes, de tous les secteurs opérationnels; »

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2025, le total des produits était de 76 440 000 \$. Le seuil de 10 % serait donc de 7 644 000 \$. D'après ce seuil, Ottawa, Toronto, Vancouver et Calgary constitueraient chacune un secteur à présenter.

« (b) la valeur absolue du résultat net présenté pour le secteur représente au moins 10 % du plus élevé des montants suivants, en valeur absolue : (i) le bénéfice cumulé présenté pour tous les secteurs opérationnels n'ayant pas présenté de perte, ou (ii) la perte cumulée présentée pour tous les secteurs opérationnels ayant présenté une perte; »

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2025, le bénéfice cumulé présenté pour tous les secteurs opérationnels n'ayant pas présenté de perte était de 9 345 000 \$, et la perte cumulée présentée pour tous les secteurs opérationnels ayant présenté une perte était de 840 000 \$. Le seuil de 10 % appliqué au montant le plus élevé est de 934 500 \$. D'après ce seuil, Ottawa, Toronto et Vancouver constitueraient chacune un secteur à présenter.

« (c) les actifs du secteur représentent au moins 10 % des actifs cumulés de tous les secteurs opérationnels. »

Au 31 décembre 2025, les actifs cumulés de tous les secteurs opérationnels étaient de 62 210 000 \$. Le seuil de 10 % serait donc de 6 221 000 \$. D'après ce seuil, Ottawa, Toronto et Vancouver constitueraient chacune un secteur à présenter.

Par conséquent, selon les seuils indiqués ci-dessus, Ottawa, Toronto, Vancouver et Calgary constitueraient chacune un secteur à présenter.

Le paragraphe 15 d'IFRS 8 indique ce qui suit :

« Si le total des produits des activités ordinaires externes présentés par les secteurs opérationnels représente moins de 75 % des produits des activités ordinaires de l'entité, des secteurs opérationnels supplémentaires doivent être identifiés en tant que secteurs à présenter (même s'ils ne satisfont pas aux critères énoncés au paragraphe 13) jusqu'à ce qu'au moins 75 % des produits des activités ordinaires de l'entité soient inclus dans des secteurs à présenter. »

S'ils sont présentés, les produits d'Ottawa, de Toronto, de Vancouver et de Calgary totalisent 73 940 000 \$, soit 96,7 % du total des produits. Ce pourcentage excède l'exigence minimale de 75 %. Aucun autre secteur n'a donc à être présenté.

Note – Certification des indicateurs clés de performance (ICP)

Rapports possibles

Le Conseil d'administration et les investisseurs ont indiqué qu'ils souhaiteraient obtenir un niveau d'assurance semblable à celui d'un audit à l'égard des ICP utilisés pour évaluer la performance. Plusieurs options de rapports pourraient être envisagées :

1. Comme aucune entente n'exige l'atteinte des cibles, une mission d'appréciation directe ou une mission d'attestation visant la délivrance d'un rapport sur la conformité n'est pas appropriée. Toutefois, les normes générales applicables à ces missions, soit la NCMC 3000, *Missions d'attestation autres que les audits ou examens d'informations financières historiques*, ou la NCMC 3001, *Missions d'appréciation directe*, pourraient être utilisées.

Dans le cadre d'une mission d'attestation, la haute direction ferait une déclaration explicite indiquant si les cibles établies par les parties intéressées ont été atteintes ou quels résultats ont été obtenus pour les ICP pour l'exercice, et l'auditeur formulerait une conclusion indiquant si la déclaration de la direction donne une image fidèle.

Dans le cadre d'une mission d'appréciation directe, la haute direction ne fait pas une telle déclaration; l'auditeur formule plutôt une conclusion indiquant si les cibles établies par les parties intéressées ont été atteintes dans tous leurs aspects significatifs ou si les ICP donnent une image fidèle dans tous leurs aspects significatifs.

