



**BUILDING OWNERS' AND MANAGERS'
ASSOCIATION OF MONTREAL INC.**

RAPPORT FINANCIER

31 DÉCEMBRE 2019

MAZARS, S.E.N.C.R.L.

215, RUE SAINT-JACQUES, BUREAU 1200
MONTRÉAL (QUÉBEC) H2Y 1M6, CANADA
TÉL. : 514 845-9253 | TÉLÉC. : 514 845-3859

www.mazars.ca

6455, RUE JEAN-TALON EST, BUREAU 601
SAINT-LÉONARD (QUÉBEC) H1S 3E8, CANADA
TÉL. : 514 845-9253 | TÉLÉC. : 514 355-1630



BUILDING OWNERS' AND MANAGERS' ASSOCIATION OF MONTREAL INC.**RAPPORT FINANCIER
31 DÉCEMBRE 2019**

RAPPORT DE L'AUDITEUR INDÉPENDANT	1 - 3
ÉTATS FINANCIERS	
Résultats	4
Bilan	5
Évolution de l'actif net	6
Flux de trésorerie	7
Notes afférentes aux états financiers	8 - 12
Renseignements complémentaires	13

MAZARS, S.E.N.C.R.L.

215, RUE SAINT-JACQUES, BUREAU 1200
MONTRÉAL (QUÉBEC) H2Y 1M6, CANADA
TÉL. : 514 845-9253 | TÉLÉC. : 514 845-3859
www.mazars.ca

6455, RUE JEAN-TALON EST, BUREAU 601
SAINT-LÉONARD (QUÉBEC) H1S 3E8, CANADA
TÉL. : 514 845-9253 | TÉLÉC. : 514 355-1630

RAPPORT DE L'AUDITEUR INDÉPENDANT

Aux membres de
BUILDING OWNERS' AND MANAGERS' ASSOCIATION OF MONTREAL INC.

Opinion

Nous avons effectué l'audit des états financiers de **BUILDING OWNERS' AND MANAGERS' ASSOCIATION OF MONTREAL INC.** (l'« association »), qui comprennent le bilan au 31 décembre 2019, 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 l'association au 31 décembre 2019, 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 les 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'association 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 à l'égard des états financiers

La direction est responsable de la préparation et de la présentation fidèle des états financiers conformément aux Normes comptables canadiennes pour les organismes sans but lucratif, 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.

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

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 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;
- 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'association;
- 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'association 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'association 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 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.

*Mazars, S.E.N.C.R.L.*¹

Montréal, le 16 avril 2020

¹ Par CPA auditeur, CA, permis de comptabilité publique n° A114235

BUILDING OWNERS' AND MANAGERS' ASSOCIATION OF MONTREAL INC.**RÉSULTATS
EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2019**

	2019	2018
PRODUITS		
Produits – activités (annexe A)	1 518 987 \$	1 100 134 \$
Cotisations des membres	331 927	347 735
Ententes de partenariat	175 000	174 500
Intérêts	14 356	11 462
Divers	1 105	349
Perte non réalisée sur placements	-	(1 303)
	2 041 375	1 632 877
CHARGES		
Charges – activités (annexe B)	1 458 074	1 118 030
Frais de comptabilité et de gestion	281 500	270 435
Cotisations aux associations canadiennes et internationales	66 493	68 208
Publicité et promotion	34 414	27 639
Conventions, réunions et représentation	30 490	33 380
Dons	30 700	19 275
Frais bancaires	19 228	15 864
Papeterie et télécommunications	14 628	16 329
Honoraires professionnels	11 607	13 843
Assemblée générale annuelle	7 011	3 712
Comités	4 419	4 919
Taxes et permis	3 825	3 712
Assurances	2 989	2 930
Frais divers	1 547	1 084
Mauvaises créances	-	1 490
	1 966 925	1 600 850
EXCÉDENT DES PRODUITS SUR LES CHARGES	74 450 \$	32 027 \$

BUILDING OWNERS' AND MANAGERS' ASSOCIATION OF MONTREAL INC.

