



# SECTEUR IMMOBILIER

## Points saillants du forum du CCRC sur le secteur immobilier

Le 26 septembre 2019, le CCRC a tenu une table ronde à Toronto à l'intention des présidents de comités d'audit et des directeurs financiers des émetteurs assujettis du secteur immobilier canadien.

Animé par **Joanne Ferstman**, présidente du comité d'audit de Dream Unlimited, le forum proposait des discussions sur des sujets qui retiennent l'attention des comités d'audit et des directions.

## Enjeux prioritaires

### L'attention des investisseurs est tournée vers les mesures non conformes aux PCGR

Pour pouvoir prendre des décisions éclairées, les investisseurs s'appuient de plus en plus sur les mesures non conformes aux principes comptables généralement reconnus (PCGR) communiqués par les sociétés immobilières. Même s'il existe certaines normes concernant ces mesures, ces dernières sont souvent définies différemment par les sociétés.

Les participants ont comparé les pratiques de surveillance relatives aux rapports de gestion et aux mesures non conformes aux PCGR; ils ont souligné que les informations divulguées pourraient grandement améliorer la comparabilité des mesures par rapport aux pairs du secteur et leur pertinence dans la représentation du rendement réel d'une société.

Les présidents de comités d'audit ont indiqué que de solides arguments militent en faveur d'une assurance à l'égard des mesures non conformes aux PCGR ou d'une évaluation de la gestion des contrôles connexes (par audit interne). Les participants ont soulevé que l'engagement de l'auditeur dans l'examen des mesures pouvait être important et que l'évaluation de la direction devrait inclure une comparaison avec les pairs ainsi que les lettres de déclaration des dirigeants. D'autres meilleures pratiques ont été communiquées, notamment l'examen par le comité d'audit des estimations et des jugements importants sous-jacents aux mesures.

Les présidents de comités d'audit ont convenu que les organismes de normalisation et de réglementation gagnaient à mettre de l'avant le dossier de l'assurance à l'égard des mesures non conformes aux PCGR. Le CCRC a observé que du travail était effectué par CPA Canada et le Chartered Financial Analyst Institute à cet égard.

### Partenariats

Les normes IFRS 11, *Partenariats*, resserrent les déclarations sur la divulgation de la teneur des partenariats dans le cadre de regroupements d'entreprises. Ces exigences exercent une pression supplémentaire sur l'interprétation et l'application de la définition « d'entreprise », ce qui se traduit par une augmentation, pour certaines sociétés, du temps, des coûts et des efforts engendrés par la communication de l'information financière.

Les participants ont fait état des défis rencontrés par rapport aux regroupements d'entreprises américaines lorsque des prêteurs exigent la conformité aux PCGR des États-Unis. Le rapport de gestion s'est avéré utile pour obtenir certains renseignements requis en matière de prêts.

### Rapport d'audit élargi – les questions clés liées à l'audit arrivent au Canada

Les auditeurs de grands émetteurs américains (dont de nombreux grands émetteurs assujettis au Canada cotés dans les deux pays) doivent intégrer une analyse de questions clés liées à l'audit dans leurs rapports d'audit. La déclaration de ces questions clés liées à l'audit pour les émetteurs assujettis inscrits à la Bourse de Toronto sera obligatoire à compter de 2020. Le Royaume-Uni et d'autres pays ont adopté la déclaration élargie des questions clés liées à l'audit en 2016.

Les questions clés liées à l'audit sont considérées, selon le jugement professionnel de l'auditeur, comme les questions les plus importantes pour l'audit des états financiers. Elles sont des questions signalées au comité d'audit concernant des comptes ou des informations qui ont une incidence considérable sur les états financiers et qui impliquent un jugement particulièrement difficile, subjectif ou complexe de l'auditeur.

Les participants prévoient d'effectuer des simulations de communication de questions clés liées à l'audit avant leur date d'entrée en vigueur en 2020 et s'attendent à ce que deux ou trois questions soient signalées, comme la juste valeur des immeubles de placement. Ils se sont aussi demandé si les exigences élargies en matière de communication de l'information pouvaient entraver le travail de l'auditeur.

Des cabinets d'audit canadiens mettent en place de rigoureux processus d'assurance de la qualité, avec le soutien parallèle des cabinets d'audit américains. Certains participants ont soulevé que, pour créer de la valeur, il sera important que ces processus produisent des divulgations précises plutôt que des gabarits.

### **Avancées technologiques et cybersécurité pour les auditeurs et les émetteurs assujettis**

Les participants ont discuté des mesures prises pour encourager les compétences des cabinets d'audit en matière de technologie ainsi que leur posture face à la cybersécurité, y compris le recrutement de professionnels de la science des données et de la STIM (science, technologie, ingénierie et mathématiques), l'utilisation élargie de l'analyse des données et les politiques limitant le stockage des données du client.

Les présidents de comités d'audit ont fait remarquer que l'apparition des technologies de l'immobilier dans le secteur s'est traduite par un niveau de cyberattaque accru et ils suggèrent qu'il est primordial d'effectuer des simulations du plan de gestion de crise en cas de cyberattaque et de former l'effectif au sujet des choses à faire et à ne pas faire en matière de cybersécurité.

