

États financiers de  
Financial statements of



30 avril 2020  
April 30, 2020

**Table des matières**

**Table of contents**

Rapport de l'auditeur indépendant	3-8	Independent Auditor's Report
États financiers		Financial Statements
Résultats	9	Operations
Situation financière	10	Financial position
Évolution des actifs nets	11	Changes in net assets
Flux de trésorerie	12	Cash flows
Notes complémentaires	13-31	Notes to financial statements

## Rapport de l'auditeur indépendant

---

**Raymond Chabot  
Grant Thornton S.E.N.C.R.L.**  
2505, boul. St-Laurent  
Ottawa (Ontario)  
K1H 1E4

T 613 236-2211

Aux membres du Bureau des gouverneurs de  
l'Université Saint-Paul

### Opinion

Nous avons effectué l'audit des états financiers de l'Université Saint-Paul (ci-après « l'Université »), qui comprennent l'état de la situation financière au 30 avril 2020, et les états des résultats, de l'évolution des actifs nets et des flux de trésorerie pour l'exercice terminé 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'Université Saint-Paul au 30 avril 2020, 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.

### 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'Université Saint-Paul conformément aux règles de déontologie qui s'appliquent à notre 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.

### 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'Université Saint-Paul 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'Université Saint-Paul 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'Université Saint-Paul.

### **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 qu'elles, individuellement ou collectivement, 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'Université Saint-Paul;
- 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'Université Saint-Paul 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'Université Saint-Paul 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.

*Raymond Chabot Grant Thornton S.E. N.C. R. L.*

Comptables professionnels agréés  
Experts-comptables autorisés

Ottawa, Canada  
Le 14 octobre 2020

## Independent Auditor's Report

---

Raymond Chabot  
Grant Thornton LLP  
2505 St-Laurent Blvd.  
Ottawa, Ontario  
K1H 1E4

T 613-236-2211

To the Members of the Board of Governors of  
Saint-Paul University

### Opinion

We have audited the financial statements of Saint-Paul University (the "University"), which comprise the statement of financial position as at April 30, 2020, and the statements of operations, changes in net assets and 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 Saint-Paul University as at April 30, 2020, 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.

### 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 Saint-Paul University 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 Canadian accounting standards for not-for-profit organizations, 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.

In preparing the financial statements, management is responsible for assessing Saint-Paul University'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 Saint-Paul University or to cease operations, or has no realistic alternative but to do so.

Those charged with governance are responsible for overseeing Saint-Paul University's financial reporting process.

### **Auditor's responsibilities for the audit of the financial statements**

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;
- 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 Saint-Paul University'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 Saint-Paul University'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 Saint-Paul University 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.

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.

*Raymond Chabot Grant Thornton LLP*

Chartered Professional Accountants,  
Licensed Public Accountants

Ottawa, Canada  
October 14, 2020

# Université Saint-Paul

État des résultats

de l'exercice clos le 30 avril 2020

# Saint Paul University

Statement of operations

year ended April 30, 2020

	2020	2019	
	\$	\$	
<b>Produits</b>			<b>Revenue</b>
Subventions de fonctionnement - Ontario	7 117 677	7 861 613	Operating grants - Ontario
Subventions - autres	240 105	130 519	Grants - other
Droits de scolarité et autres	6 804 934	6 563 623	Tuition and other fees
Dons corporatifs	1 225 709	1 006 600	Corporate donations
Produits nets de placements (note 5)	459 490	1 414 040	Net investments income (note 5)
Ventes, contrats et services rendus (note 6)	938 666	1 139 847	Sales, contracts and services rendered (note 6)
Location de salles	697 395	703 412	Room rentals
Logements étudiants	1 405 503	1 740 636	Student housing
Autres	685 041	653 499	Other
Amortissement des apports reportés afférents aux immobilisations corporelles (note 15)	464 641	536 909	Amortization of deferred contributions related to capital assets (note 15)
	<b>20 039 161</b>	<b>21 750 698</b>	
<b>Charges</b>			<b>Expenses</b>
Salaires, avantages sociaux et contractuels	15 096 074	14 818 020	Salaries, social benefits and contractuels
Avantages sociaux futurs (note 17)	552 918	618 096	Employee future benefits (note 17)
Bourses et rabais de droits de scolarité	1 679 787	1 236 743	Scholarships, bursaries and rebate on tuition
Fonctionnement - Université	2 527 877	2 612 069	Operating - University
Logements étudiants	1 051 321	1 150 043	Student housing
Contrat de service	1 159 278	1 203 263	Contractual services
Frais financiers (recouvrement)	(15 713)	27 544	Financial fees (recovery)
Mauvaises créances	104 658	241 163	Bad debts
Intérêts sur la dette à long terme	521 820	581 117	Interest on long-term debt
Amortissement des immobilisations corporelles	1 406 162	1 398 897	Amortization of capital assets
	<b>24 084 182</b>	<b>23 886 955</b>	
Insuffisance des produits par rapport aux charges avant dons du Fonds Oblat de l'Université Saint-Paul Inc. relié au fonctionnement	(4 045 021)	(2 136 257)	Deficiency of revenue over expenses before Fonds Oblat de l'Université Saint-Paul Inc. donations for operations
Dons du Fonds Oblat de l'Université Saint-Paul Inc. - fonctionnement (note 8)	1 730 620	1 735 594	Fonds Oblat de l'Université Saint-Paul Inc. Donations - Operations (note 8)
<b>Insuffisance des produits sur les charges</b>	<b>(2 314 401)</b>	<b>(400 663)</b>	<b>Deficiency of revenue over expenses</b>