BILAN
31 DÉCEMBRE 2019

	2019	2018
ACTIF		
ACTIF À COURT TERME		
Encaisse	249 517 \$	176 264 \$
Débiteurs (note 3)	167 084	101 183
Frais payés d'avance	30 595	47 166
Placements réalisables au cours du prochain exercice (note 4)	278 200	169 000
	725 396	493 613
PLACEMENTS (note 4)	100 000	200 000
	825 396 \$	693 613 \$
PASSIF		
PASSIF À COURT TERME		
Comptes fournisseurs et frais courus	188 378 \$	131 334 \$
Produits reportés (note 5)	141 408	141 119
	329 786	272 453
ACTIF NET		
NON AFFECTÉ (note 6)	441 116	404 674
AFFECTÉ	54 494	16 486
	495 610	421 160
	825 396 \$	693 613 \$

POUR LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

_____, administrateur

_____, administrateur

BUILDING OWNERS' AND MANAGERS' ASSOCIATION OF MONTREAL INC.

ÉVOLUTION DE L'ACTIF NET
EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2019

	Affecté	Non affecté	2019 Total	2018 Total
SOLDE AU DÉBUT	16 486 \$	404 674 \$	421 160 \$	389 133 \$
Excédent des produits sur les charges	-	74 450	74 450	32 027
Affectation d'origine interne (note 6)	38 008	(38 008)	-	-
SOLDE À LA FIN	54 494 \$	441 116 \$	495 610 \$	421 160 \$

BUILDING OWNERS' AND MANAGERS' ASSOCIATION OF MONTREAL INC.

FLUX DE TRÉSORERIE
EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2019

	2019	2018
ACTIVITÉS DE FONCTIONNEMENT		
Excédent des produits sur les charges	74 450 \$	32 027 \$
Élément n'affectant pas la trésorerie :		
Perte non réalisée sur placements	-	1 303
	74 450	33 330
Variation nette des éléments hors trésorerie liés au fonctionnement	8 003	70 066
Flux de trésorerie liés aux activités de fonctionnement	82 453	103 396
ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT		
Disposition de placements	169 000	200 372
Acquisition de placements	(178 200)	(200 237)
Flux de trésorerie liés aux activités d'investissement	(9 200)	135
VARIATION NETTE DE L'ENCAISSE	73 253	103 531
ENCAISSE AU DÉBUT	176 264	72 733
ENCAISSE À LA FIN	249 517 \$	176 264 \$

1. IDENTIFICATION ET SECTEUR D'ACTIVITÉ

L'association est constituée en vertu de la Partie III de la Loi sur les compagnies du Québec. Elle est exemptée des impôts sur les bénéfiques. L'association regroupe des propriétaires et des gestionnaires d'immeubles commerciaux et vise à améliorer les connaissances, méthodes, outils et pratiques de gestion visant à augmenter la valeur de l'actif immobilier.

2. PRINCIPALES MÉTHODES COMPTABLES

Les états financiers ont été dressés selon les Normes comptables canadiennes pour les organismes sans but lucratif de la Partie III du Manuel de CPA Canada – Comptabilité, et comprennent les principales méthodes comptables suivantes :

Instruments financiers

Évaluation initiale et ultérieure

L'association évalue initialement ses actifs financiers et ses passifs financiers à la juste valeur, sauf dans le cas de certaines opérations entre apparentés qui sont évaluées à la valeur comptable ou à la valeur d'échange, selon le cas.

Elle évalue ultérieurement tous ses actifs financiers et ses passifs financiers au coût ou au coût après amortissement, à l'exception des placements dans des instruments de capitaux propres cotés sur un marché actif qui sont évalués à la juste valeur. Les variations de la juste valeur de ces instruments financiers sont comptabilisées dans les résultats de la période où elles se produisent.

Les actifs financiers évalués au coût après amortissement selon la méthode linéaire se composent de l'encaisse et des comptes clients.

Les actifs financiers que l'association a désignés comme étant évalués à la juste valeur se composent des fonds communs à revenu fixe et des obligations.

Les passifs financiers évalués au coût après amortissement selon la méthode linéaire se composent des comptes fournisseurs.

