

Guide de présentation de l'information financière

Comme nous avons reçu des questions concernant la présentation de l'information financière et les déclarations de conformité, ce guide a été préparé pour fournir des 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	Derniers états financiers annuels (si l'emprunteur est une société) ET/OU Dernier bilan personnel signé et daté (si l'emprunteur est un particulier)
Garant ¹	Derniers états financiers annuels (si le garant est une société) ET/OU Dernier bilan personnel signé et daté (si le garant est un particulier)
Bien immobilier ²	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

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 comprend des 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 de la réserve de remplacement immobilière (signée et datée)* - Attestation de conformité à l'engagement de la 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 :

CONDITIONS GÉNÉRALES	
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'exemple 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.