Ces deux types de rapports peuvent être délivrés avec un niveau d'assurance semblable à celui d'un audit ou d'un examen, mais c'est un niveau d'assurance semblable à celui d'un audit qui a été demandé. Les auditeurs devront déterminer si ces ICP sont mesurables et/ou s'ils peuvent faire l'objet d'un audit.

2. Même si un niveau d'assurance semblable à celui d'un audit a été demandé, le Conseil d'administration et les investisseurs pourraient être satisfaits d'une mission réalisée selon la NCSC 4400, *Missions de procédures convenues*. Dans ce type de mission, aucune assurance n'est fournie et aucune opinion n'est exprimée. Le Conseil et les investisseurs participeraient plutôt à la détermination des procédures que le professionnel en exercice mettrait en œuvre, et celui-ci exécuterait précisément ces procédures et présenterait les résultats de manière factuelle. Des procédures de niveau audit pourraient être demandées et mises en œuvre, et les résultats seraient ensuite communiqués par le professionnel en exercice. Si elles sont bien conçues, ces procédures, ainsi que leurs résultats, pourraient être suffisants pour permettre au Conseil et aux investisseurs de conclure eux-mêmes si les cibles ont été atteintes.

Exemples de procédures d'audit

En supposant qu'une mission selon la NCMC 3000 ou la NCMC 3001 soit réalisée, voici des exemples de procédures d'audit qui pourraient être mises en œuvre :

1. Dans l'ensemble

Les auditeurs vérifieraient d'abord la définition de chaque ICP afin de s'assurer qu'ils comprennent bien les mesures.

2. Marge d'exploitation

Étant donné que les états financiers seront audités, les deux éléments nécessaires au calcul de cet ICP auront déjà été audités. Dans cette mission, la procédure consisterait simplement à contrôler l'exactitude arithmétique de l'ICP (résultat d'exploitation audité / produits audités). Toutefois, il est possible que le seuil de signification de cette mission soit inférieur à celui de notre audit des états financiers.

Le cas échéant, les auditeurs devront effectuer davantage de travaux d'audit sur le poste des produits et sur les postes de charges entrant dans le calcul du résultat d'exploitation (p. ex., augmenter la taille des échantillons).

3. Pourcentage de satisfaction de la clientèle

Le pourcentage de satisfaction de la clientèle est établi à partir de sondages électroniques envoyés à tous les clients actifs le 31 décembre de chaque année. Comme elle recueille uniquement les données auprès des clients actifs au 31 décembre, Sommet n'obtient pas les commentaires des clients qui ont mis fin à leur contrat au cours de l'exercice. Il est possible que les clients qui ont choisi de ne pas renouveler leur contrat ou qui ont annulé les services qu'ils reçoivent l'aient fait parce qu'ils étaient insatisfaits du service reçu. L'exclusion de ce groupe de la population sondée crée un biais de sélection et aurait vraisemblablement pour effet de gonfler le taux de satisfaction global.

Pour faciliter l'audit de cet élément, Sommet devrait envoyer des sondages aux clients qui ont mis fin à leur contrat au cours de l'exercice. Une fois les résultats du sondage auprès de l'ensemble de la population ont été obtenus, les auditeurs pourront dénombrer les clients qui se sont dits satisfaits ou très satisfaits par rapport à la population complète des clients et comparer le pourcentage obtenu à la cible.

Il faut toutefois noter qu'il pourrait être impossible de confirmer l'exhaustivité de la population sondée en raison de l'absence de contrôle sur les réponses transmises par les clients.