Dépréciation

En ce qui a trait aux actifs financiers évalués au coût ou au coût après amortissement, l'association détermine s'il existe des indications d'une possible dépréciation. Dans l'affirmative, et si l'association détermine qu'il y a eu au cours de l'exercice un changement défavorable important dans le calendrier ou le montant prévu des flux de trésorerie futurs, une réduction de valeur est comptabilisée aux résultats. Une moins-valeur déjà comptabilisée peut faire l'objet d'une reprise de valeur. La valeur comptable de l'actif financier ne peut être supérieure à ce qu'elle aurait été à la date de reprise de valeur, si la moins-valeur n'avait jamais été comptabilisée. La reprise de valeur est comptabilisée aux résultats.

2. PRINCIPALES MÉTHODES COMPTABLES (SUITE)

Instruments financiers (suite)

Coûts de transaction

L'association comptabilise ses coûts de transaction dans les résultats de l'exercice où ils sont engagés dans le cas des instruments financiers qui sont évalués ultérieurement à la juste valeur. 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.

Constatation des produits

L'association a appliqué la méthode du report pour comptabiliser les apports. 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 cotisations des membres sont exigibles annuellement selon l'année civile. Ces produits sont comptabilisés sur une base d'exercice et sont reportés s'ils sont perçus d'avance.

Les produits sur les ententes de partenariat sont comptabilisés en fonction de la période convenue dans l'entente et sont reportés s'ils sont perçus d'avance.

Les billets de déjeuners-causeries peuvent être achetés à l'avance pour la saison d'hiver. Ces produits sont comptabilisés à l'encaissement et sont reportés s'ils sont perçus d'avance.

Les produits de publicité proviennent de la publicité dans les bulletins de nouvelles, le répertoire des membres et le guide des édifices. Ces produits sont reportés s'ils sont perçus d'avance.

Les produits de l'activité BOMA Best sont comptabilisés à leur valeur de facturation et sont reportés pour la portion des services qui ne sont pas complétés en fin d'exercice.

Utilisation d'estimations

La préparation des états financiers exige que la direction procède à des estimations et pose des hypothèses qui ont une incidence sur les montants présentés au titre des actifs et des passifs et sur les montants comptabilisés au titre des produits et des charges pour les exercices visés. Les principales estimations portent sur la comptabilisation des produits reportés.

BUILDING OWNERS' AND MANAGERS' ASSOCIATION OF MONTREAL INC.

NOTES AFFÉRENTES AUX ÉTATS FINANCIERS
31 DÉCEMBRE 2019**3. DÉBITEURS**

	2019	2018
Comptes clients	126 878 \$	67 943 \$
Intérêts sur placements	3 383	3 936
Taxes de vente	36 823	29 304
	167 084 \$	101 183 \$

4. PLACEMENTS

	2019	2018
Fonds communs à revenu fixe et obligations, évalués à la juste valeur, portant intérêt à des taux variant entre 2,11 % et 2,68 %, encaissables entre juillet 2020 et février 2021	378 200 \$	369 000 \$
Placements réalisables au cours du prochain exercice	278 200	169 000
	100 000 \$	200 000 \$

5. PRODUITS REPORTÉS

	2019	2018
Billets – déjeuners-causeries et commandites	22 355 \$	21 800 \$
Cotisations des membres	103 320	64 530
BOMA Best	15 733	54 789
	141 408 \$	141 119 \$

6. AFFECTATION D'ORIGINE INTERNE

En 2019, le conseil d'administration de l'association a résolu d'affecter un montant de 38 008 \$ au projet Défi Énergie en Immobilier. L'association ne peut utiliser ces montants grevés d'affectation interne à d'autres fins sans le consentement préalable du conseil d'administration.

7. ENGAGEMENT CONTRACTUEL

L'association a imparti la gestion de ses activités à une entreprise externe. Le total des frais payés à cette société est de 281 500 \$ en 2019 (270 435 \$ en 2018). L'engagement annuel s'établit à 280 000 \$ majoré en fonction de l'indice des prix à la consommation (IPC) de l'année précédente et vient à échéance le 31 décembre 2023. Le contrat pourra être renouvelé selon les conditions et modalités que les parties pourront négocier.

8. POLITIQUE DE GESTION DES RISQUES FINANCIERS

L'association, par le biais de ses instruments financiers, est exposée à divers risques. L'analyse suivante fournit une mesure des risques à la date du bilan, soit au 31 décembre 2019.

