

## **COMPLÉMENT DE PREUVE**

### **TRANSACTION DE CESSION-BAIL – DISPOSITION DE L'IMMEUBLE SITUÉ AU 140, BOULEVARD CRÉMAZIE OUEST À MONTREAL**



## TABLE DES MATIÈRES

### INFORMATIONS DEMANDÉES PAR LA RÉGIE

1. ÉCRITURES COMPTABLES DU GAIN PRÉVU .....	5
2. ÉCRITURES COMPTABLES SI PERTE SUR DISPOSITION.....	7
3. COMPARAISON – ASC 842 ET ASC 840 .....	8
4. TRAITEMENT THÉORIQUE DANS LE CADRE DU MRI.....	12
5. TRAITEMENT RÉGLEMENTAIRE PROPOSÉ .....	13
6. DISPOSITION DU COMPTE D'ÉCARTS .....	13

### LISTE DES TABLEAUX

Tableau 1 : Écritures comptables : Avec dispositions transitoires de l'ASC 842 à compter du 1 <sup>er</sup> janvier 2019.....	6
Tableau 2 : Écritures comptables : Application théorique de la norme ASC 840.....	7
Tableau 3 : Écritures comptables : Application théorique si perte sur disposition .....	8



1 Dans sa lettre du 20 septembre 2018<sup>1</sup> faisant suite à la décision D-2018-132 rendue dans le  
2 cadre du dossier R-4051-2018, la Régie demande au Distributeur de déposer les  
3 renseignements suivants en complément de preuve :

- 4 1. les écritures comptables du gain prévu de 17,6 M\$ selon les dispositions transitoires  
5 prévues à l'ASC 842 et selon la comptabilisation actuelle à ASC 840<sup>2</sup> ;
- 6 2. les écritures comptables dans le cas d'une perte sur disposition selon les dispositions  
7 transitoires prévues à l'ASC 842 et selon la comptabilisation actuelle à l'ASC 840 ;
- 8 3. le dépôt et la comparaison des extraits pertinents de la norme ASC 842 et ASC 840 ;
- 9 4. le traitement d'un gain ou d'une perte sur disposition dans le cadre du MRI, selon  
10 l'ASC 842 et l'ASC 840 ;
- 11 5. la proposition du Distributeur quant au traitement réglementaire du gain prévu ;
- 12 6. le mode de disposition proposé du compte d'écart et de reports.

13 La présente pièce fournit les informations demandées par la Régie.

#### 1. ÉCRITURES COMPTABLES DU GAIN PRÉVU

14 Le tableau 1 présente les écritures à comptabiliser selon l'ASC 840 en 2018 et selon les  
15 dispositions transitoires de l'ASC 842 à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2019.

16 La conclusion de la vente est maintenant prévue le 31 octobre 2018. Toutefois pour les  
17 écritures présentées ci-après, l'hypothèse de la date de la vente au 1<sup>er</sup> octobre 2018, prise  
18 dans le cadre du dossier R-4051-2018, est conservée.

---

<sup>1</sup> Dossier R-4057-2018 (A-0014).

<sup>2</sup> Dossier R-4051-2018, pièce HQD-2, document 1 (B-0009), p.10 à 14.

**TABLEAU 1 :**  
**ÉCRITURES COMPTABLES : AVEC DISPOSITIONS TRANSITOIRES DE L'ASC 842**  
**À COMPTER DU 1<sup>ER</sup> JANVIER 2019**

en M\$	Dt	Ct
<b>Vente de l'immeuble au 1<sup>er</sup> octobre 2018</b>		
Encaisse <sup>(1)</sup>	27,8	
Immobilisations corporelles - amortissement cumulé	25,6	
@ Immobilisations corporelles - coût		35,8
@ Gain reporté		10,2
@ Gain sur disposition		7,4
<sup>(1)</sup> Produit de la vente, net des frais de courtage et commissions		
<b>2018 - Amortissement du gain reporté pour la période d'octobre à décembre 2018</b>		
Gain reporté	0,6	
@ Amortissement du gain reporté		0,6
<b>2019 - Adoption de l'ASC 842 au 1<sup>er</sup> janvier 2019 <sup>(2)</sup></b>		
Gain reporté	9,6	
@ Bénéfice non répartis		9,6
<sup>(2)</sup> Application des dispositions transitoires prévues pour les transactions de cession-bail conclues avant la date de première application de l'ASC 842.		

