

SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE LA TOUR NOTRE-DAME
SYNDICATE OF CO-OWNERS NOTRE-DAME TOWER

ÉTATS FINANCIERS
FINANCIAL STATEMENTS

31 DÉCEMBRE 2021
DECEMBER 31, 2021

Projet aux fins de discussion

SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE LA TOUR NOTRE-DAME
SYNDICATE OF CO-OWNERS NOTRE-DAME TOWER

TABLE DES MATIÈRES

TABLE OF CONTENTS

	PAGE	
Rapport de l'auditeur	1	Independant Auditor's Report
États financiers		Financier Statements
État des résultats	4	Statement of Operations
État de l'évolution des soldes de fonds	5	Statement of Changes in Fund Balances
État de la situation financière	6	Statement of Financial Position
État des flux de trésorerie	7	Statement of Cash Flows
Notes complémentaires	8	Notes to the financial Statements
Renseignements complémentaires	15	Additional Information

RAPPORT DE L'AUDITEUR INDÉPENDANT

Aux copropriétaires,
Syndicat des copropriétaires de la Tour Notre-Dame
Gatineau, Québec

Opinion

Nous avons effectué l'audit des états financiers ci-joints du Syndicat des copropriétaires de la Tour Notre-Dame (ci-après le « Syndicat »), qui comprennent le bilan au 31 décembre 2021, et les états des résultats, de l'évolution de l'actif net du fonds d'administration et du fonds de prévoyance et l'état de flux de trésorerie de 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 donnent, dans tous leurs aspects significatifs, une image fidèle de la situation financière du Syndicat au 31 décembre 2021, ainsi que des résultats de ses activités et de ses flux de trésorerie pour l'exercice terminé à cette date, conformément aux normes comptables canadiennes pour les organismes sans but lucratif (NCOSBL).

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 du Syndicat 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.

Responsabilité de la direction et des responsables de la gouvernance à l'égard des états financiers

La direction est responsable de la préparation et de la présentation fidèle des états financiers conformément aux NCOSBL, ainsi que du contrôle interne qu'elle considère comme nécessaire pour permettre la préparation d'états financiers exempts d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs.

INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT

To the co-owners
Syndicat des copropriétaires de la Tour Notre-Dame
Gatineau, Quebec

Opinion

We have audited the financial statements of Syndicat des copropriétaires de la Tour Notre-Dame (the "Syndicate"), which comprise the balance sheet as at December 31, 2021, and the statements of operations and changes in net assets of the operating fund and reserve fund and the statement of cash flows for the year then ended, and notes to the financial statements, including a summary of significant accounting policies.

In our opinion, the accompanying financial statements present fairly, in all material respects, the financial position of the Syndicate as at December 31, 2021, and the results of its operations and its cash flows for the year then ended in accordance with Canadian accounting standards for not-for-profit organizations (ASNPO).

Basis for Opinion

We conducted our audit in accordance with Canadian generally accepted auditing standards. Our responsibilities under those standards are further described in the "Auditor's Responsibilities for the Audit of the Financial Statements" section of our report. We are independent of the Syndicate in accordance with the ethical requirements that are relevant to our audit of the financial statements in Canada, and we have fulfilled our other ethical responsibilities in accordance with these requirements. We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

Responsibilities of Management and Those Charged with Governance for the Financial Statements

Management is responsible for the preparation and fair presentation of the financial statements in accordance with ASNPO, and for such internal control as management determines is necessary to enable the preparation of financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

Lors de la préparation des états financiers, c'est à la direction qu'il incombe d'évaluer la capacité du Syndicat 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 le Syndicat 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 du Syndicat.

Responsabilité 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 celles-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 influencer 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 œuvre 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;

In preparing the financial statements, management is responsible for assessing the Syndicate's ability to continue as a going concern, disclosing, as applicable, matters related to going concern and using the going concern basis of accounting unless management either intends to liquidate the Syndicate or to cease operations, or has no realistic alternative but to do so.

Those charged with governance are responsible for overseeing the Syndicate's financial reporting process.