Risque de crédit

Le risque de crédit est le risque qu'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.

L'association consent du crédit à ses clients dans le cours normal de ses activités. Elle effectue, de façon continue, des évaluations de crédit à l'égard de ses clients et maintient des provisions pour pertes potentielles sur créances, lesquelles, une fois matérialisées, respectent les prévisions de la direction. L'association n'exige généralement pas de caution.

Pour les autres créances, l'association évalue, de façon continue, les pertes probables et constitue une provision pour pertes en se fondant sur leur valeur de réalisation estimative.

Risque de taux d'intérêt

Le risque de taux d'intérêt est le risque que la juste valeur ou les flux de trésorerie futurs d'un instrument financier fluctuent en raison des variations de taux d'intérêt du marché.

L'association est exposée au risque de taux d'intérêt en ce qui concerne ses instruments financiers à taux d'intérêt fixe et à taux d'intérêt variable. Les instruments à taux d'intérêt fixe assujettissent l'association à un risque de juste valeur et ceux à taux variable à un risque de trésorerie.

Risque de liquidité

Le risque de liquidité est le risque qu'une entité éprouve des difficultés à honorer des engagements liés à des passifs financiers. La gestion prudente du risque de liquidité suppose le maintien d'un niveau de liquidités suffisant, l'accès à des facilités de crédit appropriées et la capacité de liquider des positions prises sur le marché. L'association est d'avis que ses ressources financières récurrentes lui permettent de faire face à toutes ses dépenses.

Risque de marché

Le risque de marché associé aux fonds communs à revenu fixe et obligations est réduit au minimum, ces actifs étant investis principalement dans des titres bancaires et gouvernementaux.

9. ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA DATE DU BILAN

En mars 2020, l'Organisation mondiale de la santé mondiale de la santé a déclaré l'éclosion d'un nouveau coronavirus (COVID-19) comme une pandémie mondiale, qui continue de se propager au Canada et dans le monde.

En date du 16 avril 2020, la société a mise en place des actions visant ses activités à la suite de la COVID-19.

Il existe une incertitude quant à la durée et à l'impact potentiel de cette perturbation. La direction suit de très près l'évolution de la COVID-19. L'éventuelle incidence future de ces événements sur la société et ses activités, le cas échéant, sera comptabilisée au moment où elle sera connue et pourra faire l'objet d'une évaluation.

BUILDING OWNERS' AND MANAGERS' ASSOCIATION OF MONTREAL INC.

RENSEIGNEMENTS COMPLÉMENTAIRES
EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2019

	2019	2018
ANNEXE A – PRODUITS – ACTIVITÉS		
Tournoi de golf et activités sociales	315 797 \$	283 217 \$
Déjeuners-causeries et colloques	290 229	301 592
BOMA Best	284 374	258 721
Défi Énergie en Immobilier	253 175	182 025
Gala des prix BOMA	173 025	-
Projet pilote	117 716	-
Tour cycliste	27 325	25 000
Événements ponctuels – Québec	25 173	16 486
Événement Noël – Québec	11 875	11 425
Formation	11 695	3 430
Québec Métropolitain (BOMidi)	4 998	13 238
Bulletins de nouvelles et publications	3 605	5 000
	1 518 987 \$	1 100 134 \$

ANNEXE B – CHARGES – ACTIVITÉS

Tournoi de golf et activités sociales	249 521 \$	230 092 \$
Déjeuners-causeries et colloques	261 278	273 994
BOMA Best	213 249	205 185
Défi Énergie en Immobilier	215 167	165 539
Gala des prix BOMA	156 511	-
Projet pilote	134 940	-
Tour cycliste	24 355	22 759
Événements ponctuels – Québec	25 374	21 236
Événement Noël – Québec	12 264	15 544
Formation	8 797	4 179
Québec Métropolitain (BOMidi)	11 417	13 692
Bulletins de nouvelles et publications	79 912	96 772
Développement – Québec	39 221	41 114
Projets spéciaux – Montréal	22 075	23 228
Frais de réunion	3 993	4 696
	1 458 074 \$	1 118 030 \$