1 Le tableau 2 présente les écritures découlant de l'application de la norme ASC 840 sur la  
 2 période de 2018 à 2023 sans tenir compte du fait que cette norme sera remplacée par  
 3 l'ASC 842 à compter de 2019. Le Distributeur tient à rappeler qu'il s'agit d'une démonstration  
 4 théorique puisque cette comptabilisation n'est pas permise selon les PCGR des États-Unis  
 5 compte tenu de l'entrée en vigueur de la norme ASC 842 le 1<sup>er</sup> janvier 2019 et des  
 6 dispositions transitoires prévues à cette norme.

**TABLEAU 2 :  
ÉCRITURES COMPTABLES : APPLICATION THÉORIQUE DE LA NORME ASC 840**

en M\$	Dt	Ct
<b>Vente de l'immeuble au 1<sup>er</sup> octobre 2018</b>		
Encaisse	27,8	
Immobilisations corporelles - amortissement cumulé	25,6	
@ Immobilisations corporelles - coût		35,8
@ Gain reporté		10,2
@ Gain sur disposition		7,4
<small>(<sup>1</sup>) Produit de la vente, net des frais de courtage et commissions</small>		
<b>2018 - Amortissement du gain reporté pour la période d'octobre à décembre 2018</b>		
Gain reporté	0,6	
@ Amortissement du gain reporté		0,6
<b>2019 - Amortissement du gain reporté</b>		
Gain reporté	2,4	
@ Amortissement du gain reporté		2,4
<b>2020 à 2022 - Amortissement du gain reporté</b>		
Gain reporté	1,9	
@ Amortissement du gain reporté		1,9
<b>2023 - Amortissement du gain reporté du 1<sup>er</sup> janvier au 30 septembre 2023</b>		
Gain reporté	1,5	
@ Amortissement du gain reporté		1,5

## 2. ÉCRITURES COMPTABLES SI PERTE SUR DISPOSITION

- 1 Une perte sur disposition découlerait d'un prix de vente (diminué des frais de courtage et
- 2 commissions) inférieur à la valeur nette comptable de l'immobilisation. À la demande de la
- 3 Régie, le Distributeur illustre le traitement comptable d'une perte sur disposition en utilisant
- 4 un prix de vente hypothétique de 5 M\$.
- 5 L'ASC 840, *Leases* prévoit au paragraphe 840-40-25-3 c. que, lorsque la juste valeur de
- 6 l'immeuble au moment de la transaction est inférieure à sa valeur nette comptable, la perte
- 7 sur disposition doit être comptabilisée immédiatement. Dans la présente démonstration

- 1 théorique, la perte sur disposition serait donc comptabilisée en totalité au moment de la  
2 vente. Il n'y aurait donc aucun impact à la transition à l'ASC 842 au 1<sup>er</sup> janvier 2019.
- 3 Le tableau 3 présente les écritures à comptabiliser dans le cas d'une perte sur disposition  
4 selon la comptabilisation actuelle à l'ASC 840, en utilisant un prix de vente hypothétique de  
5 5 M\$.

