



SECTEUR IMMOBILIER

TORONTO • LE 27 SEPTEMBRE 2017

Points saillants du forum du CCRC sur le secteur immobilier

Le 27 septembre 2017, le CCRC a tenu son forum sur le secteur immobilier, qui s'adressait aux présidents de comité d'audit siégeant au conseil d'administration de sociétés immobilières canadiennes.

Coanimé par **Colum Bastable**, président du comité d'audit de Slate Retail REIT, le forum proposait une table ronde sur des questions figurant à l'avant-plan des priorités des comités d'audit des sociétés immobilières canadiennes. Le forum a donné lieu à des discussions sur les progrès récents et les faits nouveaux concernant la qualité de l'audit sur les scènes canadienne et internationale, en plus de donner à **Ciro DeCiantis**, leader national des services au secteur immobilier chez Deloitte, l'occasion d'exposer son point de vue en tant qu'associé d'audit.

Enjeux auxquels font face les comités d'audit des sociétés immobilières au Canada

Le mandat de bien des comités d'audit continue de s'élargir, certains d'entre eux étant désormais appelés à superviser un plus grand nombre de volets stratégiques des activités immobilières.

Priorités opérationnelles

Gestion externe

Plusieurs sociétés immobilières au Canada sont gérées par des gestionnaires externes. Les participants au forum ont convenu que ces dispositions s'accompagnent de défis singuliers qui requièrent une attention toute particulière de la part des comités d'audit. Les discussions ont porté sur les questions suivantes :

- Surveillance de l'efficacité des contrôles internes appliqués par les gestionnaires externes
- Ententes sur la rémunération des gestionnaires externes
- Harmonisation entre les incitatifs offerts aux gestionnaires externes et ceux offerts aux parties prenantes / porteurs de parts

Conformité aux règles visant les EIPD

Au Canada, la *Loi de l'impôt sur le revenu* impose un régime d'imposition particulier à certaines fiducies de revenu cotées en Bourse (règles visant les EIPD). Les règles visant les EIPD ne sont pas applicables aux fiducies de placement immobilier (FPI) qui répondent à certains critères particuliers relatifs à la nature de leurs revenus et de leurs placements (exception quant aux règles visant les FPI).

Faire en sorte que les FPI puissent se prévaloir de l'exception quant aux règles précitées est une *question prioritaire* pour leur équipe de direction, étant donné que les difficultés associées à ces règles auraient une incidence significative sur les rendements offerts aux porteurs de parts. Les participants au forum ont discuté de la complexité des règles visant les EIPD et examiné les avantages liés au recours à des spécialistes de ces règles capables de prêter assistance à la direction et au comité d'audit à cet égard.

Qualité des locataires

Les participants au forum ont discuté de l'importance que la direction de leurs sociétés respectives attache à la qualité des locataires et aux répercussions qui en découlent dans l'évaluation des biens immobiliers. Certains ont insisté sur le fait qu'il s'agit d'une occasion d'améliorer les communications publiques sur la façon dont est gérée la qualité des locataires, y compris la diversification de ceux-ci selon le secteur, le degré de maturité du secteur (c.-à-d. secteurs émergents vs secteurs parvenus à maturité) et la région géographique.

Information financière

Indicateurs clés de performance (ICP)

Il est courant que les sociétés immobilières communiquent leurs résultats à l'égard de plusieurs ICP, tels que le résultat opérationnel net, les fonds provenant de l'exploitation et les fonds provenant de l'exploitation ajustés.

Les participants au forum ont fait état des efforts déployés par REALpac pour normaliser les définitions de ces ICP, tout en reconnaissant le manque d'uniformité dans l'application de celles-ci d'un émetteur assujéti à l'autre. Par exemple, l'interprétation de notions telles que celles de *frais de location normalisés* et de *coûts d'amélioration des immeubles* repose sur le jugement, cette interprétation variant selon la situation et les activités particulières de chaque société.