Auditor's Responsibility

Our objectives are to obtain reasonable assurance about whether the financial statements as a whole are free from material misstatement, whether due to fraud or error, and to issue an auditor's report that includes our opinion. Reasonable assurance is a high level of assurance, but is not a guarantee that an audit conducted in accordance with Canadian generally accepted auditing standards will always detect a material misstatement when it exists. Misstatements can arise from fraud or error and are considered material if, individually or in the aggregate, they could reasonably be expected to influence the economic decisions of users taken on the basis of these financial statements.

As part of an audit in accordance with Canadian generally accepted auditing standards, we exercise professional judgment and maintain professional skepticism throughout the audit. We also:

- Identify and assess the risks of material misstatement of the financial statements, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures responsive to those risks, and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from error, as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations, or the override of internal control.

- 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 du Syndicat;
- 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 du Syndicat 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 le Syndicat 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.
- Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Syndicate's internal control.
- Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by management.
- Conclude on the appropriateness of management's use of the going concern basis of accounting and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Syndicate's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditor's report to the related disclosures in the financial statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditor's report. However, future events or conditions may cause the Syndicate to cease to continue as a going concern.
- Evaluate the overall presentation, structure and content of the financial statements, including the disclosures, and whether the financial statements represent the underlying transactions and events in a manner that achieves fair presentation.

Nous communiquons aux responsables de la gouvernance notamment l'étendue et le calendrier prévus 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.

We communicate with those charged with governance regarding, among other matters, the planned scope and timing of the audit and significant audit findings, including any significant deficiencies in internal control that we identify during our audit.

Gatineau, Québec
Le 2 mars 2022

1 Par/Per Ricky Dumont, CPA auditeur, CA /
CPA auditor, CA

SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE LA TOUR NOTRE-DAME
SYNDICATE OF CO-OWNERS NOTRE-DAME TOWER

ÉTAT DES RÉSULTATS
EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2021

STATEMENT OF OPERATIONS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2021

	2021					2020					
	Fonds d'administration/ Operating Fund	Fonds de prévoyance/ Contingency Fund	Fonds Auto-assurance/ Self-insurance fund	Total	Budget (note 3)	Fonds d'administration/ Operating Fund	Fonds de prévoyance/ Contingency Fund	Total			
PRODUITS									REVENUE		
Contributions									Contributions		
Régulières	733 411 \$	109 284 \$	1 000 \$	843 695 \$	852 889 \$	733 423 \$	110 284 \$	843 707 \$	Regular		
Spéciales	-	552 565	-	552 565	543 102	-	552 565	552 565 \$	Special		
Intérêts	-	2 547	-	2 547	3 000	6 607	3 031	9 638 \$	Interest		
Câblodistribution	82 645	-	-	82 645	82 212	84 415	-	84 415 \$	Cable television		
Buanderie	24 699	-	-	24 699	23 792	22 785	-	22 785 \$	Laundry		
Clés et cartes d'accès	-	-	-	-	1 200	10	-	10 \$	Keys and access cards		
Autres	980	-	-	980	420	2 961	-	2 961 \$	Other		
	841 735	664 396	1 000	1 507 131	1 506 615	850 201	665 880	1 516 081			
CHARGES									EXPENSES		
Électricité	41 187	-	-	41 187	95 000	108 648	-	108 648	Electricity		
Chauffage	32 883	-	-	32 883	35 000	29 745	-	29 745	Heating		
Assurances	101 519	-	-	101 519	156 000	92 037	-	92 037	Insurance		
Télécommunications	4 469	-	-	4 469	10 000	6 614	-	6 614	Telecommunications		
Sécurité	1 187	-	-	1 187	5 000	3 278	-	3 278	Security		
Câblodistribution	83 305	-	-	83 305	85 000	85 132	-	85 132	Cable television		
Entretien et réparation (Annexe A)	211 254	1 916 544	-	2 127 798	1 924 976	212 150	13 229	225 379	Maintenance and repairs (Appendix A)		
Déneigement et aménagement paysager	7 358	-	-	7 358	18 000	6 960	-	6 960	Snow removal and lawn maintenance		
Frais de bureau	17 815	-	-	17 815	17 000	15 283	-	15 283	Office expenses		
Licence	1 380	-	-	1 380	1 000	1 380	-	1 380	Licence		
Salaires et avantages sociaux	79 914	-	-	79 914	88 000	44 846	-	44 846	Wages and benefits		
Concierges	70 307	-	-	70 307	60 000	39 446	-	39 446	Janitorial		
Honoraires professionnels	79 938	99 468	-	179 406	50 000	20 748	62 786	83 534	Professional fees		
Frais de gestion	92 146	-	-	92 146	82 000	85 613	-	85 613	Managements fees		
Amortissement des immobilisations	-	1 323	-	1 323	-	-	2 422	2 422	Amortization of capital assets		
Intérêts et frais de service	911	-	-	911	1 000	651	-	651	Interest and bank charges		
	825 573	2 017 335	-	2 842 908	2 627 976	752 531	78 437	830 968			
EXCÉDENT (INSUFFISANCE)									EXCESS (DEFICIENCY)		
DES PRODUITS SUR LES CHARGES	16 162 \$	(1 352 939) \$	1 000 \$	(1 335 777) \$	(1 121 361) \$	97 670 \$	587 443 \$	685 113 \$	OF REVENUE OVER EXPENSES		

SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE LA TOUR NOTRE-DAME
SYNDICATE OF CO-OWNERS NOTRE-DAME TOWER

ÉTAT DE L'ÉVOLUTION DES SOLDES DE FONDS
EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2021

STATEMENT OF CHARGES IN FUND BALANCES
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2021

	2021					2020				
	Fonds d'administration/ Operating Fund	Fonds de prévoyance / Contingency Fund		Fonds Auto- assurance/ Self-insurance fund		Fonds d'administration/ Operating Fund	Fonds de prévoyance / Contingency Fund		Total	
		Investis en immobilisations / Invested in capital assets	Affectations externes / External restrictions	Affectations externes / External restrictions	Investis en immobilisations / Invested in capital assets		Affectations externes / External restrictions			
Non affecté/ Unrestricted					Non affecté/ Unrestricted					
SOLDE AU DÉBUT	(10 128) \$	26 457 \$	1 612 286 \$	- \$	1 628 615 \$	(107 798) \$	28 879 \$	1 022 421 \$	943 502 \$	BALANCE, BEGINNING OF YEAR
Excédent (insuffisance) des produits sur les charges	16 162	-	(1 352 939)	1 000	(1 335 777)	97 670	-	587 443	685 113	Excess (deficiency) of revenue over expenses
Investissement en immobilisations	-	(1 323)	1 323	-	-	-	(2 422)	2 422	-	Investment in capital assets
SOLDE À LA FIN	6 034 \$	25 134 \$	260 670 \$	1 000 \$	292 838 \$	(10 128) \$	26 457 \$	1 612 286 \$	1 628 615 \$	BALANCE, END OF YEAR

SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE LA TOUR NOTRE-DAME
SYNDICATE OF CO-OWNERS NOTRE-DAME TOWER

ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE
31 DÉCEMBRE 2021

STATEMENT OF FINANCIAL POSITION
DECEMBER 31, 2021

	2021			2020	
	Fonds d'administration/ Operating Fund	Fonds de prévoyance/ Contingency Fund	Fonds Auto-assurance/ Self-insurance fund	Total	Total
ACTIF					ASSETS
ACTIF À COURT TERME					CURRENT ASSETS
Encaisse	98 902 \$	128 420 \$	1 000 \$	228 322 \$	1 189 256 \$ Cash
Débiteurs (note 4)	106 513	274 348	-	380 861	610 300 Accounts receivable (note 4)
Dépôts sur soumission	26 152	-	-	26 152	26 152 Bid deposit
Frais payés d'avance	26 438	-	-	26 438	22 818 Prepaid expenses
Interfonds	(194 543)	194 543	-	-	- Interfund
	63 462	597 311	1 000	661 773	1 848 526
IMMOBILISATIONS (note 5)	-	25 134	-	25 134	26 458 CAPITAL ASSETS (note 5)
	63 462 \$	622 445 \$	1 000 \$	686 907 \$	1 874 984 \$
PASSIF					LIABILITIES
PASSIF À COURT TERME					CURRENT LIABILITIES
Créditeurs et frais courus	51 066 \$	336 641 \$	- \$	387 707 \$	228 843 \$ Accounts payable and accrued liabilities
Contributions perçues d'avance	6 362	-	-	6 362	17 526 Prepaid contributions
	57 428	336 641	-	394 069	246 369
SOLDE DE FONDS					FUND BALANCES
Non affecté	6 034	-	-	6 034	(10 128) Unrestricted
Investis en immobilisations	-	25 134	-	25 134	26 457 Invested in capital assets
Affectations externes	-	260 670	1 000	261 670	1 612 286 External restrictions
	6 034	285 804	1 000	292 838	1 628 615
	63 462 \$	622 445 \$	1 000 \$	686 907 \$	1 874 984 \$

