



LA VÉRIFICATION
DILIGENTE

Dans une période d'incertitude sans précédent sur les marchés, la vérification diligente par des experts représente votre avantage concurrentiel le plus important. Le Groupe Altus ne procède pas seulement à des vérifications préalables; il crée cet avantage.



La vérification diligente

L'équipe de vérification diligente du Groupe Altus constitue la référence de l'industrie en matière d'analyse indépendante, ce qui donne à votre équipe l'avantage requis pour éviter les acquisitions mal avisées et pour saisir les occasions que d'autres n'ont pas cernées. Le Groupe Altus mène une enquête des plus approfondies grâce à son équipe de professionnels reconnus qui ont développé une solide expertise.

Nous tirons aussi profit d'un vaste éventail de disciplines et de compétences en comptant sur trois unités opérationnelles distinctes : consultation en analyse des coûts et gestion des coûts de développement; recherche, évaluation et services-conseils et services-conseils en impôt foncier. Ainsi, les propriétés que vous prévoyez acquérir font l'objet d'un examen minutieux à de nombreux niveaux. Par ailleurs, l'évaluation est adaptée selon les priorités que vous établissez.

Nous avons fourni des services d'évaluation, de vérification diligente et des services-conseils pour grand nombre des plus importantes transactions d'actifs simples et de portefeuilles en Amérique du Nord. Nous offrons, par ailleurs, un ensemble complet de services de soutien à l'acquisition par l'entremise de nos spécialistes dont la grande connaissance du marché local est renforcée par des outils exclusifs de recherche de qualité inégalée et par une expérience professionnelle indépendante à l'échelle nationale.

Des ressources complètes

En tant que principal intervenant dans presque toutes les classes d'actifs et les centres urbains en Amérique du Nord, le Groupe Altus possède une connaissance du marché local qui reste inégalée. Notre équipe, formée de diplômés d'écoles de commerce, de métrologues-vérificateurs professionnels, d'évaluateurs qualifiés et d'analystes des domaines du développement et de l'immobilier public, utilise des produits de recherche exclusifs, à l'avant-garde de l'industrie. Elle tire aussi profit de l'accès quotidien à une grande partie du marché de l'immobilier institutionnel en Amérique du Nord au moyen de sa pratique d'évaluation. Nos unités opérationnelles fournissent aussi des services-conseils à l'interne.

Coup d'œil sur les services :

Recherche, évaluation et services-conseils

Vérification et sécurité du loyer de base

- Examen et résumé de toute la correspondance sur les baux et avec les locataires, mention de toutes les options notables d'expansion, de résiliation, etc.
- Rapprochement entre les baux/lettres de location/préclusions ou certificats architecturaux/relevés bancaires et le fichier des loyers.
- Entrevues du personnel et des locataires.
- Enquêtes sur les complexes de bureaux concurrentiels afin de déterminer les tarifs locatifs du marché.

Vérification du recouvrement du revenu

- Vérification fiscale pour chacun des locataires ainsi que pour les aires communes.
- Résumé de l'administration, de l'amortissement ou de la dépréciation, de l'impôt sur le capital, de l'impôt foncier, de l'électricité du locataire, des frais de concierge et autres coûts d'exploitation payés par locataire.
- Comparaison de la politique actuelle en matière de frais avec les normes du marché.
- Liste de toute irrégularité ou erreur potentielle en ce qui concerne les aires communes et les charges foncières.
- Examen de l'avis d'imposition (préliminaire ou détaillé).

Examens financiers

- Examen et analyse des états financiers antérieurs vérifiés, du rendement annuel cumulatif et du budget actuel.
- Analyse des écarts avec la prévision des flux monétaires de Groupe Altus.
- Examen des créances.
- Examen des dettes d'exploitation afin de vérifier le respect des ententes contractuelles concernant le nettoyage, la sécurité, etc. et comparaison avec les chèques annulés.
- Examen de l'avis d'imposition (préliminaire ou détaillé).
- Analyse de tous les produits divers, y compris des contrats de licence, et comparaison avec les données sur le marché actuel.

Modélisation des flux de trésorerie

- Logiciels Argus ou Dyna.

Expertise locale. Rayonnement mondial.

L'équipe de vérification diligente du Groupe Altus constitue la référence de l'industrie, ce qui donne à votre équipe l'avantage requis pour éviter les acquisitions mal avisées et pour saisir les occasions que d'autres n'ont pas cernées.