Les notes complémentaires font partie intégrante des états financiers.

The accompanying notes are an integral part of the financial statements.

# Université Saint-Paul

État de la situation financière

au 30 avril 2020

# Saint Paul University

Statement of financial position

as at April 30, 2020

	2020	2019	
	\$	\$	
<b>Actif</b>			<b>Assets</b>
Actif à court terme			Current assets
Encaisse	3 566 394	1 445 072	Cash
Débiteurs (note 7)	1 957 647	1 784 414	Accounts receivable (note 7)
Portion à court terme des placements (note 10)	815 373	752 329	Current portion of investments (note 10)
	<b>6 339 414</b>	<b>3 981 815</b>	
Placements (note 10)	24 574 784	29 170 280	Investments (note 10)
Débiteurs à long terme (notes 7 et 9)	300 000	400 000	Long term accounts receivable (notes 7 and 9)
Immobilisations corporelles (note 11)	21 230 631	21 732 681	Capital assets (note 11)
	<b>52 444 829</b>	<b>55 284 776</b>	
<b>Passif</b>			<b>Liabilities</b>
Passif à court terme			Current liabilities
Créditeurs et charges à payer (note 12)	1 494 930	1 569 685	Accounts payable and accrued liabilities (note 12)
Portion à court terme des apports reportés (note 14)	2 245 908	1 083 251	Current portion of deferred contributions (note 14)
Portion à court terme des hypothèques et effets à payer (note 16)	978 583	1 011 362	Current portion of mortgages and notes payable (note 16)
	<b>4 719 421</b>	<b>3 664 298</b>	
Apports reportés (note 14)	6 048 727	6 100 648	Deferred contributions (note 14)
Apports reportés afférents aux immobilisations corporelles (note 15)	4 656 961	5 101 602	Deferred contributions related to capital assets (note 15)
Hypothèques et effets à payer (note 16)	12 510 459	13 510 741	Mortgages and notes payable (note 16)
Avantages sociaux futurs (note 17)	1 538 400	1 513 400	Employee future benefits (note 17)
	<b>29 473 968</b>	<b>29 890 689</b>	
<b>Actifs nets</b>			<b>Nets assets</b>
Affectés à l'interne aux avantages sociaux futurs	(4 312 900)	(3 539 000)	Internally restricted for employee future benefits
Affectés à l'interne - autres (note 18)	21 783 180	22 354 861	Internally restricted - others (note 18)
Non affectés	(6 069 143)	(4 845 123)	Unrestricted
Reçus à titre de dotation	11 569 724	11 423 349	Received for endowment purposes
	<b>22 970 861</b>	<b>25 394 087</b>	
	<b>52 444 829</b>	<b>55 284 776</b>	

Les notes complémentaires font partie intégrante des états financiers.

The accompanying notes are an integral part of the financial statements.

