

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

ÉTATS FINANCIERS
FINANCIAL STATEMENTS

31 DÉCEMBRE 2023
DECEMBER 31, 2023

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		Financial 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	14	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 2023, 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 2023, 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.

Société de comptables professionnels agréés
101-259, boul. St-Joseph, Gatineau (Québec) J8Y 6T1
T : 819.771.7381 F : 819.771.3089 www.levesquemarchandwelch.ca
Membre indépendant de BKR International

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, 2023, 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, 2023, 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

1

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

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

ÉTAT DES RÉSULTATS
EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2023

STATEMENT OF OPERATIONS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2023

	2023					2022				
	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	Fonds Auto-assurance/ Self-insurance fund	Total	
PRODUITS										REVENUE
Contributions										Contributions
Régulières	917 208 \$	256 127 \$	-	1 173 335 \$	1 176 423 \$	852 058 \$	196 600 \$	50 000 \$	1 098 658 \$	Regular
Spéciales	-	138 598	-	138 598	139 000	-	368 428	-	368 428	Special
Intérêts	-	33 403	-	33 403	1 000	-	17 278	-	17 278	Interest
Câblodistribution	63 181	-	-	63 181	67 500	63 181	-	-	63 181	Cable television
Buanderie	24 524	-	-	24 524	30 000	25 613	-	-	25 613	Laundry
Autres	343	-	-	343	2 500	635	-	-	635	Other
	1 005 256	428 128	-	1 433 384	1 416 423	941 487	582 306	50 000	1 573 793	
CHARGES										EXPENSES
Électricité	40 038	-	-	40 038	38 000	40 641	-	-	40 641	Electricity
Chauffage	54 148	-	-	54 148	32 000	48 748	-	-	48 748	Heating
Assurances	120 311	-	-	120 311	156 000	113 529	-	-	113 529	Insurance
Télécommunications	5 414	-	-	5 414	4 500	4 677	-	-	4 677	Telecommunications
Sécurité	2 148	-	-	2 148	-	3 363	-	-	3 363	Security
Câblodistribution	60 843	-	-	60 843	83 500	60 046	-	-	60 046	Cable television
Entretien et réparations (Annexe A)	429 883	81 831	-	511 714	582 403	272 816	329 595	-	602 411	Maintenance and repairs (Appendix A)
Déneigement et aménagement paysager	10 371	-	-	10 371	15 000	21 437	-	-	21 437	Snow removal and lawn maintenance
Frais de bureau	17 771	-	-	17 771	19 500	18 212	-	-	18 212	Office expenses
Licence	591	-	-	591	1 000	749	-	-	749	Licence
Salaires et avantages sociaux	84 788	-	-	84 788	80 000	117 341	-	-	117 341	Wages and benefits
Concierges	107 196	-	-	107 196	70 000	70 740	-	-	70 740	Janitorial
Honoraires professionnels	134 425	-	-	134 425	35 000	75 990	16 051	-	92 041	Professional fees
Frais de gestion	92 029	-	-	92 029	92 000	92 028	-	-	92 028	Managements fees
Amortissement des immobilisations	-	1 194	-	1 194	-	-	1 257	-	1 257	Amortization of capital assets
Intérêts et frais de service	1 153	-	-	1 153	500	1 131	-	-	1 131	Interest and bank charges
	1 161 109	83 025	-	1 244 134	1 209 403	941 448	346 903	-	1 288 351	
EXCÉDENT (INSUFFISANCE)										EXCESS (DEFICIENCY)
DES PRODUITS SUR LES CHARGES	(155 853) \$	345 103 \$	- \$	189 250 \$	207 020 \$	39 \$	235 403 \$	50 000 \$	285 442 \$	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 2023

STATEMENT OF CHARGES IN FUND BALANCES
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2023

	2023					2022					
	Fonds de prévoyance / Contingency Fund			Fonds Auto- assurance/ Self-insurance fund		Fonds de prévoyance / Contingency Fund			Fonds Auto- assurance/ Self-insurance		
	Fonds d'administration/ Operating Fund	Investis en immobilisations / Invested in capital assets	Affectations externes / External restrictions	Affectations internes / Internal restrictions		Fonds d'administration/ Operating Fund	Investis en immobilisations / Invested in capital assets	Affectations externes / External restrictions	Affectations internes / Internal restrictions		
	Non affecté/ Unrestricted				Total	Non affecté/ Unrestricted				Total	
SOLDE AU DÉBUT	6 073 \$	23 877 \$	497 330 \$	51 000 \$	578 280 \$	6 034 \$	25 134 \$	260 670 \$	1 000 \$	292 838 \$	BALANCE, BEGINNING OF YEAR
Excédent (insuffisance) des produits sur les charges	(155 853)	-	345 103	-	189 250	39	-	235 403	50 000	285 442	Excess (deficiency) of revenue over expenses
Investissement en immobilisations	-	(1 194)	1 194	-	-	-	(1 257)	1 257	-	-	Investment in capital assets
SOLDE À LA FIN	(149 780) \$	22 683 \$	843 627 \$	51 000 \$	767 530 \$	6 073 \$	23 877 \$	497 330 \$	51 000 \$	578 280 \$	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 2023

