

**INVESTISSEMENT FORTIN INC.**

**RAPPORT FINANCIER**

**31 DÉCEMBRE 2022**

## **INVESTISSEMENT FORTIN INC.**

	<b>Pages</b>
<b>AVIS AU LECTEUR</b>	1
<b>ÉTATS FINANCIERS</b>	
Résultats	2
Déficit	3
Bilan	4 - 5
Notes complémentaires	6 - 10
<b>RENSEIGNEMENTS COMPLÉMENTAIRES</b>	
Annexe A - Frais d'exploitation	11

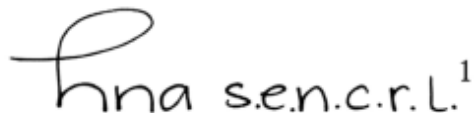
## AVIS AU LECTEUR

Nous avons compilé, à partir des informations fournies par la direction, le bilan de **INVESTISSEMENT FORTIN INC.** au 31 décembre 2022, ainsi que les états des résultats et du déficit de l'exercice terminé à cette date.

Nous n'avons pas réalisé une mission d'audit ou d'examen à l'égard de ces états financiers et, par conséquent, nous n'exprimons aucune assurance à leur sujet.

Le lecteur doit garder à l'esprit que ces états risquent de ne pas convenir à ses besoins.

Au cours de la compilation des états financiers, nous avons procédé à l'enregistrement des écritures de régularisation.

A handwritten signature in black ink, appearing to read "hna s.e.n.c.r.l." followed by a superscript "1". The signature is written in a cursive, flowing style.

Montréal  
Le 21 juin 2023

<sup>1</sup> Par CPA auditeur, CA, permis de comptabilité publique no A137176

**INVESTISSEMENT FORTIN INC.****RÉSULTATS****DE L'EXERCICE TERMINÉ LE 31 DÉCEMBRE 2022****(non audité - voir Avis au lecteur)**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>PRODUITS</b>		
- Faubourg Maisonneuve	<b>128 770 \$</b>	115 377 \$
- Promenade Aylwin	<b>115 977</b>	106 445
- Frontenac sur le Parc	<b>106 717</b>	55 657
- Le 2445 HOMA	<b>63 428</b>	56 669
- 9plex Viau	<b>51 089</b>	43 739
- 6plex Ontario	<b>36 886</b>	33 380
- 3plex Joliette	<b>17 865</b>	11 780
- SEC Promenade Myrand	<b>(76 076)</b>	(274 508)
- 514 Ville-Marie S.E.N.C.	<b>(93 392)</b>	-
- Esplanade Sainte-Catherine S.E.N.C.	<b>(112 779)</b>	(17 817)
- Promenade Myrand 2 S.E.N.C.	<b>(130 029)</b>	-
- 514 Plateau S.E.NC.	<b>(276 282)</b>	-
Intérêts	<b>182 341</b>	153 759
Consultation	<b>65 548</b>	27 000
	<b>80 063</b>	311 481
<b>FRAIS D'EXPLOITATION (annexe A)</b>	<b>1 120 361</b>	791 701
<b>PERTEAVANT AUTRES ÉLÉMENTS</b>	<b>(1 040 298)</b>	(480 220)
<b>GAIN SUR CESSION D'IMMEUBLES LOCATIFS DÉTENUS EN COPROPRIÉTÉ</b>	<b>404 635</b>	156 188
<b>PERTE NETTE</b>	<b>(635 663) \$</b>	(324 032) \$

**INVESTISSEMENT FORTIN INC.****DÉFICIT**

**DE L'EXERCICE TERMINÉ LE 31 DÉCEMBRE 2022**  
(non audité - voir Avis au lecteur)

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>SOLDE AU DÉBUT</b>	<b>(551 060) \$</b>	<b>(224 528) \$</b>
Perte nette	<b>(635 663)</b>	<b>(324 032)</b>
	<b>(1 186 723)</b>	<b>(548 560)</b>
Dividendes	<b>41 510</b>	<b>2 500</b>
<b>SOLDE À LA FIN</b>	<b>(1 228 233) \$</b>	<b>(551 060) \$</b>