**TABLEAU 3 :**  
**ÉCRITURES COMPTABLES : APPLICATION THÉORIQUE SI PERTE SUR DISPOSITION**

en M\$	Dt	Ct
<b>Vente de l'immeuble au 1<sup>er</sup> octobre 2018</b>		
Encaisse	5,0	
Perte sur disposition	5,2	
Immobilisations corporelles - amortissement cumulé	25,6	
@ Immobilisations corporelles - coût		35,8
<small>(1) Produit hypothétique de la vente, net des frais de courtage et commissions</small>		

### 3. COMPARAISON – ASC 842 ET ASC 840

#### 6 Extraits de la norme ASC 840, Leases

7 Le Distributeur présente ci-après les extraits pertinents des dispositions de la norme  
8 ASC 840 relatives à la présente transaction de cession-bail.

9 La portion du gain qui excède la valeur actualisée des paiements minimums exigibles de la  
10 location (soit 7,4 M\$<sup>3</sup>) est reconnue immédiatement à la conclusion de la vente, comme  
11 prévu au paragraphe 840-40-25-3 b.1 :

12 > *Recognition of Profit or Loss*

13 *840-40-25-3 Any profit or loss on the sale shall be deferred, unless any of the*  
14 *following conditions exist:*

15 *a. The seller-lessee relinquishes the right to substantially all of the remaining use of*  
16 *the property sold retaining only a minor portion of such use. In that circumstance, the*  
17 *sale and the leaseback shall be accounted for as separate transactions based on*  
18 *their respective terms. However, if the amount of rentals called for by the lease is*  
19 *unreasonable under market conditions at lease inception, an appropriate amount shall*  
20 *be deferred or accrued by adjusting the profit or loss on the sale to adjust those*  
21 *rentals to a reasonable amount.*

<sup>3</sup> À ce montant s'ajoute 0,6 M\$ relatif à l'amortissement de trois mois du gain reporté de 10,2 M\$, pour un total de 8 M\$ comptabilisés en 2018.

1 b. The seller-lessee retains more than a minor part but less than substantially all of  
2 the use of the property through the leaseback and realizes a profit on the sale in  
3 excess of whichever of the following two amounts applies:

4 1. If the leaseback is classified as an operating lease, the present value of the  
5 minimum lease payments over the lease term, computed using the interest  
6 rate that would be used to apply the minimum-lease-payments criterion in  
7 paragraph 840-10-25-1 (d).

8 2. If the leaseback is classified as a capital lease, the recorded amount of the  
9 leased asset.

10 In that circumstance, the profit on the sale in excess shall be recognized at the  
11 date of the sale.

12 c. The fair value of the property at the time of the transaction is less than its  
13 undepreciated cost, in which circumstance a loss shall be recognized immediately.

14 [Le Distributeur souligne]

15 Le contrat de location conclu pour l'occupation de l'immeuble suivant sa vente étant classé à  
16 titre de location-exploitation, le gain résiduel non-amorti au 31 décembre 2018, soit 9,6 M\$,  
17 est reporté et amorti sur la durée initiale du bail (5 ans), proportionnellement à la charge de  
18 location, comme prévu au paragraphe 840-40-35-1 b.2 :

19 > *Recognition of Profit or Loss*

20 840-40-35-1 Any profit or loss on the sale deferred under paragraph 840-40-25-3  
21 shall be amortized as follows:

22 a. If the leased asset is land only, straight-line over the lease term

23 b. If the leased asset is not land only:

24 1. If a capital lease, in proportion to the amortization of the leased asset

25 2. If an operating lease, in proportion to the related gross rental charged to  
26 expense over the lease term.

27 [Le Distributeur souligne]

28 **Extraits des dispositions transitoires de la norme ASC 842, Leases**

29 Le paragraphe 842-10-65-1 contient la majorité des dispositions transitoires de la norme  
30 ASC 842. Il est divisé en plusieurs sous-sections traitant notamment des dispositions  
31 transitoires générales et des dispositions transitoires relatives aux transactions de cession-  
32 bail conclues avant la date de première application de la norme ASC 842. Les dispositions  
33 transitoires générales s'appliquent à tous les contrats de location conclus avant la date de  
34 première application de la norme ASC 842, incluant les transactions de cession-bail.