Au nom du Bureau des gouverneurs

On behalf of the Board of Governors

Gouverneur  Gouverneur

Gouverneur  Gouverneur

	Internally restricted Affecté à l'interne		Unrestricted	Received for endowment purposes	2020	2019	
	Employee future benefit	Other					
	Avantages sociaux futurs	Autre					
	\$	\$	\$	\$	\$	\$	
<b>Solde au début de l'exercice</b>	<b>(3 539 000)</b>	<b>22 354 861</b>	<b>(4 845 123)</b>	<b>11 423 349</b>	<b>25 394 087</b>	25 113 700	<b>Fund balances, beginning of year</b>
Insuffisance des produits sur les charges	-	-	(2 314 401)	-	(2 314 401)	(400 663)	Deficiency of revenue over expenses
Apports reçus à titre de dotations	-	-	-	31 892	31 892	385 050	Endowment contributions
Protection du capital de dotations	-	-	-	114 483	114 483	-	Investment revenue
Affectations internes	(518 700)	(571 681)	1 090 381	-	-	-	Investment revenue (note 4)
Variation des avantages sociaux futurs	(255 200)	-	-	-	(255 200)	296 000	Variation of items related to employee future benefits
<b>Solde à la fin de l'exercice</b>	<b>(4 312 900)</b>	<b>21 783 180</b>	<b>(6 069 143)</b>	<b>11 569 724</b>	<b>22 970 861</b>	25 394 087	<b>Fund balances, end of year</b>

Les notes complémentaires font partie intégrante des états financiers.  
 The accompanying notes are an integral part of the financial statements.

**Université Saint-Paul**  
État des flux de trésorerie  
de l'exercice clos le 30 avril 2020

**Saint Paul University**  
Statement of cash flows  
year ended April 30, 2020

	2020	2019	
	\$	\$	
<b>Activités de fonctionnement</b>			<b>Operating activities</b>
Insuffisance des produits sur les charges	(2 314 401)	(400 663)	Deficiency of revenue over expenses
Ajustements pour :			Adjustments for:
Amortissement des immobilisations corporelles	1 406 162	1 398 897	Amortization of capital assets
Amortissement des apports reportés afférents aux immobilisations corporelles	(464 641)	(536 909)	Amortization of deferred revenue related to capital assets
Variation nette de la juste valeur de placements	993 812	(344 279)	Net change in fair value of investments
Avantages sociaux futurs	25 000	(564 300)	Employee future benefits
Réévaluation des avantages sociaux futurs	(255 200)	296 000	Re-measurement of items related to employee future benefits
	<b>(609 268)</b>	<b>(151 254)</b>	
Variation nette des éléments du fonds de roulement et des apports reportés (note 20)	<b>862 748</b>	<b>(929 317)</b>	Net change in working capital items and deferred contributions (note 20)
	<b>253 480</b>	<b>(1 080 571)</b>	
<b>Activités de financement</b>			<b>Financing activities</b>
Remboursement des hypothèques et effets à payer	(1 033 061)	(973 955)	Repayment of mortgages and notes payable
Augmentation des apports reportés afférents aux immobilisations corporelles	20 000	440 000	Increase in deferred revenue related to capital assets
Augmentation des dotations inutilisables	146 375	385 050	Increase in non-expendable endowments
	<b>(866 686)</b>	<b>(148 905)</b>	
<b>Activités d'investissements</b>			<b>Investing activities</b>
Acquisitions de placements	(17 178 646)	(2 707 166)	Acquisitions of investments
Encaissements de placements	20 717 286	5 051 591	Receipt of investments
Acquisition d'immobilisations corporelles	(904 112)	(1 995 764)	Acquisitions of capital assets
Diminution du débiteur à long terme	100 000	100 000	Decrease in long term receivable
	<b>2 734 528</b>	<b>448 661</b>	
Augmentation (diminution) nette de l'encaisse	<b>2 121 322</b>	<b>(780 815)</b>	Net increase (decrease) in cash
Encaisse au début	<b>1 445 072</b>	<b>2 225 887</b>	Cash, beginning of year
<b>Encaisse à la fin</b>	<b>3 566 394</b>	<b>1 445 072</b>	<b>Cash, end of year</b>

Les notes complémentaires font partie intégrante des états financiers.

The accompanying notes are an integral part of the financial statements.

### 1. Statut et nature des activités

L'Université Saint-Paul (ci-après "l'Université") située à Ottawa est une institution catholique bilingue confiée depuis plus d'un siècle à la congrégation des missionnaires oblates de Marie Immaculée. Dotée d'une charte civile (1848) et d'une charte pontificale (1889), elle est fédérée avec l'Université d'Ottawa depuis 1965.

L'Université est également un organisme de charité enregistré et, à ce titre, est exonéré d'impôts sous l'alinéa 149 de la *Loi de l'impôt sur le revenu*.