4. Consommation d'énergie des bureaux administratifs

La consommation d'énergie des bureaux administratifs est mesurée d'après la charge d'électricité inscrite au grand livre général. Cette dernière est influencée par les variations de la consommation réelle (kWh) et des tarifs d'électricité facturés. Les variations des tarifs d'électricité, des barèmes de facturation, des ajustements de prix ou des remises gouvernementales pourraient faire augmenter ou diminuer la charge d'électricité, et ce, même si la consommation d'énergie demeurerait inchangée ou évoluait en sens contraire. Lorsque le coût est utilisé comme approximation de la consommation, l'ICP peut ne pas refléter la variation réelle de la consommation d'énergie. De plus, une

variation de la superficie occupée (par exemple par suite de la fermeture du bureau de Calgary) aurait une incidence sur la consommation totale d'énergie, mais pas nécessairement en raison d'une amélioration de l'efficacité, ce qui semble vraisemblablement être l'intention de la cible.

Les auditeurs devraient d'abord confirmer auprès du Conseil d'administration et des investisseurs si l'utilisation des coûts d'énergie comme approximation de la consommation est acceptable. Si c'est le cas, les procédures viseraient à assurer que les montants facturés pour l'électricité de l'exercice considéré sont exhaustifs et que ceux de l'exercice précédent reflètent des opérations qui se sont toutes produites.

Pour l'exercice considéré, les auditeurs pourraient obtenir toutes les factures d'électricité de tous les emplacements (ou possiblement un relevé annuel s'il en existe un) et vérifier si le compte de charge d'électricité du grand livre général comprend toutes les factures. Pour l'exercice précédent, ils examineraient le compte de charge d'électricité du grand livre général et obtiendraient les factures d'électricité connexes pour s'assurer qu'elles reflètent des opérations qui se sont toutes produites.

Si le Conseil d'administration et les investisseurs préfèrent mesurer la consommation réelle, les auditeurs obtiendraient également les informations de facturation pour l'exercice considéré et l'exercice précédent, mais, au lieu d'examiner les montants en dollars, ils vérifieraient les kWh consommés (dans ce cas aussi, un relevé annuel du fournisseur d'électricité pourrait faciliter ces travaux). Ils pourraient calculer les kWh consommés par pied carré disponible pour chaque exercice et contrôler l'exactitude arithmétique de la variation d'un exercice à l'autre.

5. Incidents signalés en milieu de travail

Les auditeurs devraient obtenir du service des ressources humaines tous les rapports d'incident et en faire le décompte afin de confirmer qu'il n'y en a eu que trois.

Même si l'ICP ci-dessus peut être audité comme il est décrit, je voudrais mettre en garde les utilisateurs de cette information. Comme cet ICP repose sur la déclaration volontaire des incidents par les employés, l'exhaustivité des données pourrait être mise en question. Il est possible que les employés choisissent de ne pas signaler certains incidents s'ils estiment qu'ils sont mineurs, s'ils ne savent pas avec certitude s'ils atteignent le seuil de déclaration ou s'ils ne considèrent pas que la soumission d'un rapport est une priorité. Les incidents peuvent donc être sous-déclarés, ce qui ferait paraître la sécurité en milieu de travail meilleure qu'elle ne l'est réellement. De même, en limitant les incidents en milieu de travail à ceux qui exigent des soins médicaux ou qui donnent lieu à un arrêt de travail, l'ICP exclut les blessures mineures, les conditions dangereuses, les quasi-incidents ou les blessures plus graves pour lesquelles l'employé n'a pas demandé de soins médicaux. Avec une définition aussi étroite, l'ICP pourrait surestimer la sécurité en milieu de travail en omettant d'autres événements pertinents en matière de santé et sécurité.

Projet de réponse – Questions fiscales**Calgary**Impôt sur le revenu – Immeuble et terrain

Les locaux de Calgary (immeuble et terrain) ont été mis en vente à 4 000 000 \$, sous réserve d'une commission de vente de 5 %. Si l'immeuble et le terrain sont vendus au prix demandé, Sommet recevra un produit net de 3 800 000 \$ (4 000 000 \$ moins la commission de vente de 5 %). Ce produit net serait considéré comme le produit de disposition aux fins de l'impôt sur le revenu. Une tranche de 2 850 000 \$ de ce produit serait attribuée à l'immeuble (3 000 000 \$ moins la commission de vente de 5 %) et une tranche de 950 000 \$ serait attribuée au terrain (1 000 000 \$ moins la commission de vente de 5 %).