1 Le Distributeur présente ci-après l'extrait pertinent des dispositions transitoires générales et  
2 tient à préciser qu'Hydro-Québec a choisi la méthode de transition 840-10-65-1 c.2, comme  
3 prévu dans l'extrait suivant :

4 *842-10-65-1 The following represents the transition and effective date information*  
5 *related to Accounting Standards Updates No. 2016-02, Leases (Topic 842), No.*  
6 *2018-01, Leases (Topic 842): Land Easement Practical Expedient for Transition to*  
7 *Topic 842, No. 2018-10, Codification Improvements to Topic 842, Leases, and No.*  
8 *2018-11, Leases (Topic 842): Targeted Improvements: [Note: See paragraph*  
9 *842-10-S65-1 for an SEC Staff Announcement on transition related to Update*  
10 *2016-02.]*

11 *[...]*

12 *c. In the financial statements in which an entity first applies the pending content that*  
13 *links to this paragraph, the entity shall recognize and measure leases within the*  
14 *scope of the pending content that links to this paragraph that exist at the application*  
15 *date, as determined by the transition method that the entity elects. An entity shall*  
16 *apply the pending content that links to this paragraph using one of the following two*  
17 *methods:*

18 *1. Retrospectively to each prior reporting period presented in the financial*  
19 *statements with the cumulative effect of initially applying the pending content*  
20 *that links to this paragraph recognized at the beginning of the earliest*  
21 *comparative period presented, subject to the guidance in (d) through (gg).*  
22 *Under this transition method, the application date shall be the later of the*  
23 *beginning of the earliest period presented in the financial statements and the*  
24 *commencement date of the lease.*

25 *2. Retrospectively at the beginning of the period of adoption through a*  
26 *cumulative-effect adjustment, subject to the guidance in (d) through (gg).*  
27 *Under this transition method, the application date shall be the beginning of the*  
28 *reporting period in which the entity first applies the pending content that links*  
29 *to this paragraph.*

30 *[Le Distributeur souligne]*

31 Le Distributeur présente ci-après les extraits pertinents des dispositions transitoires relatives  
32 à la présente transaction de cession-bail conclue avant la date de première application de la  
33 norme ASC 842, soit avant le 1<sup>er</sup> janvier 2019.

34 En vertu de ces dispositions transitoires, le gain résiduel reporté (soit le solde de 9,6 M\$),  
35 plutôt que d'être amorti, sera comptabilisé à titre d'ajustement aux bénéfices non répartis  
36 (BNR) au 1<sup>er</sup> janvier 2019.

37 *Sale and leaseback transactions before the effective date*

38 *aa. If a previous sale and leaseback transaction was accounted for as a sale and a*  
39 *leaseback in accordance with Topic 840, an entity shall not reassess the transaction*

1 to determine whether the transfer of the asset would have been a sale in accordance  
2 with paragraphs 842-40-25-1 through 25-3.

3 [...]

4 ee. If a previous sale and leaseback transaction was accounted for as a sale and  
5 operating leaseback in accordance with Topic 840, the transferor shall do the  
6 following:

7 1. Recognize any deferred gain or loss not resulting from off-market terms  
8 (that is, where the consideration for the sale of the asset is not at fair value or  
9 the lease payments are not at market rates) as a cumulative-effect adjustment  
10 to equity unless the entity elects the transition method in (c)(1) and the date of  
11 sale is after the beginning of the earliest period presented, in which case any  
12 deferred gain or loss not resulting from off-market terms shall be recognized in  
13 earnings in the period the sale occurred.

14 2. Recognize any deferred loss resulting from the consideration for the sale of  
15 the asset not being at fair value or the lease payments not being at market  
16 rates as an adjustment to the leaseback right-of-use asset at the later of the  
17 beginning of the earliest comparative period presented in the financial  
18 statements and the date of the sale of the underlying asset (if an entity elects  
19 the transition method in (c)(1)) or at the beginning of the reporting period in  
20 which the entity first applies the pending content that links to this paragraph (if  
21 an entity elects the transition method in (c)(2)).