Consultation en analyse des coûts et gestion des coûts de développement

Vérification matérielle préalable

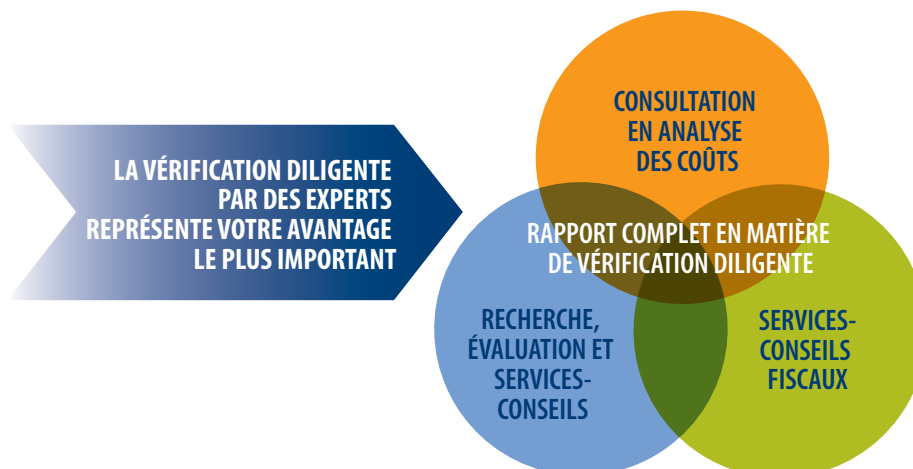
- Inspection du bâtiment afin d'évaluer la condition des éléments et des systèmes.
- Coordination et résumé des résultats obtenus par tout conseiller spécialiste dont les services ont été requis afin d'inspecter la propriété.
- Examen des documents originaux de conception, s'ils sont disponibles.
- Rencontre avec la personne chargée de la gestion immobilière et les locataires afin de se renseigner sur des plaintes ou des problèmes potentiels.
- Liste des éléments ou des systèmes du bâtiment qui pourraient avoir atteint la fin de leur cycle de vie ou qui devraient l'atteindre au cours de la période de planification.
- Estimation des coûts pour toute dépense en immobilisations cernée dans le plan d'immobilisations à long terme.
- Soutien et aide au cours des négociations, s'il y a lieu, entre l'acheteur et le vendeur.

Modélisation à court, à moyen et à long termes – Évaluation des coûts associés au cycle de vie

- Utilisation des résultats obtenus au cours de l'inspection du bâtiment.
- Détermination de la série de dépenses d'immobilisations nécessaires pour respecter les exigences du programme, la réglementation et les besoins stratégiques.
- Ensemble d'outils d'aide à la prise de décision et analyses pour la phase de l'exécution (année 1), la phase tactique (années 2 à 5) et la phase stratégique (années 6 à 25).
- Rapport direct au gestionnaire de fonds en ce qui a trait à d'importants portefeuilles au moyen de la technologie sur le Web.