**INVESTISSEMENT FORTIN INC.****BILAN****AU 31 DÉCEMBRE 2022****(non audité - voir Avis au lecteur)**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>ACTIF</b>		
Immeubles locatifs détenus en copropriété (note 2)	<b>7 270 241 \$</b>	6 938 215 \$
Placements (note 3)	<b>1 483 800</b>	-
Prêts et avances (note 4)	<b>2 992 763</b>	1 634 901
Balance de vente à recevoir (note 5)	<b>205 793</b>	-
Placements garantis PGLM (note 6)	<b>1 250 632</b>	1 000 583
Sommes à recevoir de l'état	<b>5 519</b>	1 813
Trésorerie	<b>82 120</b>	209 808
	<b>13 290 868 \$</b>	9 785 320 \$

POUR LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

\_\_\_\_\_, administrateur

**INVESTISSEMENT FORTIN INC.****BILAN****AU 31 DÉCEMBRE 2022****(non audité - voir Avis au lecteur)**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>PASSIF</b>		
Dette à long terme (note 7)	<b>12 170 257 \$</b>	9 568 357 \$
Placements négatifs (note 8)	<b>1 013 185</b>	614 994
Avances de « 514plex inc. », sans intérêts	<b>63 918</b>	63 918
Emprunt bancaire	<b>1 267 626</b>	85 000
Créditeurs	<b>3 969</b>	3 969
	<b>14 518 955</b>	10 336 238
<b>AVOIR NÉGATIF DE L'ACTIONNAIRE</b>		
Capital-actions (note 10)	<b>146</b>	142
Déficit	<b>(1 228 233)</b>	(551 060)
	<b>(1 228 087)</b>	(550 918)
	<b>13 290 868 \$</b>	9 785 320 \$

**INVESTISSEMENT FORTIN INC.****NOTES COMPLÉMENTAIRES****31 DÉCEMBRE 2022****(non audité - voir Avis au lecteur)****1. Statuts et nature des activités**

La société, constituée en vertu de la partie IA de la Loi sur les compagnies du Québec, est régie par la Loi sur les sociétés par actions (Québec). Elle exploite des immeubles à revenus.

**2. Immeubles locatifs détenus en copropriété**

			<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Coût</b>	<b>Amortissement cumulé</b>	<b>Valeur nette</b>	<b>Valeur nette</b>
Frontenac sur le Parc	<b>2 706 262 \$</b>	<b>136 877 \$</b>	<b>2 569 385 \$</b>	2 479 530 \$
Faubourg Maisonneuve	<b>2 771 346</b>	<b>244 903</b>	<b>2 526 443</b>	934 863
Promenade Aylwin	<b>1 407 247</b>	<b>207 776</b>	<b>1 199 471</b>	1 242 805
Le 2445 HOMA	<b>479 026</b>	<b>62 678</b>	<b>416 348</b>	532 948
Le Sainte-Marie	<b>343 755</b>	<b>12 484</b>	<b>331 271</b>	343 755
3plex Joliette	<b>236 556</b>	<b>10 056</b>	<b>226 500</b>	233 559
Matériel informatique	<b>968</b>	<b>145</b>	<b>823</b>	-
9plex Viau	-	-	-	821 643
6plex Ontario	-	-	-	349 112
	<b>7 945 160 \$</b>	<b>674 919 \$</b>	<b>7 270 241 \$</b>	6 938 215 \$

**3. Placements**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Promenade Myrand 2 S.E.N.C., 27,5 % des parts émises, à la valeur de consolidation	<b>244 311 \$</b>	- \$
514 Ville-Marie S.E.N.C., 22,5 % des parts, à la valeur de consolidation	<b>542 512</b>	-
Esplanade Sainte-Catherine S.E.N.C., 25 % des parts émises, à la valeur de consolidation	<b>685 279</b>	-
9329-1060 Québec inc.	<b>11 698</b>	-
	<b>1 483 800 \$</b>	- \$