Immeuble

Comme il s'agit du seul immeuble de bureaux dont Sommet est propriétaire, il est le seul immeuble de la catégorie 1. La disposition entraînerait ce qui suit :

FNACC au début de l'exercice	2 200 000 \$	
Moins : pour la disposition, le moins élevé des montants suivants :		
Produit de disposition	2 850 000 \$	
PBR	2 400 000 \$	<u>(2 400 000)</u>
Sous-total		(200 000)
Récupération de l'amortissement		<u>200 000</u>
FNACC de clôture		<u>0 \$</u>

La récupération de l'amortissement de 200 000 \$ représente la DPA qui avait été demandée antérieurement en excédent de la valeur fiscale de l'actif. La récupération de l'amortissement doit être rajoutée au revenu net aux fins de l'impôt sur le revenu et imposée comme revenu d'entreprise normal dans l'année de la disposition.

De plus, il y a un gain en capital correspondant à l'excédent du produit de disposition sur le PBR de l'immeuble.

$$2\,850\,000 \$^{\text{Produit de disposition}} - 2\,400\,000 \$^{\text{PBR}} = \text{Gain en capital de } 450\,000 \$$$

En 2026, le taux d'inclusion des gains en capital est de 50 %. Par conséquent, le gain en capital imposable serait le suivant :

$$450\,000 \$ \times 50 \% = 225\,000 \$$$

Le gain en capital imposable de 225 000 \$ est ajouté au revenu net aux fins de l'impôt comme revenu de placement total dans l'année où les locaux sont vendus.

Terrain

Le terrain a un PBR de 800 000 \$ et est maintenant vendu pour un produit net de 950 000 \$ (1 000 000 \$ moins la commission de 5 %). Il en résulte donc un gain en capital imposable de 75 000 \$ (150 000 \$ x 50 %), qui est ajouté au revenu net aux fins de l'impôt comme revenu de placement total dans l'année où les locaux sont vendus.

Impôt sur le revenu – Matériel TI

Le matériel TI de Calgary devrait se vendre pour environ 120 000 \$ dans le cadre d'une vente aux enchères. En supposant qu'il s'agit du montant net qui sera reçu après les frais d'enchères, ce montant sera considéré comme le produit de disposition. Le matériel TI de Calgary fait partie d'une catégorie de DPA qui comprend d'autres actifs de la même catégorie.

La FNACC d'ouverture sera réduite de 120 000 \$, soit le moins élevé du produit de disposition (120 000 \$) et du PBR (200 000 \$). Comme le solde de FNACC de la catégorie de DPA est de 350 000 \$, il restera un solde de FNACC de 230 000 \$ dans la catégorie après la disposition (350 000 \$ - 120 000 \$).

Une perte finale ne survient que lorsque tous les actifs d'une catégorie de DPA ont fait l'objet d'une disposition et qu'un solde de FNACC supérieur à zéro demeure dans cette catégorie à la fin de l'exercice. Comme il reste d'autres actifs dans la catégorie, aucune perte finale ne sera réalisée.

Aucun gain en capital ne découlera de la disposition du matériel, puisque le produit de disposition (120 000 \$) n'excède pas le coût d'origine du matériel (200 000 \$). Une perte en capital ne peut pas être demandée à l'égard d'un bien amortissable.

TPS – Calgary

La vente des locaux (immeuble commercial) et du matériel (bien meuble corporel) serait considérée comme une fourniture taxable aux fins de la TPS. Par conséquent, Sommet serait tenue de facturer, de percevoir et de remettre la TPS sur la vente des locaux et du matériel en fonction du prix de vente. Si l'acheteur est également inscrit au registre de la TPS, il pourrait être en mesure de demander un crédit de taxe sur les intrants (CTI) afin de récupérer la TPS payée.

