LA SOCIÉTÉ DES IMMEUBLES FRANCO-YUKONNAIS

ÉTATS FINANCIERS

31 mars 2024

Bergeron &Co.
CHARTERED PROFESSIONAL ACCOUNTANTS
COMPTABLES PROFESSIONNELS AGRÉÉS

LA SOCIÉTÉ DES IMMEUBLES FRANCO-YUKONNAIS

ÉTATS FINANCIERS

31 mars 2024

CONTENU

	Page
Rapport de l'auditeur indépendant	
État des résultats	3
État de l'évolution de l'actif net	4
État de la situation financière	5
État des flux de trésorerie	6
Notes complémentaires	7 - 11

Bergeron &Co. CHARTERED PROFESSIONAL ACCOUNTANTS
COMPTABLES PROFESSIONNELS AGRÉÉS

Pierre Bergeron CPA, CGA*
Simon Belzile CPA, CGA*
Mathieu Lepage CPA, CGA*
* Professional Corporation

RAPPORT DE L'AUDITEUR INDÉPENDANT

Aux membres de La Société des immeubles franco-yukonnais

Opinion
Nous avons effectué l'audit des états financiers de La Société des immeubles franco-yukonnais, qui comprennent l'état de la situation financière au 31 mars 2024, et les états des résultats, de l'évolution de l'actif net et des flux de trésorerie pour l'exercice clos à cette date, ainsi que les notes complémentaires, y compris le résumé des principales méthodes comptables.

À notre avis, les états financiers ci-joints donnent, dans tous leurs aspects significatifs, une image fidèle de la situation financière de La Société des immeubles franco-yukonnais au 31 mars 2024, ainsi que des résultats de ses activités et de ses flux de trésorerie pour l'exercice clos à cette date conformément aux normes comptables canadiennes pour organismes sans but lucratif.

Fondement de l'opinion
Nous avons effectué notre audit conformément aux normes d'audit généralement reconnues du Canada. Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont plus amplement décrites dans la section « Responsabilités de l'auditeur à l'égard de l'audit des états financiers » du présent rapport. Nous sommes indépendants de l'entité conformément aux règles de déontologie qui s'appliquent à l'audit des états financiers au Canada et nous nous sommes acquittés des autres responsabilités déontologiques qui nous incombent selon ces règles. Nous estimons que les éléments probants que nous avons obtenus sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion d'audit.

Responsabilités de la direction et des responsables de la gouvernance pour les états financiers
La direction est responsable de la préparation et de la présentation fidèle de ces états financiers conformément aux normes comptables canadiennes pour organismes sans but lucratif, ainsi que du contrôle interne qu'elle considère nécessaire pour permettre la préparation d'états financiers exempts d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs.

Lors de la préparation des états financiers, c'est à la direction qu'il incombe d'évaluer la capacité de l'entité à poursuivre son exploitation, de communiquer, le cas échéant, les questions relatives à la continuité de l'exploitation et d'appliquer le principe comptable de continuité d'exploitation, sauf si la direction a l'intention de liquider l'entité ou de cesser son activité ou si aucune autre solution réaliste ne s'offre à elle.

Il incombe aux responsables de la gouvernance de surveiller le processus d'information financière de l'entité.

Responsabilités de l'auditeur à l'égard de l'audit des états financiers
Nos objectifs sont d'obtenir l'assurance raisonnable que les états financiers pris dans leur ensemble sont exempts d'anomalies significatives, que celle-ci résultent de fraudes ou d'erreurs, et de délivrer un rapport de l'auditeur contenant notre opinion. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, qui ne garantit toutefois pas qu'un audit réalisé conformément aux normes d'audit généralement reconnues du Canada permettra toujours de détecter toute anomalie significative qui pourrait exister. Les anomalies peuvent résulter de fraudes ou d'erreurs et elles sont considérées comme significatives lorsqu'il est raisonnable de s'attendre à ce que, individuellement ou collectivement, elles puissent influer sur les décisions économiques que les utilisateurs des états financiers prennent en se fondant sur ceux-ci. Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'audit généralement reconnues du Canada, nous exerçons notre jugement professionnel et faisons preuve d'esprit critique tout au long de cet audit. En outre :

- Nous identifions et évaluons les risques que les états financiers comportent des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs, concevons et mettons en oeuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et réunissons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative résultant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne;