AU NOM DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

ON BEHALF OF THE BOARD

_____, administrateur

_____, Director

SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE LA TOUR NOTRE-DAME
SYNDICATE OF CO-OWNERS NOTRE-DAME TOWER

ÉTAT DES FLUX DE TRÉSORERIE
EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2021

STATEMENT OF CASH FLOWS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2021

	<u>2021</u>	<u>2020</u>	
ACTIVITÉS DE FONCTIONNEMENT			OPERATING ACTIVITIES
Excédent (insuffisance) des produits sur les charges	(1 335 777) \$	685 113 \$	Excess (deficiency) of revenue over expenses
Ajustement pour :			Adjustment for :
Amortissement des immobilisations	1 323	2 422	Amortization of capital assets
	(1 334 454)	687 535	
Variation nette des éléments hors caisse du fonds de roulement:			Net change in non-cash working capital items :
Débiteurs	229 439	(14 596)	Accounts receivable
Frais payés d'avance	(3 619)	2 028	Prepaid expenses
Créditeurs et frais courus	158 864	(13 973)	Accounts payable and accrued liabilities
Contributions perçues d'avance	(11 164)	(18 588)	Prepaid contributions
	(960 934)	642 406	
AUGMENTATION (DIMINUTION) DE LA TRÉSORERIE ET DES ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE	(960 934)	642 406	INCREASE (DECREASE) IN CASH AND CASH EQUIVALENTS
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE AU DÉBUT	1 189 256	546 850	CASH AND CASH EQUIVALENTS, BEGINNING OF YEAR
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE À LA FIN	<u><u>228 322 \$</u></u>	<u><u>1 189 256 \$</u></u>	CASH AND CASH EQUIVALENTS, END OF YEAR

La trésorerie et les équivalents de trésorerie sont constitués de l'encaisse.

Cash and cash equivalents consist of cash.

SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE LA TOUR NOTRE-DAME
SYNDICATE OF CO-OWNERS NOTRE-DAME TOWER

NOTES COMPLÉMENTAIRES
31 DÉCEMBRE 2021

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2021

NOTE 1 - STATUT ET NATURE DES
ACTIVITÉS

Le syndicat, une personne morale créée en vertu du Code civil du Québec, a pour objectif de gérer et d'entretenir les parties communes des 184 unités de l'immeuble détenu en copropriété divisée (définies dans la déclaration de copropriété et dans les règlements du Syndicat). Au sens des lois fédérale et provinciale de l'impôt sur le revenu, il est un organisme sans but lucratif et, à ce titre, est exonéré d'impôt sur le revenu.

NOTE 2 - PRINCIPALES MÉTHODES
COMPTABLES

Le Syndicat applique les normes comptables canadiennes pour les organismes sans but lucratif (NCOSBL) selon la Partie III du Manuel de CPA Canada - Comptabilité.

Comptabilité par fonds

Fonds d'administration

Le Fonds d'administration est utilisé pour les activités courantes du Syndicat. Les contributions des copropriétaires sont établies annuellement par les administrateurs en fonction des charges afférentes à la prestation de services et à l'administration. Ce fonds présente les actifs, les passifs, les produits et les charges pour les ressources non affectées.

NOTE 1 - STATUTE AND NATURE OF
OPERATIONS

The Syndicate is a legal person under the Civil Code of Quebec. Its purpose is to manage and maintain the common elements of an immovable made up of 184 apartments held in divided co-ownership (defined in the Declaration of co-ownership and in the Syndicate's By-laws). Under the federal and provincial Income Tax Acts, the Syndicate is a not-for-profit organization and, as such, is exempt from income tax.

NOTE 2 - SIGNIFICANT ACCOUNTING
POLICIES

The Syndicate applies Canadian accounting standards for not-for-profit organizations (ASNFP) in accordance with Part III of the CPA Canada Handbook - Accounting.

