

Financial Information Submission Guide

As we have received questions about financial and compliance reporting, we have prepared this guide to complement the requirements stated in your mortgage documents.

1. What Financial Reporting documents are required?

Required Documents Checklist:

Borrower/Coborrower ¹	<p>Most Recent Fiscal Year-End Financial Statement (if borrower is a company)</p> <p>AND/OR</p> <p>Most Recent Signed and Dated Personal Net Worth Statement (if borrower is an individual)</p>
Guarantor ¹	<p>Most Recent Fiscal Year-End Financial Statement (if guarantor is a company)</p> <p>AND/OR</p> <p>Most Recent Signed and Dated Personal Net Worth Statement (if guarantor is an individual)</p>
Property ²	<p>Most Recent Trailing 12-month Operating statement for the building(s)</p> <p>AND</p> <p>Most current Property-Specific Rent Rolls for the building(s)</p> <p>AND</p> <p>Property Manager Details</p>

¹ For any borrower/coborrower and guarantor, the financial statement package is to include the listing of any properties owned indicating the market value, the percentage of ownership, the balance of the mortgages, the NOI and the debt payments for each

²Property: If construction loan, no property documents are required.

Special Conditions Documents Checklist (as applicable):

If your loan has special conditions clauses listed in your commitment letter and/or CMHC Certificate of Insurance, please ensure that you have met the required conditions, as well as provided any documents mandated by the special clauses:

Clause	Required Document(s)
Affordability	Affordable Housing Covenant Compliance Certificate (Signed and Dated)* Ensure affordability conditions in CMHC COI have been met
Health Care Facility	Health Care Certificate (Signed and Dated)* If applicable: - Current license issued by the government to allow the operation of the facility
Equity Retention	Equity Retention of The Borrower Covenant Compliance Certificate (Signed and Dated)*
Capital Repair and Maintenance/Replacement/CAPEX	Capital Repair and Replacement Covenant Compliance Certificate (Signed and Dated)*
Replacement Reserve Fund	If applicable: - Replacement Reserve Fund Adjustment Notification Letter (Signed and Dated)* - Replacement Reserve Fund Covenant Compliance Certificate (Signed and Dated)*

Ring Fencing Clause	Ring Fencing Covenant Compliance Certificate (Signed and Dated)*
Condo Clause	Condominium Covenant Compliance Certificate (Signed and Dated)*
Ground (Land) Lease	Attestation lease agreement and conditions have been met
Rent Control (Manitoba)	Attestation the rent increase meet the requirements of the provincial legislation
Rental Achievement	Attestation annual effective gross income requirement has been met
Minimum Guarantee Net Worth	Attestation minimum net worth conditions have been met

*If you require templates of the certificates, please reach out to us via email: financialstatements@cmls.ca

2. How many types of financial statements are there?

There are four types of financial statements:

- Audited
- Review Engagement
- Notice to Reader (Compilation Report)
- Management Prepared (Certified)

3. Where can I find which type of financial statements is required for my loan?

The required financial statement type can be found in the **General Conditions – Financial Reporting** section of the loan's commitment letter. If the loan is also CMHC Insured, additional details can be found in the Special Conditions – Financial Statement section in the CMHC Certificate of Insurance (COI).

Commitment Letter Example:

<u>GENERAL CONDITIONS</u>	
FINANCIAL REPORTING	<p>The Borrower(s) and corporate Guarantor(s) shall provide the Lender with Notice to Reader financial statements for the Borrower(s) and Beneficial Owner(s) respectively all satisfactory to the Lender in form and content, prepared in accordance with Canadian accounting standards for private enterprises, within 120 days of each fiscal year-end for the Borrower(s), and Guarantor(s). The financial statements shall be accompanied by management-prepared: current rent roll, balance sheet and a detailed income and expenditure statement with supporting notes and schedules for each Property mortgaged in favour of the Lender. If the Borrower(s) or Guarantors(s) are individuals, personal net worth statements shall be provided within 120 days of each calendar year, or more often if requested by the Lender.</p>

In this case, the commitment letter requires a Notice to Reader financial statement for the borrower(s) and guarantor(s).

4. When is my Financial Reporting due?

In most cases, CMLS Financial Ltd. requires updated financial documents **within 120 days of each fiscal year-end**. However, this might differ for some loans. The exact number of days when documents are due can also be found under the **General Conditions – Financial Reporting** section of the loan's commitment letter.

In the above extract, updated financial documents are required within 120 days of each fiscal year end. For example, if a company's fiscal year-end is December 31st, 2023 then its Financial Statements will be due April 29, 2024.

Guide de présentation de l'information financière

Comme nous avons reçu des questions sur la présentation de l'information financière et les déclarations de conformité, nous avons préparé ce guide pour fournir plus de précisions sur les exigences énoncées dans vos documents hypothécaires.