### 2. Modification comptable

Le 1er mai 2019, l'Université a appliqué le chapitre 4433, « Immobilisations corporelles détenues par les organismes sans but lucratif », de la Partie III du Manuel de CPA Canada – Comptabilité. Ce chapitre remplace le chapitre 4431 portant le même nom. Conformément à ce nouveau chapitre, les organismes sans but lucratif sont maintenant tenus de se conformer aux indications énoncées dans les chapitres 3061, « Immobilisations corporelles », et 3110, « Obligations liées à la mise hors service d'immobilisations », ainsi qu'aux exigences d'informations à fournir du chapitre 3063, « Dépréciation d'actifs à long terme », de la Partie II du Manuel de CPA Canada – Comptabilité, sauf pour ce qui est des indications figurant dans le chapitre 4433.

L'application du chapitre 3061 par les organismes sans but lucratif nécessite maintenant la prise en compte par ceux-ci des indications sur la décomposition du coût d'une immobilisation corporelle constituée d'importantes composantes distinctes. Le chapitre 4433 présente, quant à lui, de nouvelles normes de dépréciation des immobilisations corporelles.

Conformément aux dispositions transitoires, ce nouveau chapitre, applicable aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2019, a été appliqué prospectivement.

L'adoption de ce nouveau chapitre n'a eu aucune incidence sur les états financiers de l'Université.

### 3. Principales méthodes comptables

#### Base de présentation

Les états financiers de l'Université sont établis selon les Normes comptables canadiennes pour les organismes sans but lucratif.

### 1. Statute and nature of operations

Saint Paul University (hereafter the "University") in Ottawa is a Catholic and bilingual institution entrusted for more than a century to the Congregation of the Missionary Oblates of Mary Immaculate. Endowed with civil (1848) and pontifical (1889) charters, Saint Paul University has been federated with the University of Ottawa since 1965.

The University is also a registered charity and is therefore exempt from income taxes under section 149 of the *Income Tax Act*.

### 2. Accounting change

On May 1, 2019, the University applied Section 4433, Tangible Capital Assets Held by Not-for-profit Organizations, of Part III of the CPA Canada Handbook – Accounting. This section replaces Section 4431 of the same name. In accordance with this new section, not-for-profit organizations are now required to comply with the guidance in Sections 3061, Property, Plant and Equipment, and 3110, Asset Retirement Obligations, and with the reporting requirements of Section 3063, Impairment of Long-lived Assets, of Part II of the CPA Canada Handbook – Accounting, except of the guidance in Section 4433.

The application of Section 3061 by not-for-profit organizations now requires that they consider the guidance on componentization of the cost of an item of property, plant and equipment made up of significant separable component parts. For its part, Section 4433 presents new tangible capital assets impairment standards.

In accordance with the transitional provisions, this new section, applicable to years beginning on or after January 1, 2019, has been applied prospectively.

Application of this new section did not have any impact on the University's financial statements.

### 3. Significant accounting policies

#### Basis of presentation

The University's financial statements are prepared in accordance with Canadian accounting standards for not-for-profit organizations.

### 3. Principales méthodes comptables (suite)

#### Estimations comptables

Pour dresser les états financiers, la direction doit faire des estimations et poser des hypothèses qui ont une incidence sur les montants présentés dans les états financiers et les notes y afférentes. Ces estimations sont fondées sur la connaissance que la direction possède des événements en cours et sur les mesures que l'Université pourrait prendre à l'avenir. Les résultats réels pourraient être différents de ces estimations.

#### Constatation des produits

##### *Apports*

L'Université applique la méthode du report pour comptabiliser les apports. Selon cette méthode, les apports affectés à des charges d'exercices futurs sont reportés et comptabilisés à titre de produits au cours de l'exercice où sont engagées les charges auxquelles ils sont affectés. Les apports non affectés sont comptabilisés à titre de produits lorsqu'ils sont reçus ou lorsqu'ils sont à recevoir si le montant à recevoir peut faire l'objet d'une estimation raisonnable et que son encaissement est raisonnablement assuré. Les apports reçus à titre de dotations sont comptabilisés directement comme augmentation de l'actif net.

De plus, l'Université ne constate pas les apports reçus sous forme de fournitures et de services en raison de la difficulté de déterminer avec estimation raisonnable la juste valeur de ces apports.

*Droits de scolarité et autres frais, location de salles, logements étudiants, séminaire universitaire, contrats et de services rendus*

Les revenus de droits de scolarité et autres frais, location de salles, logements étudiants, séminaire universitaire, contrats et services rendus sont constatés à titre de produits conformément à l'entente entre les parties, lorsque les services ont été fournis, que le montant est déterminé ou déterminable et que le recouvrement est raisonnablement assuré.

##### *Ventes*

Les revenus de ventes au crédit sont constatés à titre de produits lorsque les biens ont été fournis, que le montant est déterminé ou déterminable et que le recouvrement est raisonnablement assuré.