STATEMENT OF FINANCIAL POSITION
DECEMBER 31, 2023

	2023				2022	
	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	160 315 \$	799 252 \$	- \$	959 567 \$	775 907 \$	Cash
Débiteurs (note 4)	55 710	-	-	55 710	62 839	Accounts receivable (note 4)
Dépôts sur soumission	26 153	-	-	26 153	26 152	Bid deposit
Frais payés d'avance	35 336	-	-	35 336	32 642	Prepaid expenses
Interfonds	(95 374)	44 374	51 000	-	-	Interfund
	182 140	843 626	51 000	1 076 766	897 540	
IMMOBILISATIONS (note 5)	-	22 684	-	22 684	23 878	CAPITAL ASSETS (note 5)
	182 140 \$	866 310 \$	51 000 \$	1 099 450 \$	921 418 \$	
PASSIF						LIABILITIES
PASSIF À COURT TERME						CURRENT LIABILITIES
Créditeurs et frais courus	320 372 \$	- \$	- \$	320 372 \$	329 832 \$	Accounts payable and accrued liabilities
Contributions perçues d'avance	11 548	-	-	11 548	13 306	Prepaid contributions
	331 920	-	-	331 920	343 138	
SOLDE DE FONDS						FUND BALANCES
Non affecté	(149 780)	-	-	(149 780)	6 073	Unrestricted
Investis en immobilisations	-	22 683	-	22 683	23 877	Invested in capital assets
Affectations internes	-	-	51 000	51 000	51 000	Internal restrictions
Affectations externes	-	843 627	-	843 627	497 330	External restrictions
	(149 780)	866 310	51 000	767 530	578 280	
	182 140 \$	866 310 \$	51 000 \$	1 099 450 \$	921 418 \$	

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 2023

STATEMENT OF CASH FLOWS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2023

	<u>2023</u>	<u>2022</u>	
ACTIVITÉS DE FONCTIONNEMENT			OPERATING ACTIVITIES
Excédent des produits sur les charges	189 250 \$	285 442 \$	Excess of revenue over expenses
Ajustement pour :			Adjustment for :
Amortissement des immobilisations	1 194	1 257	Amortization of capital assets
	190 444	286 699	
Variation nette des éléments hors caisse du fonds de roulement:			Net change in non-cash working capital items :
Débiteurs	7 128	318 021	Accounts receivable
Frais payés d'avance	(2 694)	(6 204)	Prepaid expenses
Créditeurs et frais courus	(9 460)	(57 875)	Accounts payable and accrued liabilities
Contributions perçues d'avance	(1 758)	6 944	Prepaid contributions
	<u>183 660</u>	<u>547 585</u>	
AUGMENTATION DE LA TRÉSORERIE ET DES ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE	183 660	547 585	INCREASE IN CASH AND CASH EQUIVALENTS
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE AU DÉBUT	<u>775 907</u>	<u>228 322</u>	CASH AND CASH EQUIVALENTS, BEGINNING OF YEAR
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE À LA FIN	<u>959 567 \$</u>	<u>775 907 \$</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 2023

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2023

**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 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 - 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

Le syndicat comptabilise les contributions selon la méthode de la comptabilité par fonds affectés.

Les fonds sont divisés en trois catégories :

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 2 - SIGNIFICANT ACCOUNTING
 POLICIES**

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

Fund accounting

The Syndicate accounts for contributions using the restricted fund method of accounting.

The funds are divided into three categories:

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 2023

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2023

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 2023

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2023

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 récurateur 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 2023

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2023

NOTE 4 - DÉBITEURS

NOTE 4 - ACCOUNTS RECEIVABLE

	<u>2023</u>	<u>2022</u>	
Contributions à recevoir	58 092 \$	61 091 \$	Contributions receivable
Produits de buanderie à recevoir	<u>1 748</u>	<u>1 748</u>	Laundry revenue receivable
	<u><u>59 840</u></u>	<u><u>62 839</u></u>	

NOTE 5 - IMMOBILISATIONS

NOTE 5 - CAPITAL ASSETS

	<u>2023</u>	<u>2022</u>	
	Amortissement cumulé / Accumulated amortization	Total	
	Coût/ Cost	Total	
Génératrice	21 865 (14 267)	7 598 7 998	Generator
Balai récurer	19 551 (4 465)	15 086 15 880	Scouring broom
	<u><u>41 416 \$ (18 732) \$</u></u>	<u><u>22 684 \$ 23 878 \$</u></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 2023

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2023

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 23 845 \$ 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 \$23,845 over the next year.