Fund accounting

Operating Fund

The Operating Fund is used for the Syndicate's day-to-day ongoing activities. Contributions are established annually by the Directors based on expenses incurred to provide services and administer the Syndicate. This fund includes the assets, liabilities, revenues and expenses related to unrestricted resources.

SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE LA TOUR NOTRE-DAME
SYNDICATE OF CO-OWNERS NOTRE-DAME TOWER

NOTES COMPLÉMENTAIRES
31 DÉCEMBRE 2021

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2021

NOTE 2 - PRINCIPALES MÉTHODES
COMPTABLES (suite)

Comptabilité par fonds (suite)

Fonds de prévoyance

Tel qu'exigé par le Code civil du Québec, le Syndicat a établi un Fonds de prévoyance afin d'assurer le financement des réparations majeures et des remplacements aux parties communes qui seront nécessaires dans le futur. Les contributions régulières et spéciales pour le financement des réparations majeures et des remplacements sont déterminées dans le budget annuel.

Fonds d'auto-assurance

Le fonds d'auto-assurance sert à payer la franchise lors de réclamation d'assurance.

Parties communes

Les parties communes du Syndicat appartiennent aux détenteurs d'unités de façon proportionnelle et, par conséquent, ne sont pas démontrées à l'actif dans les présents états financiers.

Constatation des produits

Les contributions des copropriétaires sont constatées conformément aux montants approuvés dans le fonds correspondant à l'objet pour lequel ils sont versés.

Les produits d'intérêts sont constatés lorsqu'ils sont gagnés.

NOTE 2 - SIGNIFICANT ACCOUNTING
POLICIES (continued)

Fund accounting (continued)

Contingency Fund

As required by the Civil Code of Quebec, the Syndicate sets up a Contingency Fund to provide for future major repairs and replacements of the common elements. Regular and special contributions for the purpose of financing major repairs and replacements are determined in the annual budget.

Auto-insurance fund

The Auto-Insurance Fund is used to pay the insurance deductible in case of an insurance claim.

Common elements

The common elements of the Syndicate are owned proportionally by the unit owners and, consequently, are not shown as assets in these financial statements.

Revenue recognition

The contributions are recognized according to the amounts approved in the fund corresponding to the purpose for which they were contributed.

Interest revenue is recognized when earned.

**SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE LA TOUR NOTRE-DAME
SYNDICATE OF CO-OWNERS NOTRE-DAME TOWER**

**NOTES COMPLÉMENTAIRES
31 DÉCEMBRE 2021**

**NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2021**

**NOTE 2 - PRINCIPALES MÉTHODES
COMPTABLES (suite)**

Constatation des produits (suite)

Les autres produits, incluant la câblodistribution et la buanderie, sont constatés lorsqu'ils sont reçus.

Instruments financiers

Évaluation des instruments financiers

Le Syndicat évalue initialement ses actifs financiers et ses passifs financiers à la juste valeur. Il évalue ultérieurement tous ses actifs financiers et ses passifs financiers au coût après amortissement.

Les actifs financiers évalués au coût après amortissement se composent de l'encaisse, des débiteurs et du dépôt sur soumission.

Les passifs financiers évalués au coût après amortissement se composent des créditeurs et frais courus.

Immobilisations

La génératrice et le balai récurer sont comptabilisées au coût et ils sont amorties en fonction de leur durée de vie estimative selon la méthode de l'amortissement dégressif au taux annuel de 5%.

Trésorerie et équivalents de trésorerie

La politique du Syndicat consiste à présenter dans la trésorerie et les équivalents de trésorerie les soldes bancaires incluant les découverts bancaires dont les soldes peuvent fluctuer entre le positif et le négatif.

NOTE 3 - BUDGET

Les données proviennent du budget approuvé par le conseil d'administration et n'ont pas été auditées.

**NOTE 2 - SIGNIFICANT ACCOUNTING
POLICIES (continued)**

Revenue recognition (continued)

Other revenues, including cable television and laundry, are recognized when received.

Financial instruments

Financial instruments measurement

The Syndicate initially measures its financial assets and financial liabilities at fair value. It subsequently measures all its financial assets and financial liabilities at amortized cost.