Les participants se sont demandé s'ils devraient se concentrer sur l'amélioration de l'uniformité de l'information à l'égard des ICP des sociétés immobilières présentées d'une période à l'autre. Ils se sont également demandé s'il s'agissait pour l'auditeur d'une occasion de fournir au comité d'audit une assurance quant

à la qualité des contrôles de communication de l'information relative aux indicateurs clés de performance et à l'uniformité de l'interprétation de ceux-ci d'une période à l'autre, de même qu'une assurance quant à la question de savoir si les ICP sont établis ou non conformément aux définitions communiquées par la direction.

Immobilisations en cours

Les participants au forum se sont penchés sur le jugement important qui est associé à l'estimation de la juste valeur des immobilisations en cours ainsi que sur les difficultés qui s'ensuivent pour les investisseurs. L'un d'eux a mis en évidence le manque de comparabilité qui en découle pour les sociétés immobilières.

Faits nouveaux concernant la qualité de l'audit

Aperçu du CCRC

- Le CCRC choisit ses dossiers d'après le risque en mettant l'accent sur les risques liés aux secteurs et aux émetteurs assujétis.
- Les cabinets d'audit doivent continuer d'améliorer leur constance dans l'exécution des audits : dans de nombreux dossiers, on constate un degré élevé de qualité, mais pour d'autres, des améliorations notables sont requises.
- Les cabinets d'audit remettent par écrit aux comités d'audit les constatations importantes de l'inspection du CCRC en vertu du Protocole de communication des constatations de l'inspection aux comités d'audit (le protocole).
- Le CCRC cherche à sensibiliser les comités d'audit aux questions relatives à la qualité de l'audit au moyen de rencontres individuelles, de présentations et de publications visant à les aider dans leur rôle de surveillance.

Pertinence de l'audit

- L'intérêt que portent les investisseurs et les analystes boursiers aux autres informations présentées ailleurs que dans les états financiers (c.-à-d. les ICP, y compris les mesures non conformes aux PCGR) soulève des questions quant à la pertinence des informations financières historiques auditées.
- Le CCRC a tenu en mai 2017 un symposium sur la qualité de l'audit qui a permis de procéder à une analyse plus approfondie de cette question. Trois messages clés en sont ressortis :
 - La perception des parties prenantes selon laquelle les informations communiquées par les émetteurs

assujétis sont toutes aussi fiables les unes que les autres révèle un écart par rapport aux attentes qui fait peser un risque sur les marchés financiers.

- Les auditeurs et les comités d'audit doivent saisir l'occasion de se mobiliser davantage sur la question des informations présentées en dehors des états financiers pour améliorer leur fiabilité et réduire l'écart par rapport aux attentes.
- Des changements transformationnels devront être apportés pour faire en sorte que les informations qui influencent les marchés financiers continuent d'être fiables et que l'audit demeure pertinent.

Indicateurs de la qualité de l'audit (IQA)

- L'utilisation des IQA peut avoir une incidence positive sur la qualité de l'audit.
- En 2016, le CCRC a mené un projet pilote avec le concours des comités d'audit de six sociétés ouvertes pour étudier l'utilité de l'application d'un cadre régissant les IQA.
- Aucun ensemble d'IQA prédéfini n'a été prescrit. Les participants au projet pilote ont sélectionné des IQA en fonction de leur situation particulière et de leurs champs d'intérêt. Les IQA utilisés variaient grandement d'un participant à l'autre. Le contexte est important pour comprendre et utiliser les IQA.
- Les participants ont souligné que le principal avantage des IQA était l'échange que leur utilisation suscitait entre les comités d'audit, les cabinets d'audit et la direction.
- Le projet pilote sur les IQA, auquel contribuent 19 participants, se poursuit en 2017.

¹ Le résumé du symposium sur la qualité de l'audit ayant pour thème « Gagner la confiance des investisseurs » est accessible sur le site Internet du CCRC.