## **Nouveautés au CCRC**

### **Systemes de gestion de la qualité**

Il est important de mettre davantage l'accent sur les systèmes de gestion de la qualité au niveau des cabinets afin d'améliorer l'uniformité de la qualité de l'audit. Même si la plupart des audits menés par le CCRC sont réalisés en conformité avec les normes prescrites, les thèmes récurrents des inspections de dossiers 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 leur amélioration. Selon nous, les cabinets, lorsqu'ils mettent davantage l'accent sur de solides systèmes de gestion de la qualité, offrent un meilleur soutien aux équipes de mission afin d'assurer une qualité de l'audit constante. Lorsqu'il évalue les processus d'un cabinet, le CCRC s'attend à ce que celui-ci démontre l'efficacité des processus sous-jacents. Les participants ont échangé sur leurs expériences avec certains critères de systèmes de gestion de la qualité, comme la gestion des ressources par le cabinet, s'agissant de domaines qu'ils souhaitaient explorer en lien direct avec les résultats de la qualité de l'audit.

Le CCRC fera rapport de ses conclusions tirées de son évaluation des systèmes de gestion de la qualité des quatre plus grands cabinets comptables du pays en mars 2020.

### **Le CCRC aborde la continuité d'exploitation et la fraude**

Les récentes débâcles d'entreprises à l'échelle mondiale ont braqué les projecteurs sur les auditeurs et sur la question à savoir si ces derniers réfléchissent suffisamment aux tendances prévisionnelles et aux risques concernant le rendement futur des sociétés ouvertes.

Le CCRC examine la continuité d'exploitation et la fraude – des domaines qui ont une incidence très importante sur le public investisseur. Nous examinons le travail effectué en ce qui a trait à la responsabilité de l'auditeur en matière de fraude et des obligations de divulgation de l'information de la direction à l'égard de la continuité d'exploitation. En ce qui concerne la continuité d'exploitation, nous évaluons aussi avec soin les nouvelles normes proposées dans d'autres pays.

Les participants ont mis l'accent sur l'importance des discussions entre les comités d'audit sur les importants incidents de dénonciation.

Les participants ont aussi indiqué qu'il est important que l'évaluation de la continuité d'exploitation prenne en compte les risques plus vastes liés aux émetteurs assujettis et la compréhension du plan de gestion du risque d'entreprise. Même si le secteur de l'immobilier est relativement stable aujourd'hui, les défis qui lui sont propres demeurent.

## Sur la scène mondiale

**Le CCRC se penche sur l'incidence de l'évolution de plusieurs situations mondiales sur le Canada.**

### Concentration sur le marché

En raison de la surveillance grandissante des politiciens et des organismes de réglementation dans la foulée de l'effondrement d'entreprises prestigieuses, des changements structuraux aux Quatre Grands cabinets au Royaume-Uni sont envisagés. Ceux-ci comprennent des discussions sur des mesures qui visent à accroître la concurrence dans le cas des audits de grande ampleur et à réduire la possibilité de conflits d'intérêts.

Les présidents de comités d'audit ont indiqué que lorsqu'il existe des barrières à l'entrée de petits cabinets (en raison de la domination des Quatre Grands cabinets), l'intervention de l'organisme de réglementation peut être avantageuse.

### Sélection et nomination de l'auditeur

L'appel d'offres pour auditeur externe obligatoire a été introduit dans des pays comme le Royaume-Uni, où l'on pensait que la rotation pourrait accroître la concurrence entre les cabinets et la qualité de l'audit.

### Séparation entre les services d'audit et les autres services

La séparation fonctionnelle ou opérationnelle des services d'audit et des autres services des grands cabinets d'audit est envisagée dans d'autres pays. Alors que les cabinets d'audit à l'échelle mondiale continuent d'explorer cette possibilité, tous sont d'accord sur le fait qu'il est nécessaire de mettre en place des contrôles internes à l'échelle des cabinets et de mettre davantage l'accent sur les processus et les systèmes de gestion de la qualité, ainsi que sur les principaux intervenants de l'écosystème de l'audit (auditeurs, comités d'audit et équipes de direction).

### Gouvernance et culture organisationnelle des cabinets d'audit

Une culture organisationnelle solide fait en sorte que les valeurs de base d'une société demeurent au cœur de tous les aspects de ses activités, en plus de propulser le rendement et de créer de la valeur pour les parties prenantes. Dans le contexte des cabinets d'audit, cette valeur appuie, à terme, la qualité de l'audit.

La saine gouvernance d'entreprise est tout aussi importante que la protection de la valeur pour les parties prenantes. La façon dont les dynamiques culturelles et les bonnes pratiques de gouvernance des cabinets d'audit sont modelées sont envisagées en tant que domaines pouvant permettre d'améliorer la qualité de l'audit.

### 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.

### Vous avez une opinion?

Le CCRC veut vous entendre. Communiquez avec nous à l'adresse [stakeholderengagement@cpab-ccrc.ca](mailto:stakeholderengagement@cpab-ccrc.ca)

#### Pour en apprendre davantage

Rendez-vous sur notre site Internet à l'adresse [www.cpab-ccrc.ca](http://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, 2019. TOUS DROITS RÉSERVÉS.

[www.cpab-ccrc.ca](http://www.cpab-ccrc.ca) / Courriel : [info@cpab-ccrc.ca](mailto:info@cpab-ccrc.ca)