Financial assets measured at amortized cost include cash, accounts receivable and bid deposit.

Financial liabilities measured at amortized cost include accounts payable and accrued liabilities.

Capital assets

The generator and the scouring broom are accounted for at cost. Amortization is calculated on their estimated useful life using the diminishing method at a 5% rate.

Cash and cash equivalents

The Syndicate's policy is to disclose bank balances under cash and cash equivalents including bank overdrafts with balances that can fluctuate from being positive to overdrawn.

NOTE 3 - BUDGET

The budget figures are those as approved by the Board of Directors and are unaudited.

SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE LA TOUR NOTRE-DAME
SYNDICATE OF CO-OWNERS NOTRE-DAME TOWER

NOTES COMPLÉMENTAIRES
31 DÉCEMBRE 2021

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2021

NOTE 4 - DÉBITEURS

NOTE 4 - ACCOUNTS RECEIVABLE

	<u>2021</u>	<u>2020</u>	
Contributions à recevoir	378 692 \$	608 645 \$	Contributions receivable
Produits de buanderie à recevoir	<u>2 169</u>	<u>1 655</u>	Laundry revenue receivable
	<u>380 861</u>	<u>610 300 \$</u>	

NOTE 5 - IMMOBILISATIONS

NOTE 5 - CAPITAL ASSETS

	<u>2021</u>	<u>2020</u>	
	Amortissement cumulé / Accumulated amortization	Total	
	Coût/ Cost	Total	
Génératrice	21 865 (13 447)	8 418	Generator
Balai récurer	19 551 (2 835)	16 716	Scouring broom
	<u>41 416 \$ (16 282) \$</u>	<u>25 134 \$</u>	
		<u>26 458 \$</u>	

NOTE 6 - FONDS DE PRÉVOYANCE

NOTE 6 - CONTINGENCY FUND

Le Syndicat gère le Fonds de prévoyance créé et affecté aux réparations majeures et aux remplacements des parties communes pour lequel le Code civil exige une contribution des copropriétaires d'au moins 5% de leur contribution aux charges communes selon l'article 1072 dudit code.

The Syndicate manages the Contingency Fund, created and allocated for major repairs and replacements of the common elements, for which the Civil Code requires a contribution from the co-owners of at least 5% of their fees for common expenses (article 1072).

NOTE 7 - INSTRUMENTS FINANCIERS

NOTE 7 - FINANCIAL INSTRUMENTS

Risques financiers

Le Syndicat, par le biais de ses instruments financiers, est exposé à divers risques, sans pour autant être exposé à des concentrations de risque. Les principaux sont détaillés ci-après.

Financial risks

The syndicate is exposed to various risks through its financial instruments, without being exposed to concentrations of risk. The main risks are broken down below.

SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE LA TOUR NOTRE-DAME
SYNDICATE OF CO-OWNERS NOTRE-DAME TOWER

NOTES COMPLÉMENTAIRES
31 DÉCEMBRE 2021

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2021

NOTE 7 - INSTRUMENTS FINANCIERS
(suite)

Risque de crédit

Le risque de crédit est le risque d'une partie à un instrument financier manque à l'une de ses obligations et amène de ce fait l'autre partie à subir une perte financière. Les principaux risques de crédit pour le Syndicat sont liés aux contributions à recevoir.

Le Syndicat a jugé qu'il n'était pas nécessaire d'établir une provision pour créances douteuses en tenant compte du risque de crédit de copropriétaires particuliers, des tendances historiques et d'autres informations. Le Syndicat n'évalue aucun risque important à l'égard d'un copropriétaire en particulier ou d'une quelconque contrepartie.

NOTE 7 - FINANCIAL INSTRUMENTS
(continued)

Credit risk

Credit risk is the risk that one party to a financial instrument will cause a financial loss for the other party by failing to discharge an obligation. The Syndicate's main credit risks relate to its contributions receivable.

The Syndicate did not consider it necessary to establish an allowance for doubtful accounts while keeping in mind the specific credit risk of co-owners, their historic tendencies and economic situation. There is no existing contributions receivable that represents a substantial risk for the Syndicate.

NOTE 8 - ENGAGEMENTS CONTRACTUELS

Le Syndicat a signé, le 18 novembre 2021, un contrat de trois ans pour des services de câblodistribution, qui prendra fin le 30 novembre 2024. Les versements mensuels sont refacturés aux copropriétaires.