- Nous acquérons une compréhension des éléments du contrôle interne pertinents pour l'audit afin de concevoir des procédures d'audit appropriées aux circonstances, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne de l'entité.
- Nous apprécions le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, de même que des informations y afférentes fournies par cette dernière;
- Nous tirons une conclusion quant au caractère approprié de l'utilisation par la direction du principe comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments probants obtenus, quant à l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou situations susceptibles de jeter un doute important sur la capacité de l'entité à poursuivre son exploitation. Si nous concluons à l'existence d'une incertitude significative, nous sommes tenus d'attirer l'attention des lecteurs de notre rapport sur les informations fournies dans les états financiers au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas adéquates, d'exprimer une opinion modifiée. Nos conclusions s'appuient sur les éléments probants obtenus jusqu'à la date de notre rapport. Des événements ou situations futurs pourraient par ailleurs amener l'entité à cesser son exploitation.
- Nous évaluons la présentation d'ensemble, la structure et le contenu des états financiers, y compris les informations fournies dans les notes, et apprécions si les états financiers représentent les opérations et événements sous-jacents d'une manière propre à donner une image fidèle.

Nous communiquons aux responsables de la gouvernance notamment l'étendue et le calendrier prévu des travaux d'audit et nos constatations importantes, y compris toute déficience importante du contrôle interne que nous aurions relevée au cours de notre audit.

Bergeron

Edmonton, AB
5 juin 2024

Bergeron & Co. Comptables Professionnels Agréés

LA SOCIÉTÉ DES IMMEUBLES FRANCO-YUKONNAIS
ÉTAT DES RÉSULTATS
Pour l'exercice se terminant le 31 mars 2024

	2024	2023
PRODUITS		
Loyer de bureau (Note 8)	207 570 $	206 300 $
Location de salles et autres (Note 8)	71 268	53 334
Amortissement des apports reportés (Note 10)	45 763	46 047
Ville de Whitehorse - Subvention pour impôts fonciers	23 487	-
Gouvernement du Yukon	-	16 190
	348 088	321 871
CHARGES		
Amortissement des immobilisations corporelles	72 576	71 881
Salaires et charges sociales	50 188	41 069
Services publics	47 745	56 132
Conciergerie	32 889	32 965
Impôts fonciers	27 381	26 821
Assurances	24 136	21 090
Entretien et réparations	21 498	45 377
Intérêts sur la dette à long terme	13 871	14 346
Frais d'administration	12 000	12 000
Fournitures et matériel de bureau	6 153	4 809
Honoraires professionnels	3 300	3 365
Déplacements et réunions	662	233
Publicité et promotion	157	-
	312 556	330 088
EXCÉDENT (INSUFFISANCE) DES PRODUITS SUR LES CHARGES	**35 532 $**	**(8 217) $**

Les notes complémentaires ci-jointes font partie intégrante des états financiers.

Bergeron&Co.

LA SOCIÉTÉ DES IMMEUBLES FRANCO-YUKONNAIS
ÉTAT DE L'ÉVOLUTION DE L'ACTIF NET
Pour l'exercice se terminant le 31 mars 2024

ACTIF NET	Investi en immobilisations	Grevé d'affectation	Non-grevé d'affectation	Total 2024	Total 2023
Solde au début de l'exercice	$ 410,928	$ -	$ 169,815	$ 580,743	$ 578,406
Excédent (Insuffisance) des produits sur les charges	(26,813)	-	62,345	35,532	(8,217)
Investi en immobilisations corporelles	17,375	-	(17,375)	-	-
Don reçu d'une société apparentée	-	-	-	-	10,554
Solde à la fin de l'exercice	**$ 401,490**	**$ -**	**$ 214,785**	**$ 616,275**	**$ 580,743**

Les notes complémentaires ci-jointes font partie intégrante des états financiers.