Vérification foncière préalable

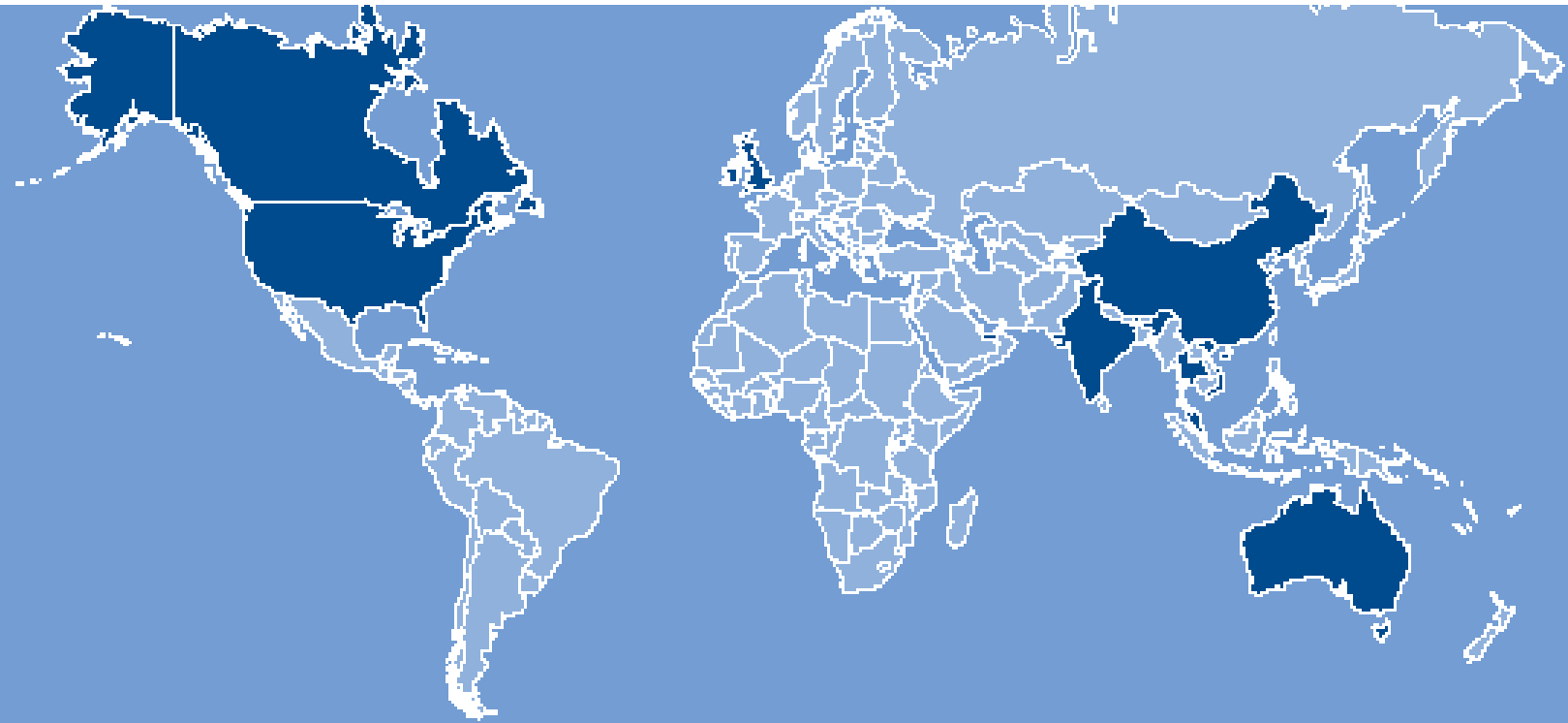
- Évaluation de l'impôt à payer.
- Révision des baux et de la répartition des impôts entre le propriétaire et le locataire (conformément aux lois applicables).
- Examen des appels en instance devant les tribunaux d'évaluation.
- Répertoire des résultats des appels antérieurs.
- Examen et analyse des évaluations supplémentaires ou omises.
- Préparation de budgets fiscaux pour l'année en cours et les années à venir.
- Établissement d'un budget fiscal pour les nouvelles constructions, les modifications et la démolition.
- Examen de la classification des taxes – utilisation actuelle et future.



Expertise locale. Rayonnement mondial.



Notre réseau



Altus offre des services diversifiés et une expertise inégalée avec une nombreuse clientèle dans diverses industries partout au Canada et à l'étranger.

À propos du Groupe Altus

Groupe Altus est le chef de file en services multidisciplinaires et indépendants de consultation en immobilier et de conseils professionnels à l'échelle mondiale. Il compte plus de 1 500 employés, répartis dans plus de 50 cabinets dans 11 pays partout dans le monde, notamment au Canada, au Royaume-Uni, en Australie, en Asie, aux États-Unis et au Moyen-Orient. Groupe Altus est divisé en quatre unités d'affaires interreliées rassemblant des années d'expérience sur un plateau global : recherche, évaluation et services-conseils; consultation en analyse des coûts et gestion de projets; services-conseils en impôt foncier et Géomatique. Ses clients comprennent des banques, des institutions financières, des gouvernements, des caisses de retraite, des gestionnaires de biens et de fonds, des promoteurs et des propriétaires bailleurs ainsi que des entreprises œuvrant dans l'industrie pétrolière et gazière. Nos unités fonctionnelles travaillent de façon autonome ou en collaboration afin de fournir à nos clients les avantages d'un savoir-faire conjugué. Notre approche distinctive favorise les décisions fondées sur des conclusions indépendantes et soigneusement analysées.

Le Groupe Altus fournit des services à des sociétés de marque, notamment des établissements bancaires, des sociétés de gestion de retraite, des compagnies d'assurance, des cabinets comptables, des cabinets d'avocats, des organismes publics du secteur de l'immobilier (y compris les FPI), des sociétés industrielles, des investisseurs privés, des gestionnaires de biens et de fonds, des promoteurs immobiliers, des établissements gouvernementaux et des sociétés pétrolières et gazières.