La direction a demandé si la disposition des activités de Calgary pourrait être considérée comme une vente d'entreprise aux fins de la TPS et si des choix particuliers en matière de TPS pourraient être disponibles.

Le paragraphe 167(1) de la *Loi sur la taxe d'accise* permet au vendeur et à l'acheteur de faire un choix conjoint afin que la vente d'une entreprise ou d'une partie d'entreprise soit traitée comme une opération non taxable aux fins de la TPS.

Le paragraphe 167(1) s'applique lorsque le vendeur (fournisseur) transfère une entreprise ou une partie d'une entreprise et que l'acheteur acquiert la totalité ou la presque totalité des biens

nécessaires à l'exploitation de cette entreprise. Le choix permet à l'acheteur d'acquérir les actifs de l'entreprise sans que la TPS soit facturée relativement à l'opération.

Dans le présent cas, Sommet a cessé ses activités à Calgary, a cessé d'accepter de nouveaux clients, a résilié les contrats de gestion immobilière, a informé les employés du retrait prévu et vend séparément les locaux et le matériel. Il est manifeste que l'acheteur n'acquerra pas les actifs nécessaires pour exercer les activités de gestion immobilière de Calgary. Les conditions du paragraphe 167(1) ne sont pas remplies. Ainsi, aucun choix n'est disponible, et la TPS doit être facturée sur le prix de vente des locaux et du matériel.

Services de PaysagesVerts

Le 1^{er} septembre 2025, Sommet a acquis 55 % des actions avec droit de vote de PaysagesVerts inc. (Paysages). Aux fins de l'impôt sur le revenu, une acquisition de contrôle survient généralement lorsqu'une nouvelle personne ou un nouveau groupe acquiert plus de 50 % des actions avec droit de vote d'une société, ce qui confère à l'acquéreur le contrôle de la société cible. Comme Sommet a acquis la majorité des actions avec droit de vote, il semble qu'une acquisition de contrôle aux fins de l'impôt soit survenue le 1^{er} septembre 2025.

Fin d'année réputée et année d'imposition abrégée

La société cible a une fin d'année réputée aux fins de l'impôt immédiatement avant l'acquisition de contrôle. Comme l'acquisition de contrôle a eu lieu le 1^{er} septembre 2025, l'année d'imposition de Paysages est réputée avoir pris fin immédiatement avant cette date, soit le 31 août 2025, et une déclaration T2 devra être produite pour l'année d'imposition abrégée allant du 1^{er} avril 2025 au 31 août 2025. La fin d'année réputée entraînera des dates limites de production et de paiement qui sont plus rapprochées qu'à l'habitude. Comme Paysages est une société privée sous contrôle canadien (SPCC), le paiement était exigible deux ou trois mois après la fin de l'année, selon son revenu imposable. Dans l'un ou l'autre cas, la date limite de paiement, soit le 31 octobre 2025 ou le 30 novembre 2025, est déjà passée. La déclaration doit être produite six mois après la fin de l'année, soit le 28 février 2026.

Certaines déductions demandées par Paysages doivent être calculées au prorata pour l'année d'imposition abrégée, comme la déduction pour amortissement (DPA) et le plafond des affaires de la déduction accordée aux petites entreprises (DAPE). Paysages a des soldes de FNACC dans diverses catégories de DPA totalisant 600 000 \$. La DPA maximale pouvant être demandée pour l'année d'imposition terminée le 31 août 2025 sera calculée au prorata afin de tenir compte de l'année d'imposition abrégée, et ce, en fonction du nombre de jours compris dans cette année d'imposition. De plus, le plafond des affaires fédéral de 500 000 \$ aux fins de la DAPE doit également être calculé au prorata en fonction du nombre de jours compris dans l'année d'imposition.