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

NOTES COMPLÉMENTAIRES
31 DÉCEMBRE 2023

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2023

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 2024 dont les paiements futurs totalisent 76 690 \$.

Le Syndicat signé un contrat avec les Entreprises MK (8110123 Canada Inc.) pour le déneigement, qui prend fin le 15 avril 2025. Le contrat est d'un total de 15 867 \$ et en date du 31 décembre 2023, l'engagement restant correspond à 8 815 \$.

NOTE 8 - CONTRACTUAL OBLIGATIONS
(continued)

The Syndicate renewed a one year agreement for management services ending in October, 2024 with an amount of future commitments of \$76,690.

The Syndicate signed an agreement with Les Entreprises MK (8110123 Canada Inc.) for snow removal, which expires on April 15, 2025. The contract is for a total of \$15,867 and as at the end of the year, the commitments related to the contract represent a total amount of \$8,815.

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 2023

ADDITIONAL INFORMATION
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2023

ANNEXE A - ENTRETIEN ET RÉPARATION

APPENDIX A - MAINTENANCE AND REPAIRS

	2023					2022				
	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	Fonds Auto-assurance/ Self-insurance fund	Total	
Entretien général	122 044	-	-	122 044	50 000	44 034	44 242	-	88 276	General maintenance
Système de ventilation	6 596	-	-	6 596	30 000	-	47 912	-	47 912	Ventilation
Système d'alarme	4 526	-	-	4 526	2 000	5 399	-	-	5 399	Alarm system
Plomberie	52 240	-	-	52 240	-	26 776	-	-	26 776	Plumbing
Système électrique	24 433	-	-	24 433	-	36 526	-	-	36 526	Electrical system
Système de chauffage	5 528	-	-	5 528	-	-	-	-	-	Heating system
Génératrice	2 271	-	-	2 271	2 874	2 225	-	-	2 225	Generator
Location d'échafaudages	-	-	-	-	15 000	24 950	-	-	24 950	Scaffolding rental
Ascenseurs - autres	25 093	24 973	-	50 066	5 000	12 656	-	-	12 656	Elevators - other
Ascenseurs - contrat	21 013	-	-	21 013	15 000	21 344	-	-	21 344	Elevators - contract
Services sanitaires	6 708	-	-	6 708	13 000	9 378	-	-	9 378	Sanitary services
Inspection du système d'alarme	4 467	-	-	4 467	-	455	-	-	455	Alarm system inspection
Dégâts d'eau	149 700	-	-	149 700	40 000	77 006	-	-	77 006	Water damage
Lavage des fenêtres	-	-	-	-	10 000	12 067	-	-	12 067	Window cleaning
Réfection du garage inférieur	-	17 857	-	17 857	26 495	-	81 498	-	81 498	Garage concrete repair
Système de détection des fuites d'eau	-	-	-	-	100 000	-	16 126	-	16 126	Water leakage detection system
Remplacement des fenêtres	-	431	-	431	35 000	-	40 155	-	40 155	Replacement of windows
Réparation de la toiture	-	-	-	-	23 255	-	26 367	-	26 367	Roof repair
Nettoyage des conduits d'air	-	-	-	-	15 000	-	16 439	-	16 439	Cleaning of air ducts
Réfection des couloirs	-	8 198	-	8 198	146 712	-	48 509	-	48 509	Repair of corridors
Remplacement du chauffage du garage	-	-	-	-	18 971	-	8 347	-	8 347	Replacement of the garage heating system
Réparation des cages d'escaliers	-	-	-	-	5 777	-	-	-	-	Stairwell repairs
Réseaux d'eau domestique	5 264	-	-	5 264	28 319	-	-	-	-	Domestic water systems
Remplacement des marquises d'entrée	-	1 840	-	1 840	-	-	-	-	-	Replacement of entrance canopies
Rénovation du vestibule et de la salle de courrier	-	10 137	-	10 137	-	-	-	-	-	Renovation of vestibule and mailroom
Installation de caméra de sécurité	-	18 395	-	18 395	-	-	-	-	-	Security camera installation
	429 883	81 831	-	511 714	582 403	272 816	329 595	-	602 411	