22 3. Recognize any deferred gain resulting from the consideration for the sale of  
23 the asset not being at fair value or the lease payments not being at market  
24 rates as a financial liability at the later of the beginning of the earliest  
25 comparative period presented in the financial statements and the date of the  
26 sale of the underlying asset (if an entity elects the transition method in (c)(1))  
27 or at the beginning of the reporting period in which the entity first applies the  
28 pending content that links to this paragraph (if an entity elects the transition  
29 method in (c)(2)).

30 [Le Distributeur souligne]

31 **Extrait de la norme ASC 842, Leases**

32 Pour l'application théorique de la norme ASC 842 à compter de 2019, le Distributeur  
33 présente ci-après l'extrait pertinent des dispositions si une transaction de cession-bail,  
34 comme celle du 140 Crémazie, avait lieu en 2019 en tenant compte du fait que le transfert de  
35 l'immeuble serait une vente selon les paragraphes 842-40-25-1 à 25-3.

36 > *Transfer of the Asset Is a Sale*

37 842-40-25-4 If the transfer of the asset is a sale in accordance with paragraphs  
38 842-40-25-1 through 25-3, both of the following apply:

- 1           a. *The seller-lessee shall:*
- 2                     1. *Recognize the transaction price for the sale at the point in time the buyer*
- 3                     *lessor obtains control of the asset in accordance with paragraph 606-10-25-30*
- 4                     *in accordance with the guidance on determining the transaction price in*
- 5                     *paragraphs 606-10-32-2 through 32-27*
- 6                     2. *Derecognize the carrying amount of the underlying asset*
- 7                     3. *Account for the lease in accordance with Subtopic 842-20.*
- 8           b. *The buyer-lessor shall account for the purchase in accordance with other Topics*
- 9                     *and for the lease in accordance with Subtopic 842-30.*

#### 4. TRAITEMENT THÉORIQUE DANS LE CADRE DU MRI

10 En premier lieu, le Distributeur rappelle que, quel que soit le mode de réglementation en  
11 vigueur pour établir les tarifs, de type MRI ou en « coût de service », il considère important  
12 de maintenir comme assise première le principe de compatibilité des méthodes comptables  
13 utilisées aux fins réglementaires et statutaires, principe reconnu et préconisé par la Régie  
14 dans ses décisions D-2010-020<sup>4</sup>, D-2012-021<sup>5</sup> et D-2015-189<sup>6</sup>.

15 Dans un deuxième temps, le Distributeur tient à réitérer que le traitement d'un gain ou d'une  
16 perte sur disposition selon l'ASC 840 et l'ASC 842 ne s'applique que dans le cas de  
17 transactions de cession- bail, transactions peu courantes dans le cadre de ses activités  
18 ordinaires. De plus, le traitement selon ces normes pouvant varier en fonction des clauses  
19 des contrats analysés, il est difficile d'en dériver une règle générale.

20 Ainsi, pour le cas d'une transaction de cession -bail, comme celle du 140 Crémazie,  
21 l'application de l'ASC 840 amène d'une part, à reconnaître le gain de façon progressive en  
22 comptabilisant au moment de la vente la portion du gain dépassant la valeur actualisée des  
23 paiements minimums exigibles et en amortissant le gain résiduel reporté sur la durée du bail.  
24 D'autre part, dans le cas d'une perte sur disposition, une comptabilisation immédiate de cette  
25 perte est prescrite au moment de la vente. Qu'il s'agisse d'un gain ou d'une perte, la  
26 comptabilisation des montants se fait sous la rubrique Revenus autres que ventes  
27 d'électricité.