Paysages a également une nouvelle année d'imposition qui commencera le 1^{er} septembre 2025. Sommet pourrait souhaiter modifier la date de fin d'exercice de Paysages afin qu'elle corresponde à sa propre fin d'exercice du 31 décembre. Si c'est le cas, l'année commençant le 1^{er} septembre 2025 se terminerait le 31 décembre 2025. Une autre déclaration T2 devrait alors être produite pour cette année d'imposition abrégée. Les dates limites de production et de paiement suivront les délais habituels applicables à l'impôt des sociétés de Paysages.

Sommet est une société privée détenue majoritairement par un fonds canadien de capital-investissement. En général, une société sera considérée comme une SPCC si elle est une société privée et qu'elle n'est pas contrôlée, directement ou indirectement, par des non-résidents ou des sociétés publiques. La question de savoir si Sommet est considérée comme une SPCC dépendra de l'identité des personnes qui contrôlent ultimement le fonds de capital-investissement. Si Sommet n'est pas une SPCC, l'acquisition de contrôle fera perdre à

Paysages son statut de SPCC, ce qui signifie qu'elle n'aura plus accès à la déduction accordée aux petites entreprises.

Plafond des affaires de la déduction accordée aux petites entreprises

Comme Sommet a acquis le contrôle de Paysages, les sociétés seront associées aux fins de l'impôt. Si Sommet remplit les critères pour être une SPCC et qu'elle peut se prévaloir de la déduction accordée aux petites entreprises, elle devra partager le plafond des affaires avec Paysages.

Pertes en capital nettes

Les pertes en capital nettes ne peuvent pas être reportées aux années suivant l'acquisition de contrôle ni être reportées rétrospectivement aux années antérieures à l'acquisition. À la date d'acquisition, Paysages avait des pertes en capital nettes reportables de 80 000 \$. Lorsqu'une acquisition de contrôle survient, les pertes en capital nettes inutilisées expirent à la date de fin d'année réputée du 31 août 2025 et ne peuvent pas être reportées à la nouvelle année d'imposition de Paysages qui commence le 1^{er} septembre 2025. Paysages pourrait choisir de déclencher certains gains en capital afin d'utiliser les pertes reportables qui expireront. Comme Paysages détenait des actions cotées en bourse comportant des gains en capital latents de 70 000 \$, il aurait été avantageux pour la société de réaliser ces gains avant l'acquisition de contrôle afin d'utiliser les pertes en capital nettes avant leur expiration.

Pertes autres qu'en capital

À la date d'acquisition, Paysages avait des pertes autres qu'en capital reportables de 400 000 \$. Lorsqu'une acquisition de contrôle survient, les pertes autres qu'en capital inutilisées ne peuvent être reportées que si la société continue d'exploiter la même entreprise ou une entreprise semblable, si elle a une attente raisonnable de profit à l'égard de cette entreprise et si les pertes sont utilisées pour réduire le revenu tiré de cette entreprise. Comme Paysages était un important fournisseur de services d'aménagement paysager et de déneigement de Sommet, l'acquisition représente une intégration verticale qui permet à Sommet d'exercer un contrôle sur certains de ses services clés. Si Paysages continue d'exercer ces mêmes activités et génère un revenu de cette entreprise, les pertes autres qu'en capital pourront être appliquées contre ce revenu dans l'avenir.

Pertes latentes

À la date d'acquisition, la juste valeur estimative de certains actifs amortissables détenus par Paysages était inférieure de 12 000 \$ aux soldes de FNACC correspondants, ce qui indique l'existence de pertes latentes dans une ou plusieurs catégories de DPA. Lorsqu'une acquisition de contrôle survient, des règles particulières s'appliquent afin d'empêcher l'acquéreur de bénéficier de pertes qui sont survenues avant l'acquisition. Si un bien amortissable a une juste valeur marchande inférieure à sa FNACC, les soldes de FNACC des catégories visées doivent être réduits pour refléter la juste valeur marchande des actifs immédiatement avant l'acquisition. En l'occurrence, la FNACC des catégories visées doit être réduite de 12 000 \$ en tout, et cette réduction viendra diminuer les déductions au titre de la DPA de Paysages dans l'avenir.