



SECTEUR IMMOBILIER

Points saillants du forum du CCRC sur le secteur immobilier

Le 18 octobre 2018, le CCRC a tenu son forum sur le secteur immobilier à Toronto à l'intention des présidents de comité d'audit et des directeurs financiers de sociétés immobilières canadiennes.

Animé à Toronto par **Johanne Ferstman**, présidente du comité d'audit de Dream Unlimited, le forum proposait une table ronde sur des sujets qui retiennent l'attention des comités d'audit et des directeurs financiers des sociétés immobilières canadiennes.

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

Estimations

Évaluation

Les participants ont discuté de la façon dont les comités d'audit pourraient mieux superviser les estimations de la juste valeur des propriétés, en faisant référence à la valeur donnée par les évaluateurs indépendants, les spécialistes externes et les experts de leurs cabinets d'audit et en s'assurant que les évaluations sont harmonisées si l'on a recours à la fois à des évaluateurs internes et externes. Les enjeux comprennent la surveillance de l'efficacité des contrôles internes et le manque de points de données historiques dans un marché de l'immobilier en évolution rapide. L'un des participants a noté l'avantage d'avoir recours à une grande organisation externe experte en évaluation, qui a accès à un grand volume de données.

Qualité des locataires

Afin d'atténuer le risque, les sociétés immobilières peuvent se fixer l'objectif d'avoir des locataires provenant de divers secteurs. Certains participants ont fait remarquer que la direction détenait un volume considérable d'information sur les taux de relocation et les taux d'inoccupation, qui peuvent servir à mieux indiquer comment les estimations sont établies.

Indicateurs clés de performance (ICP)

Pour pouvoir prendre des décisions de placement éclairées, les investisseurs s'appuient sur les ICP et les mesures non

conformes aux PCGR communiqués par les sociétés immobilières. 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. Même s'il existe certaines directives en matière de normalisation, leur application peut varier.

Les participants ont discuté de problèmes communs auxquels les sociétés immobilières doivent faire face dans ce domaine, y compris la définition de l'occupation et l'harmonisation avec les autres entreprises du secteur. L'un des participants a proposé que le terme occupation soit défini dans le rapport de gestion et soit accompagné de renseignements clairs sur la façon dont les taux sont calculés. Étant donné que les conseils des sociétés immobilières sont responsables en fin de compte de la divulgation de l'information, les participants ont également fait ressortir l'utilité de renseigner l'ensemble du conseil sur ces questions. Des présentations au conseil par des analystes et des vérifications périodiques sectorielles ont été mentionnées comme des mesures utiles. Les participants ont également souligné l'importance de savoir si leur société est en diapason avec les autres organisations du secteur, et ont proposé que l'auditeur fournisse des données à ce sujet.

Les ICP sont un domaine en évolution, et les sociétés immobilières devraient veiller à mettre en place des moyens spécifiques de communication de l'information de manière à assurer une application cohérente.

Faits nouveaux concernant la qualité de l'audit

Confiance à l'égard de l'audit

Lorsque les organismes de réglementation internationaux ont demandé aux chefs de la direction des plus grands cabinets comptables du monde quelles étaient leurs priorités actuellement, les réponses les plus fréquentes ont été la confiance et l'intégrité. À l'échelle mondiale, il ne manque pas d'exemples où la qualité de l'audit a été remise en question. Les discussions se poursuivent dans certains territoires, comme au Royaume-Uni, au sujet des modifications qui pourraient améliorer la qualité de l'audit, notamment les mesures visant à accroître la concurrence dans le cas des audits de grande ampleur et à réduire la possibilité de conflits d'intérêts.

Systèmes de gestion de la qualité de l'audit

Selon le CCRC, il est indispensable de mettre davantage l'accent sur les systèmes centralisés de contrôle de la qualité des cabinets, en vue de renforcer l'uniformité de la qualité de l'audit. Bien que la plupart des audits que nous avons inspectés soient réalisés en conformité avec les normes prescrites, les thèmes récurrents de nos inspections indiquent la persistance de faiblesses dans les systèmes de gestion de la qualité, d'où un manque de constance dans la réalisation des audits. Pour permettre la réalisation systématique d'audits de grande qualité, il est essentiel que les cabinets mettent en place des politiques et des processus – tant du point de vue des dirigeants que de l'équipe de mission – pour encadrer la gestion des risques et pour faire en sorte que les bonnes personnes soient affectées aux bonnes tâches au bon moment. En 2018, le CCRC a mis en place une nouvelle méthodologie destinée à évaluer les systèmes actuels de gestion de la qualité de l'audit, en vue d'aider à accélérer le changement.

Indicateurs de la qualité de l'audit (IQA)

La qualité de l'audit est difficile à mesurer et évaluer par les comités d'audit. Les indicateurs de la qualité de l'audit (IQA) constituent une solution au problème, en fournissant des mesures quantitatives concernant les processus d'audit externes. Ils favorisent la collaboration entre les principales parties prenantes (auditeurs, membres de la direction et des comités d'audit), et permettent d'obtenir des données approfondies à l'appui de l'évaluation et de la réalisation d'audits de qualité soutenue. Le CCRC est d'avis que les IQA ont assurément la capacité d'influer positivement sur la qualité de l'audit.

Le CCRC a récemment conclu un projet pilote de deux ans en collaboration avec les comités d'audit et la direction, qui visait à étudier l'utilité des indicateurs de la qualité de l'audit (IQA). Nous avons récemment publié un [rapport final](#) sur les résultats obtenus et lancé un [réseau sur les IQA](#) afin de favoriser le partage de l'information et de soutenir les utilisateurs actuels et futurs des IQA.

Secteurs émergents et facteurs perturbants

Le CCRC surveille avec grand intérêt les secteurs émergents, en particulier la cryptomonnaie et le cannabis, et croit qu'il est urgent de communiquer aux auditeurs des lignes directrices leur indiquant comment procéder pour répondre aux risques d'audit types qui sont associés à ces clients. Nous avons récemment publié [notre point de vue](#) sur la pratique de l'audit dans le secteur des cryptoactifs dans le but d'aider à gérer certains de ces risques.

Le recours à l'analyse des données et aux technologies constitue par ailleurs un domaine de changement en croissance. Le CCRC continuera de suivre de près l'élaboration et la mise en œuvre de nouveaux outils et de nouvelles procédures afin de donner notre avis sur la façon dont ceux-ci permettront d'améliorer progressivement la qualité du processus.

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 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, 2016. TOUS DROITS RÉSERVÉS.

www.cpab-ccrc.ca / Courriel : info@cpab-ccrc.ca