Le Syndicat a également signé des contrats d'entretien préventif des ascenseurs et d'entretien extérieur. En date de fin d'exercice, les engagements liés à ces contrats représentent un montant total de 21 344 \$ à effectuer au cours de la prochaine année.

NOTE 8 - CONTRACTUAL OBLIGATIONS

On November 18, 2021, the Syndicate signed a three-year agreement for cable television distribution ending November 30, 2024. Monthly instalments are charged back to the co-owners.

The Syndicate also signed agreements for the preventive maintenance of the elevators and for exterior maintenance. As at the end of the year, the commitments related to these contracts represent a total amount of \$21,344 over the next year.

SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE LA TOUR NOTRE-DAME
SYNDICATE OF CO-OWNERS NOTRE-DAME TOWER

NOTES COMPLÉMENTAIRES
31 DÉCEMBRE 2021

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2021

NOTE 8 - ENGAGEMENTS CONTRACTUELS
(suite)

Le Syndicat a également renouvelé un contrat d'un an pour des services de gestion qui prend fin en octobre 2022 dont les paiements futurs totalisent 66 702 \$.

Le Syndicat signé un contrat avec les Entreprises MK (8110123 Canada Inc.) pour le déneigement, qui prend fin le 15 avril 2022. Le contrat est d'un total de 4 599 \$ et en date du 31 décembre 2021, l'engagement restant correspond à 3 219 \$.

Le Syndicat signé un contrat avec les Entreprises MK (8110123 Canada Inc.) pour l'entretien extérieur estival (15 mai 2022 au 30 octobre 2022) d'un total de 2 070 \$.

Le Syndicat signé un contrat avec Barette Bernard pour la maintenance d'équipement de ventilation pour un total de 4 547 \$. Ce contrat couvre la période du 1er mars 2022 au 30 septembre 2022.

Le Syndicat a signé un contrat avec Béton Concept A.M. pour des travaux de réparation du stationnement souterrain pour un total de 1 343 193 \$. En date du 31 décembre 2021, un total de 1 208 874 \$ été payé. La retenue de 10% sera payé en 2022.

Le Syndicat a signé un contrat avec Depatie Beauchemin pour la surveillance des travaux de réparation du stationnement souterrain et pour l'inspection approfondie des façades et des plans et devis pour un total de 99 468 \$. En date du 31 décembre 2021, un total de 99 145 \$ a été payé et le solde sera payé en 2022.

NOTE 8 - CONTRACTUAL OBLIGATIONS
(continued)

The Syndicate renewed a one year agreement for management services ending in October, 2022 with an amount of future commitments of \$66,702.

The Syndicate signed an agreement with Les Entreprises MK (8110123 Canada Inc.) for snow removal, which expires on April 15, 2022. The contract is for a total of \$4,599 and as at the end of the year, the commitments related to the contract represent a total amount of \$3,219.

The Syndicate signed an agreement with Les Entreprises MK (8110123 Canada Inc.) for summer exterior maintenance (May 15, 2022 to October 30, 2022) for a total of \$2,070.

The Syndicate signed an agreement with Barette Bernard for the maintenance of ventilation equipment for a total of \$4,547. This contract covers the period from March 1, 2022 to September 30, 2022.

The Syndicate signed a contract with Béton Concept A.M. for repair work on the underground parking lot for a total of \$1,343,193. As of December 31, 2021, a total of \$1,208,874 was paid. The 10% holdback will be paid in 2022.

The Syndicate signed a contract with Depatie Beauchemin for the supervision of the repairs to the underground parking lot and for the in-depth inspection of the facades and the plans and specifications for a total of \$99,468. As of December 31, 2021, a total of \$99,145 has been paid and the balance will be paid in 2022.

SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE LA TOUR NOTRE-DAME
SYNDICATE OF CO-OWNERS NOTRE-DAME TOWER

NOTES COMPLÉMENTAIRES
31 DÉCEMBRE 2021

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2021

NOTE 8 - ENGAGEMENTS CONTRACTUELS
(suite)

Le Syndicat a signé un contrat avec Water-Protec Distribution Inc. pour l'installation d'un système de détection de fuites d'eau pour un total de 107 074 \$. En date du 31 décembre 2021, un total de 85 659 \$ a été payé. Le reste des travaux seront reportés à 2022.