**INVESTISSEMENT FORTIN INC.****NOTES COMPLÉMENTAIRES****31 DÉCEMBRE 2022****(non audité - voir Avis au lecteur)****4. Prêts et avances**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
9plex Viau, taux de 10 %	- \$	100 000 \$
Le Sainte-Marie, taux de 10 %	-	150 000
Esplanade Sainte-Catherine S.E.N.C., taux préférentiel (2,45 % au 31 décembre 2021) majoré de 0,5 %	<b>181 250</b>	181 250
Jardins Aylwin, taux de 10 %	<b>325 000</b>	130 000
Avances « All Star »	<b>394 964</b>	-
Avances « Gestion Track »	<b>237 038</b>	-
Avances « AlterFina »	<b>675 004</b>	-
Prêts à des particuliers, taux préférentiel (6,45 % au 31 décembre 2022) majoré de 1 %	<b>133 856</b>	-
Billet à recevoir AlterFina, taux de 13 %	<b>750 000</b>	500 000
Avances à Kandies World	<b>18 651</b>	-
Prêt à Francis Gingras-Roy	-	18 651
Prêt à 514plex inc., taux de 10 %	-	310 000
Prêt à W.W.P. inc.	<b>5 500</b>	-
Prêt à 514Investissement inc., taux de 10 %	<b>271 500</b>	245 000
	<b>2 992 763 \$</b>	<b>1 634 901 \$</b>

**5. Balance de vente à recevoir**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
« 6plex Ontario »	<b>19 000 \$</b>	- \$
« 9plex Viau »	<b>186 793</b>	-
	<b>205 793 \$</b>	- \$

**6. Placements garantis PGLM**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Épargne à terme, échéant en avril 2025	<b>500 500 \$</b>	500 500 \$
Épargne à terme, échéant en octobre 2026	<b>500 083</b>	500 083
Épargne à terme, échéant en août 2024	<b>250 049</b>	-
	<b>1 250 632 \$</b>	<b>1 000 583 \$</b>

**INVESTISSEMENT FORTIN INC.****NOTES COMPLÉMENTAIRES****31 DÉCEMBRE 2022****(non audité - voir Avis au lecteur)****7. Dette à long terme**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Quote-part de 90 % de l'hypothèque immobilière de « Faubourg Maisonneuve »	<b>3 207 998 \$</b>	865 666 \$
Avances de l'administrateur, sans intérêts et sans modalités de remboursement	<b>2 433 894</b>	2 429 110
Quote-part de 22,5 % de l'hypothèque immobilière de « Frontenac sur le Parc »	<b>1 672 759</b>	1 714 011
Quote-part de 42,5 % de l'hypothèque immobilière de « Promenade Aylwin »	<b>1 502 231</b>	1 530 885
Emprunt pour la mise de fond de « Esplanade Sainte-Catherine S.E.N.C. », taux préférentiel (6,45 % au 31 décembre 2022) majoré de 0,5 %	<b>815 625</b>	-
Emprunt de particuliers pour la mise de fonds de « 514 Ville-Marie S.E.N.C. », taux préférentiel (6,45 % au 31 décembre 2022) majoré de 0,5 %	<b>705 000</b>	-
Quote-part de 45 % de l'hypothèque immobilière de « Le 2445 HOMA »	<b>642 244</b>	726 745
Quote-part de 30 % de l'hypothèque immobilière de « Le Sainte-Marie »	<b>550 568</b>	127 190
Quote-part de 50 % de l'hypothèque immobilière de « 3plex Joliette »	<b>335 326</b>	342 410
Emprunt pour la mise de fond de « Frontenac sur le Parc »	<b>269 070</b>	303 957
Quote-part d'un emprunt de « Frontenac sur le Parc »	<b>225 000</b>	225 000
Quote-part de 45 % de l'hypothèque immobilière de « 9plex Viau »	-	673 075
Quote-part d'un emprunt de « 9plex Viau », taux de 10 %	-	101 250
Quote-part de 50 % de l'hypothèque immobilière de « 6plex Ontario »	-	455 418
Solde à reporter	<b>12 359 715</b>	9 494 717