LA SOCIÉTÉ DES IMMEUBLES FRANCO-YUKONNAIS
ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE
31 mars 2024

ACTIF

	2024	2023
ACTIF À COURT TERME		
Encaisse	215 668 $	181 500 $
Comptes à recevoir (Note 3)	16 400	13 470
Frais payés d'avance	14 968	14 190
TOTAL DE L'ACTIF À COURT TERME	247 036	209 160
IMMOBILISATIONS CORPORELLES DESTINÉES À LA LOCATION (Note 4)	1 505 750	1 573 250
TOTAL DE L'ACTIF	**1 752 786 $**	**1 782 410 $**

PASSIF

PASSIF À COURT TERME		
Comptes fournisseurs et charges à payer (Note 5)	18 483 $	29 048 $
Salaires et cotisations sociales à payer (Note 6)	9 328	6 151
Intérêts à payer à l'organisme détenant le contrôle	1 137	1 178
Taxes sur les produits et services	1 218	689
Revenus reportés	2 085	2 278
Tranche échéant à court de la dette à long terme (Note 9)	12 792	12 300
TOTAL DU PASSIF À COURT TERME	45 043	51 644
DETTE À LONG TERME (Note 9)	334 615	347 407
APPORTS REPORTÉS (Note 10)	756 853	802 616
TOTAL DU PASSIF	1 136 511	1 201 667

ACTIF NET

Actif net investi en immobilisations corporelles	401 490	410 928
Actif net non-grevé d'affectation	214 785	169 815
TOTAL DE L'ACTIF NET	616 275	580 743
TOTAL DU PASSIF ET DE L'ACTIF NET	**1 752 786 $**	**1 782 410 $**

Approuvé par les Administrateurs.trices:

_____, Administrateur.trice

_____, Administrateur.trice

Les notes complémentaires ci-jointes font partie intégrante des états financiers.

LA SOCIÉTÉ DES IMMEUBLES FRANCO-YUKONNAIS
ÉTAT DES FLUX DE TRÉSORERIE
Pour l'exercice se terminant le 31 mars 2024

	2024	2023
ACTIVITÉS D'EXPLOITATION		
(Insuffisance) Excédent des produits sur les charges	35 532 $	(8 217) $
Additionner (déduire):		
Éléments sans effet sur la trésorerie		
Amortissement des apports reportés	(45 763)	(46 047)
Amortissement des immobilisations	72 576	71 881
Changement net des éléments sans effet sur la trésorerie	62 345	17 617
Variation des éléments hors trésorerie du fonds de roulement		
Comptes à recevoir	(2 931)	(3 373)
Frais payés d'avance	(779)	(2 470)
Comptes fournisseurs et charges à payer	(10 566)	11 485
Salaires et cotisations sociales à payer	3 178	3 811
Intérêts à payer à l'organisme détenant le contrôle	(40)	(39)
Taxes sur les produits et services	529	185
Revenus reportés	(193)	1 969
	51 543	29 185
ACTIVITÉS DE FINANCEMENT		
Remboursement de la dette à long terme (Note 9)	(12 300)	(11 827)
ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT		
Achats d'immobilisations corporelles	(5 075)	-
Augmentation nette de l'encaisse	34 168	17 358
Encaisse au début de l'exercice	181 500	164 142
Encaisse à la fin de l'exercice	**215 668 $**	**181 500 $**

Les notes complémentaires ci-jointes font partie intégrante des états financiers.

LA SOCIÉTÉ DES IMMEUBLES FRANCO-YUKONNAIS
NOTES COMPLÉMENTAIRES
31 mars 2024

1. OBJECTIF DE L'ORGANISME

La Société des immeubles franco-yukonnais (SIFY) est un organisme à but non lucratif et elle a été incorporée sous la Loi sur les sociétés du Yukon le 13 juillet 1991.

La mission de l'organisme est de promouvoir les intérêts de la communauté francophone du Yukon et de fournir les espaces nécessaires pour les bureaux des organismes franco-yukonnais et pour la tenue des activités et des rencontres de ces organismes.

2. PRINCIPALES MÉTHODES COMPTABLES

Les états financiers de la Société ont été préparés conformément aux normes comptables canadiennes pour organismes sans but lucratif et les principales méthodes comptables suivantes ont été appliquées:

Utilisation d'estimations

a) Dans la préparation des états financiers, conformément aux normes comptables canadiennes pour les organismes sans but lucratif, la direction doit procéder à des estimations telles que la durée de vie utile, l'amortissement des immobilisations et des apports reportés ainsi que sur les montants des revenus et des charges de l'exercice. Les résultats réels peuvent différer de ces estimations.