Version élargie du rapport de l'auditeur

- En vertu des Normes internationales d'audit, dans la version élargie du rapport de l'auditeur, les auditeurs doivent décrire les **questions clés de l'audit**, qui sont considérées comme celles ayant été les plus importantes dans l'audit.
- La norme du PCAOB sur la version élargie du rapport de l'auditeur, que la SEC a approuvée le 13 octobre 2017, impose aux auditeurs des grands émetteurs visés par les règles de raccourcissement du délai de production dont l'exercice coïncide avec l'année civile de communiquer aux États-Unis les **éléments critiques de l'audit** de leurs états financiers de 2019, cette obligation entrant en vigueur pour les états financiers de 2020 pour tous les autres émetteurs dont l'exercice coïncide avec l'année civile.
- Au Canada, en vertu des nouvelles normes sur le rapport de l'auditeur du Conseil des normes d'audit et de certification (CNAC), la communication des questions clés de l'audit se fait sur une base volontaire, à moins que ne l'exigent des dispositions législatives ou réglementaires. Maintenant que la norme du PCAOB sur le rapport de l'auditeur a été approuvée par la SEC, il est possible que le CNAC revienne sa position à l'égard de la communication volontaire des questions clés de l'audit.
- Les comités d'audit canadiens sont encouragés à discuter avec leurs auditeurs des effets de l'adoption de la version élargie du rapport de l'auditeur.

Point de vue de l'associé d'audit sur les éléments retenant l'attention des auditeurs

Ciro DeCiantis a présenté certains des éléments retenant l'attention des auditeurs de sociétés immobilières, dont les suivants :

- **Évaluation/dépréciation des immeubles de placement**, et surtout :
 - les principales données d'entrée et hypothèses utilisées par la direction, en tenant compte de la méthode d'évaluation et des divers types d'actifs (c.-à-d. immeubles résidentiels, immeubles de bureaux, immeubles industriels, etc.);
 - la question de savoir si les évaluations sont effectuées en interne ou par des professionnels de l'évaluation externes;
 - la qualité des contrôles internes;
 - la prise en compte des grandes forces perturbatrices actuelles et leur incidence sur les évaluations.
- **Soldes d'impôt**
 - Les mesures visant à faire en sorte que le statut à l'égard de l'exception quant aux règles visant les EIPD soit maintenu tout au long de l'exercice
 - Dans le cas d'entités rattachées à un groupe de personnes morales, le traitement comptable de l'impôt au regard de la complexité des structures
- **Partenariats**
 - Entreprises communes (c.-à-d. copropriétés) vs coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence
- **Opérations entre parties liées**
 - Adéquation, évaluation, présentation et rigueur de la gouvernance d'entreprise

Merci

Le CCRC tient à remercier tous les participants de leur contribution. Nous encourageons un dialogue permanent, et il nous tarde de poursuivre la discussion sur la qualité de l'audit à l'occasion d'autres événements de la série Forum sectoriel partout au Canada.

Pour en apprendre davantage

Rendez-vous sur notre site Internet à l'adresse www.cpab-ccrc.ca et inscrivez-vous à notre liste de diffusion. Suivez-nous sur Twitter — @CPAB-CCRC

La présente publication n'est aucunement assimilable à la prestation de services juridiques, de services de comptabilité, de services d'audit ou de tout autre type de conseils ou de services professionnels, et elle ne doit pas être perçue comme telle. Sous réserve des dispositions relatives à la protection des droits d'auteur du CCRC, la présente publication peut être diffusée dans son intégralité, sans autre autorisation du CCRC, dans la mesure où aucune modification n'y est apportée et que le CCRC y est cité en tant que source.

© CONSEIL CANADIEN SUR LA REDDITION DE COMPTES, 2017. TOUS DROITS RÉSERVÉS.
www.cpab-ccrc.ca / Courriel : info@cpab-ccrc.ca