1. Quels sont les documents requis pour la présentation de l'information financière?

Liste de contrôle des documents requis :

Emprunteur/co-emprunteur ¹	<p>Derniers états financiers annuels (si l'emprunteur est une société) ET/OU Dernier bilan personnel signé et daté (si l'emprunteur est un particulier)</p>
Garant ¹	<p>Derniers états financiers annuels (si le garant est une société) ET/OU Dernier bilan personnel signé et daté (si le garant est un particulier)</p>
Bien immobilier ²	<p>Derniers résultats d'exploitation couvrant une période de 12 mois relatifs à l'immeuble (aux immeubles) ET Registre des loyers les plus récents pour l'immeuble (les immeubles) ET Renseignements sur le gestionnaire immobilier</p>

¹ Pour tout emprunteur/co-emprunteur et garant, le dossier financier doit inclure la liste de tous les biens immobiliers détenus, qui indique la valeur marchande, le pourcentage de participation, le solde des hypothèques, le revenu d'exploitation net et les paiements de la dette pour chaque bien immobilier.

² Bien immobilier : S'il s'agit d'un prêt construction, aucun document relatif au bien immobilier n'est requis.

Liste de contrôle des documents relatifs aux conditions particulières (le cas échéant) :

Si votre prêt comprends de conditions particulières énumérées dans votre lettre d'engagement ou dans le certificat d'assurance de la SCHL, veuillez vous assurer que vous respectez les conditions requises et que vous avez fourni tous les documents exigés dans les clauses particulières :

Clause	Document(s) requis
Abordabilité	Attestation de conformité à l'engagement de Logement Abordable (signée et datée)* S'assurer que les critères d'abordabilité décrits dans le certificat d'assurance de la SCHL sont respectés
Établissement de santé	Attestation d'établissement de santé (signée et datée)* S'il y a lieu : Certificat d'exploitation de l'établissement en vigueur émis par le gouvernement
Maintien de la valeur nette	Attestation de conformité à la clause restrictive sur le maintien de la valeur nette (signée et datée)*
Réparations et entretien des immobilisations/remplacement/dépenses en immobilisations	Attestation de conformité à la clause restrictive sur les réparations et l'entretien des immobilisations (signée et datée)*
Réserve de remplacement immobilière	S'il y a lieu : Lettre d'avis d'ajustement du réserve de remplacement immobilière (signée et datée)*

	Attestation de conformité à l'engagement de réserve de remplacement immobilière (signée et datée)*
Clause de barrière fiscale d'exploitation	Attestation de conformité à l'engagement sur la barrière fiscale d'exploitation (signée et datée)*
Clause de copropriété	Attestation de conformité à l'engagement sur la copropriété (signée et datée)*
Bail du terrain (bail foncier)	Attestation de conformité au contrat de bail et aux modalités
Contrôle des loyers (Manitoba)	Attestation de conformité de l'augmentation de loyer aux exigences de la législation provinciale
Retenue pour réalisation du revenu locatif	Attestation de conformité à la modalité relative au revenu brut effectif annuel
Garantie de valeur nette minimale	Attestation de conformité aux modalités relatives à la valeur nette minimale

*Si vous avez besoin de modèles de certificats, veuillez nous écrire au : financialstatements@cmls.ca

2. Combien y a-t-il de types d'états financiers?

Il existe quatre types d'états financiers :

- Audités
- Mission d'examen
- Avis au lecteur (Mission de compilation)
- Préparés par la direction (vérifiés)

3. Comment puis-je savoir quel est le type d'états financiers requis pour mon prêt?

Le type d'état financier requis se trouve dans la section **Conditions générales – Rapports Financiers** de la lettre d'engagement du prêt. Si le prêt est également assuré par la SCHL, des détails supplémentaires sont fournis dans la section Conditions particulières – État financier du certificat d'assurance de la SCHL.

Exemple de lettre d'engagement

<u>CONDITIONS GÉNÉRALES</u>	
RAPPORTS FINANCIERS	L'Emprunteur et la Caution doivent fournir au Prêteur des états financiers (avis au lecteur), dont la forme et le contenu sont satisfaisants pour le Prêteur, préparés conformément aux normes comptables canadiennes pour les entreprises privées, dans les 120 jours suivant la fin de chaque exercice financier de l'Emprunteur et de la Caution. Les états financiers doivent être accompagnés d'un registre des loyers courant, d'un bilan et d'un état détaillé des revenus et des dépenses avec les notes et annexes à l'appui pour chaque bien hypothéqué en faveur du Prêteur. Si l'Emprunteur ou la Caution sont des personnes physiques, des déclarations de leurs biens personnels doivent être fournies dans les 120 jours de chaque année civile, ou plus souvent suite à la demande du Prêteur.

Dans ce cas-ci, la lettre d'engagement exige des états financiers de type « avis au lecteur » pour l'emprunteur et le garant (ou les garants).

4. Quand la présentation de l'information financière doit-elle être déposée?

Dans la plupart des cas, Financière CMLS ltée demande que des documents financiers à jour soient déposés **dans les 120 jours suivant la fin de chaque exercice financier**. Toutefois, cela peut différer pour certains prêts. Le nombre exact de jours alloués pour déposer les documents exigés est également indiqué dans la section **Conditions générales – Rapports Financiers** de la lettre d'engagement du prêt.

Dans l'extrait ci dessus, les documents financiers à jour sont exigés dans les 120 jours suivant la fin d'exercice financier. Par exemple, si l'exercice d'une société se termine le 31 décembre 2023, ses états financiers devront être présentés au plus tard le 29 avril 2024.