Instruments financiers

b) Les actifs et passifs financiers sont évalués à la juste valeur, à l'exception de certaines transactions avec lien de dépendance qui sont évaluées à la valeur comptable ou à la valeur d'échange, selon le cas. La Société évalue ultérieurement tous ses actifs et passifs financiers au coût après amortissement.

Les actifs financiers évalués au coût après amortissement comprennent l'encaisse, les comptes clients et le compte à recevoir de l'organisme détenant le contrôle.

Les passifs financiers évalués au coût après amortissement comprennent les comptes fournisseurs et charges à payer, le compte à payer à l'organisme détenant le contrôle, les salaires et cotisations sociales à payer, les intérêts à payer à l'organisme détenant le contrôle et l'emprunt hypothécaire de l'organisme détenant le contrôle.

Les coûts de transaction relatifs à des instruments financiers évalués ultérieurement au coût après amortissement sont comptabilisés au coût initial de l'actif ou du passif financier et comptabilisés aux résultats sur la durée de l'instrument selon la méthode de l'amortissement linéaire.

Dépréciation

c) Les actifs financiers évalués au coût après amortissement sont soumis à un test de dépréciation s'il existe des indications possibles de dépréciation. Le montant de réduction de valeur est comptabilisé aux résultats. La moins-value déjà comptabilisée peut faire l'objet d'une reprise de valeur dans la mesure de l'amélioration, soit directement, soit par l'ajustement du compte de provision, sans être supérieure à ce qu'elle aurait été à la date de reprise si la moins-value n'avait jamais été comptabilisée. Cette reprise est comptabilisée aux résultats.

Comptabilisation des produits

d) La Société applique la méthode du report pour la comptabilisation des apports (subventions et contributions). Les apports affectés sont constatés à titre de produits de l'exercice au cours duquel les charges connexes sont engagées. Les apports non affectés sont constatés à titre de produits lorsqu'ils sont reçus ou à recevoir si le montant à recevoir peut faire l'objet d'une estimation raisonnable et que sa réception est raisonnablement assurée.

Les revenus de loyer de bureau sont constatés à titre de produits de façon linéaire sur la durée des baux.

Les revenus de location de salles sont constatés à titre de produits au moment de la location de la salle.

Les apports relatifs aux immobilisations corporelles sont comptabilisés à titre d'apports reportés puis amortis de la même façon que les immobilisations auxquelles ils se rapportent.

Trésorerie et équivalents de trésorerie

e) La trésorerie et les équivalents de trésorerie comprennent l'encaisse et les placements hautement liquides qui viendront à échéance dans trois mois ou moins de la date d'acquisition.

Immobilisations corporelles destinées à la location

f) Les immobilisations corporelles sont comptabilisées au coût. Elles sont amorties annuellement sur leur durée de vie utile estimative à l'aide des taux et méthodes présentés ci-dessous, à l'exception de l'année d'acquisition où le taux est réduit de moitié.

Matériel et outillage	20%	Amortissement dégressif
Bâtiments	40 ans	Amortissement linéaire

Lorsqu'une immobilisation corporelle n'a plus aucun potentiel de service à long terme pour la Société, l'excédent de sa valeur comptable nette sur sa valeur résiduelle doit être comptabilisé en charges dans l'état des résultats.

Apports reçus sous forme de biens et services

g) Les bénévoles consacrent plusieurs heures par année à aider l'organisme à assurer la prestation de ses services. En raison de la difficulté à déterminer la juste valeur des apports reçus sous forme de services, ceux-ci ne sont pas comptabilisés dans les états financiers. Les apports reçus sous forme de biens sont évalués à leur juste valeur.

3. COMPTES À RECEVOIR

	2024	2023
Comptes à recevoir	1 154 $	1 126 $
Compte à recevoir de l'organisme détenant le contrôle	15 246	12 344
	16 400 $	13 470 $

4. IMMOBILISATIONS CORPORELLES DESTINÉES À LA LOCATION

	Coût	Amortissement Cumulé	Valeur comptable nette 2024	2023
Bâtiments	2 578 897 $	1 244 827 $	1 334 070 $	1 401 612 $
Matériel et outillage	196 999	174 324	22 675	22 633
Terrain	149 005	-	149 005	149 005
	2 924 901 $	1 419 151 $	1 505 750 $	1 573 250 $

5. COMPTES FOURNISSEURS ET CHARGES À PAYER

	2024	2023
Comptes à payer et frais courus	14 723 $	19 334 $
Comptes à payer à l'organisme détenant le contrôle	3 759	3 024
	18 482 $	22 358 $

6. REMISES GOUVERNEMENTALES

Le montant dû pour les remises gouvernementales autres que les comptes qui sont présentés séparément dans le bilan est 1 475 $ (2023 - 1 785 $). Ce montant est inclus dans les salaires et cotisations sociales à payer.