**INVESTISSEMENT FORTIN INC.****NOTES COMPLÉMENTAIRES****31 DÉCEMBRE 2022****(non audité - voir Avis au lecteur)****7. Dette à long terme (suite)**

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Solde reporté	12 359 715	9 494 717
Prêt d'un particulier pour « Faubourg Maisonneuve », taux de 3 %, aucun paiement requis avant la vente ou le refinancement de l'immeuble détenu en copropriété	-	98 325
Quote-part des frais de financement reportés	(189 458)	(24 685)
	<b>12 170 257 \$</b>	<b>9 568 357 \$</b>

**8. Placements négatifs**

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
SEC Promenade Myrand, 23,5 % des parts émises, à la valeur de consolidation	737 353 \$	597 427 \$
Esplanade Sainte-Catherine S.E.N.C., 25 % des parts émises, à la valeur de consolidation	-	17 567
514 Plateau S.E.N.C., 45 % des parts émises, à la valeur de consolidation	275 832	-
	<b>1 013 185 \$</b>	<b>614 994 \$</b>

**9. Emprunt bancaire**

La société dispose de marges de crédit autorisées d'un total de 1 350 000 \$ au taux préférentiel (6,45 % au 31 décembre 2022).

**10. Capital-actions****Informations sur le capital-actions émis**

Actions de catégorie A, avec droit de vote et de participation.

Actions de catégorie B, avec droit de vote, sans droit de participation.

Actions de catégorie C, sans droit de vote, avec droit de participation.

## INVESTISSEMENT FORTIN INC.

### NOTES COMPLÉMENTAIRES

**31 DÉCEMBRE 2022**

(non audité - voir Avis au lecteur)

#### 10. Capital-actions (suite)

##### Informations sur le capital-actions émis (suite)

Actions de catégorie J, sans droit de vote ni de participation, dividende mensuel et non cumulatif de 1/6 de 1 % calculé sur la valeur de rachat, rachetables à la juste valeur de la contrepartie reçue lors de l'émission.

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
2 849 061 (2 556 133 en 2021) actions de catégorie J, rachetables pour 2 849 061 \$	<b>126 \$</b>	122 \$
100 actions de catégorie B	<b>10</b>	10
100 actions de catégorie C	<b>10</b>	10
	<b>146 \$</b>	142 \$

**INVESTISSEMENT FORTIN INC.****RENSEIGNEMENTS COMPLÉMENTAIRES****DE L'EXERCICE TERMINÉ LE 31 DÉCEMBRE 2022****(non audité - voir Avis au lecteur)**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>ANNEXE A - FRAIS D'EXPLOITATION</b>		
Amortissement des immobilisations corporelles	<b>224 622 \$</b>	182 248 \$
- Frontenac sur le Parc	<b>220 484</b>	61 929
- Promenade Aylwin	<b>112 989</b>	116 765
- Faubourg Maisonneuve	<b>103 247</b>	113 371
- 9plex Viau	<b>90 886</b>	60 657
- 6plex Ontario	<b>66 561</b>	44 077
- Le Sainte-Marie	<b>61 551</b>	-
- Le 2445 HOMA	<b>54 024</b>	61 143
Intérêts sur l'emprunt bancaire	<b>38 493</b>	6 246
Frais du siège social	<b>36 300</b>	26 358
- 3plex Joliette	<b>20 965</b>	16 523
Repas et frais de représentation	<b>18 780</b>	8 080
Intérêts sur la dette à long terme	<b>18 754</b>	-
Frais de déplacement	<b>18 459</b>	8 987
Frais de bureau	<b>17 163</b>	16 265
Honoraires professionnels	<b>7 262</b>	22 939
Téléphone et télécommunications	<b>4 434</b>	-
Entretien et réparations	<b>2 988</b>	-
Assurances	<b>1 495</b>	746
Intérêts et frais bancaires	<b>730</b>	1 764
Taxes municipales et scolaires	<b>174</b>	-
Services publics	-	3 182
Frais de financement	-	34 053
Dépréciation des comptes clients	-	6 368
	<b>1 120 361 \$</b>	791 701 \$