NOTE 8 - CONTRACTUAL OBLIGATIONS
(continued)

The Syndicate signed a contract with Water-Protec Distribution Inc. for the installation of a water leak detection system for a total of \$107,074. As of December 31, 2021, a total of \$85,659 has been paid. The rest of the work will be postponed to 2022.

NOTE 9 - ÉVENTUALITÉ

À la suite d'un règlement de litige, le Syndicat aura à payer des frais de justice tant devant la Cour supérieure que devant la Cour d'appel. Les montants ne sont pas estimables selon l'information disponible.

NOTE 9 - CONTINGENCY

Following the result of a litigation, the Syndicate will have to pay legal fees before both the Superior Court and the Court of Appeals. The amounts can not be estimated at this moment based on the information available.

Projet aux fins de discussion

SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE LA TOUR NOTRE-DAME
SYNDICATE OF CO-OWNERS NOTRE-DAME TOWER

RENSEIGNEMENT COMPLÉMENTAIRES
EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2021

ADDITIONAL INFORMATION
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2021

ANNEXE A - ENTRETIEN ET RÉPARATION

APPENDIX A - MAINTENANCE AND REPAIRS

2021						2020			
Fonds d'administration/ Operating Fund	Fonds de prévoyance/ Contingency Fund	Fonds Auto-assurance/ Self-insurance fund	Total	Budget (note 3)	Fonds d'administration/ Operating Fund	Fonds de prévoyance/ Contingency Fund	Total		
Entretien général	78 144	-	-	78 144	66 760	31 602	-	31 602	General maintenance
Système de ventilation	-	55 791	-	55 791	50 000	-	-	-	Ventilation
Système d'alarme	1 900	-	-	1 900	2 000	5 065	-	5 065	Alarm system
Plomberie	20 838	-	-	20 838	10 000	25 400	-	25 400	Plumbing
Système électrique	5 200	-	-	5 200	5 000	3 229	-	3 229	Electrical system
Système de chauffage	345	-	-	345	5 000	-	-	-	Heating system
Génératrice	2 265	-	-	2 265	5 000	973	-	973	Generator
Location d'équipement	-	-	-	-	-	2 827	-	2 827	Equipment rental
Extermination	673	-	-	673	800	621	-	621	Pest control
Ascenseurs - autres	3 074	-	-	3 074	5 000	3 503	-	3 503	Elevators - other
Ascenseurs - contrat	21 245	-	-	21 245	22 000	20 069	-	20 069	Elevators - contract
Services sanitaires	4 301	-	-	4 301	16 940	3 534	-	3 534	Sanitary services
Inspection du système d'alarme	606	-	-	606	1 000	-	-	-	Alarm system inspection
Dégâts d'eau	72 663	-	-	72 663	75 000	102 299	-	102 299	Water damage
Lavage des fenêtres	-	-	-	-	-	5 749	-	5 749	Window cleaning
Protection pour le feu	-	54 173	-	54 173	49 575	-	-	-	Fire protection
Réservoir à eau chaude	-	-	-	-	-	2 387	-	2 387	Hot water tank
Balcons	-	-	-	-	-	-	13 229	13 229	Balconies
Réfection du Garage inférieur	-	1 670 739	-	1 670 739	1 315 901	-	-	-	Garage concrete repair
Nettoyage du plancher du garage	-	-	-	-	-	2 817	-	2 817	Garage floor cleaning
Peinture et petits outils	-	-	-	-	-	389	-	389	Painting and small tools
Réparation de la membrane du stationnement	-	-	-	-	-	1 686	-	1 686	Parking membrane repair
Vérification de la structure extérieur	-	22 992	-	22 992	45 000	-	-	-	Exterior structure verification
Étude du Fonds de prévoyance	-	13 216	-	13 216	15 000	-	-	-	Contingency Fund study
Système de détection des fuites d'eau	-	99 633	-	99 633	160 000	-	-	-	roofing
Réserve pour urgence	-	-	-	-	75 000	-	-	-	Emergency reserve
	211 254	1 916 544	-	2 127 798	1 924 976	212 150	13 229	225 379	