7. OPÉRATIONS ENTRE APPARENTÉS

Des sommes ont été versées à une compagnie contrôlée par un membre du conseil d'administration pour des services d'entretien représentant un montant de 620 $ (2023 - 4 686 $).

8. ORGANISME CONTRÔLÉ

La Société est contrôlée par l'Association franco-yukonnaise parce que les deux organismes partagent le même conseil d'administration et ainsi, l'Association franco-yukonnaise détermine les politiques stratégiques en matière de fonctionnement ou d'exploitation, d'investissement et de financement de la Société.

La Société a réalisé des revenus de loyer de bureau et des revenus relatifs à la location de salles et autres pour un montant de 245,957 $ (2023 – 231 619 $) auprès de l'Association franco-yukonnaise représentant 88 % de ses revenus de loyer (2023 - 89 %). De plus, la Société a payé des intérêts sur une dette à long terme à l'Association franco-yukonnaise pour un montant de 13 870 $ (2023 - 14 345 $) (Note 9). Ce montant est inclus dans le poste « Intérêts sur la dette à long terme » à l'état des résultats. Finalement, la Société a versé des frais d'administration pour un montant de 12 000 $ (2023 - 12 000 $) à l'Association franco-yukonnaise.

Ces transactions ont eu lieu dans le cours normal des activités et sont évaluées à la valeur d'échange qui est le montant de la contrepartie convenue entre les parties.

9. DETTE À LONG TERME

	2024	2023
Emprunt hypothécaire de l'organisme détenant le contrôle, portant intérêt à un taux annuel de 4 %, remboursable en versements mensuels de 2 184 $ capital et intérêts, garantie par le terrain et les bâtiments ayant une valeur comptable nette de 1 483 075 $. Renouvelable en décembre 2027 et comportant une période d'amortissement de 20 ans.	347 407 $	359 707 $
	347 407	359 707
Moins la tranche échéant à moins d'un an		
Tranche échéant à court terme	12 792 $	12 300 $
Tranche renouvelable à court terme	-	-
Dette à long terme	334 615 $	347 407 $

Les paiements de capital exigibles pour les trois prochains exercices s'établissent comme suit:

2025	12 792 $
2026	13 304
2027	13 839
2028	307 472
	347 407 $

10. APPORTS REPORTÉS

Les apports reportés liés aux immobilisations corporelles représentent le solde non-amorti les immobilisations reçus à titre d'apports et des apports affectés à l'achat d'immobilisations. Les changements dans le solde des apports reportés liés aux immobilisations pour la période sont comme suit:

	2024	2023
Solde d'ouverture	802 617 $	848 663 $
Montant amorti aux résultats	(45 763)	(46 046)
Solde de fermeture	756 853 $	802 617 $

11. ÉVÉNEMENT SUBSÉQUENT

Le 16 avril 204, l'organisme s'est engagé pour le remplacement de l'ascenseur qui sera complété dans l'année financière 2024-2025. Le contrat a une valeur totale de 104 335 $. Cette réparation sera financé par une *subvention convrant 90% du coût du projet jusqu'à un maximum de 91,666 $.*

12. INSTRUMENTS FINANCIERS

La Société, par le biais de ses instruments financiers, est exposée à divers risques.

Risque de crédit :
La Société est exposée à un risque de crédit sur ses comptes clients et son compte à recevoir de l'organisme détenant le contrôle.

Risque de taux d'intérêt :
La Société est exposée au risque de taux d'intérêt relativement à son emprunt hypothécaire auprès de l'organisme détenant le contrôle. Le taux fixe de cet emprunt expose la Société au risque de juste valeur.

Risque de liquidité :
La Société est exposée au risque de liquidité relativement à aux comptes à payer et frais courus, le compte à payer à l'organisme détenant le contrôle, les salaires et vacances à payer, les intérêts à payer et l'emprunt hypothécaire de l'organisme détenant le contrôle.