28 L'application théorique de l'ASC 842 à une transaction de cession-bail, comme celle du 140  
29 Crémazie, amène à comptabiliser au moment de la vente l'entièreté du gain<sup>7</sup> ou de la perte  
30 sous la rubrique Revenus autres que ventes d'électricité.

31 Le Distributeur rappelle qu'il applique les dispositions de la norme ASC 840 en vigueur en  
32 2018 en constatant un gain de 8 M\$ ainsi que les dispositions transitoires de la norme

<sup>4</sup> R-3703-2009 – Phase 1, paragraphe 53.

<sup>5</sup> R-3768-2011, paragraphe 45.

<sup>6</sup> R-3927-2015, paragraphe 28.

<sup>7</sup> Voir le tableau 6.1-C (R-4051-2018, HQD-2, document 1 [B-0009]) pour une illustration théorique de l'application de l'ASC 842 en 2018 au gain résultant de la disposition du 140 Crémazie.

1 ASC 842 qui sera en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2019, de sorte que le solde résiduel du gain au  
2 31 décembre 2018, soit 9,6 M\$, est comptabilisé aux bénéfices non répartis (BNR) sans  
3 passer aux résultats.

4 Le Distributeur rappelle également que le traitement d'un gain ou d'une perte sur disposition  
5 n'est nullement affecté par la mise en place de son MRI puisque, comme mentionné à la  
6 pièce HQD-1, document 2<sup>8</sup>, la rubrique Revenus autres que ventes d'électricité n'est pas  
7 couverte par la Formule d'indexation et continue d'être établie annuellement sur la base du  
8 « coût de service ».

9 Ainsi, tout gain ou perte constaté aux résultats du Distributeur d'une année donnée et qui  
10 n'aurait pas été prévu au moment de l'établissement des tarifs serait pris en compte dans  
11 l'établissement des montants éventuels à remettre à la clientèle par le biais du MTÉR.

## 5. TRAITEMENT RÉGLEMENTAIRE PROPOSÉ

12 La proposition du Distributeur quant au traitement du gain prévu de 17,6 M\$ est celle qu'il a  
13 présentée dans sa preuve au soutien de sa demande dans le dossier R-4051-2018<sup>9</sup> de  
14 même qu'à la pièce HQD-3, document 2<sup>10</sup> du présent dossier. Cette proposition consiste à  
15 appliquer l'ASC 840, norme en vigueur jusqu'au 31 décembre 2018, en comptabilisant un  
16 gain de 8 M\$ en 2018 et à appliquer les dispositions transitoires de l'ASC 842 à compter du  
17 1<sup>er</sup> janvier 2019 en comptabilisant un ajustement de 9,6 M\$ aux BNR.

18 De plus, comme expliqué au deuxième paragraphe de la réponse à la question 1.1 de la  
19 demande de renseignements n° 3 de la Régie dans le dossier R-4051-2018<sup>11</sup>, le Distributeur  
20 considère que la comptabilisation de l'ajustement de 9,6 M\$ autrement qu'aux BNR, soit  
21 dans un compte d'écarts et de reports, va à l'encontre du traitement comptable édicté par la  
22 norme ASC 842.

23 Par ailleurs, selon la proposition du Distributeur, le gain de 8 M\$ comptabilisé en 2018 sera  
24 pris en compte lors de l'application du MTÉR.

## 6. DISPOSITION DU COMPTE D'ÉCARTS

25 Dans ce contexte, le Distributeur ne propose pas de mode de disposition du compte d'écarts  
26 et de reports, car celui-ci ne s'inscrit pas dans sa proposition qui respecte la normalisation en  
27 vigueur et à venir.

---

<sup>8</sup> HQD-1, document 2 (B-0007), page 3, lignes 3 à 5.

<sup>9</sup> R-4051-2018, HQD-1, document 1 (B-0004), section 5.2.

<sup>10</sup> HQD-3, document 2 (B-0010), page 14.

<sup>11</sup> R-4051-2018, HQD-2, document 3 (B-0015), page 2, lignes 9-15.