Les revenus de ventes au comptant sont composés uniquement de vente de nourriture et sont constatés au moment de la vente aux consommateurs et de leur encaissement.

### 3. Significant accounting policies (continued)

#### Accounting estimates

The preparation of financial statements requires management to make estimates and assumptions that affect the amounts recorded in the financial statements and notes to financial statements. These estimates are based on management's best knowledge of current events and actions that the University may undertake in the future. Actual results may differ from these estimates.

#### Revenue recognition

##### *Contributions*

The University follows the deferred method of accounting for contributions. Under this method, contributions restricted for future period expenses are deferred and are recognized as revenue in the year in which the related expenses are incurred. Unrestricted contributions are recognized as revenue when received or receivable if the amount to be received can be reasonably estimated and collection is reasonably assured. Endowment contributions are recognized as direct increases in net assets.

Moreover, the University does not recognize contributed supplies and services because of the difficulty in reasonably estimating the fair value of these contributions.

*Tuition and other fees, room rentals, student housing, university seminary, contracts and services rendered*

Revenue from tuition, room rentals, student housing, university seminary, contracts and services rendered are recognized as revenue in accordance with the agreement between the parties, when the services have been rendered, the amounts are fixed or determinable and collection is reasonably assured.

##### *Sales*

Revenue from sales at credit are recognized as revenue when goods have been rendered, the amounts are fixed or determinable and collection is reasonably assured.

Revenue from cash sales consist only of food sales and are recognized at the moment of the sale to the customer and collection is completed.

### 3. Principales méthodes comptables (suite)

#### *Produits nets de placements*

Les produits nets de placements incluent les produits d'intérêts et les produits provenant de propriétés immobilières, les produits provenant de participation au revenu net des fonds communs de placement et les variations nettes de la juste valeur.

Les opérations de placement sont comptabilisées à la date de transaction et les produits qui en découlent sont constatés selon la méthode de la comptabilité d'exercice.

Les produits d'intérêts sont constatés en fonction du temps écoulé. Les produits provenant de propriétés immobilières sont constatés lorsque des variations de juste valeur sont identifiées. Les produits provenant de la participation au revenu net des fonds communs de placement sont constatés au moment de leur distribution. Les variations nettes de juste valeur sont constatées au moment où elles se produisent.

Concernant les placements évalués à la juste valeur, l'Université a fait le choix d'exclure des variations nettes de la juste valeur les produits provenant de la participation au revenu net des fonds communs de placement.

Les produits nets de placements non grevés d'affectations d'origine externe sont constatés à l'état des résultats au poste Produits nets de placements. Les produits nets de placements grevés d'affectations d'origine externe sont comptabilisés à titre d'apports reportés.

#### **Conversion des comptes en devises étrangères**

L'Université utilise la méthode temporelle pour la conversion des opérations libellées dans une monnaie étrangère. Selon cette méthode, les éléments monétaires d'actif et de passif sont convertis au cours à la date de l'état de la situation financière. Les éléments non monétaires d'actif et de passif sont convertis aux cours historiques, à l'exception de ceux comptabilisés à la juste valeur qui sont convertis au cours à la date de l'état de la situation financière. Les produits et les charges sont convertis au cours moyen de la période, à l'exception de l'amortissement des éléments d'actif convertis aux cours historiques qui est converti aux mêmes cours que les éléments correspondants. Les gains et les pertes de change afférents sont comptabilisés dans les résultats de l'exercice. Les gains et les pertes de change sur les instruments financiers évalués subséquentement à la juste valeur sont inclus à titre de variations de la juste valeur de placements au poste Produits nets de placements à l'état des résultats.

### 3. Significant accounting policies (continued)

#### *Net investment income*

Net investment income includes interest income and revenue from real estate, income from participation participations in the net income of mutual funds and the net change in fair values.

Investment transactions are recorded on the transaction date and resulting revenues are recognized using the accrual method of accounting.

Interest revenue is recognized through the passage of time. Real-estate related revenue is recognized when changes in fair value are identified. Revenue stemming from participations in the net income of mutual funds are recognized when distributed.

The University has elected, for investment measured at fair value, to exclude net fair value changes related to income related to participation in the net income of mutual funds.

Unrestricted net investment income is recognized in the line item Net investment income. Restricted net investment income is recognized as deferred revenue.

#### **Foreign currency transactions**

The University uses the temporal method to translate transactions denominated in a foreign currency. Under this method, monetary assets and liabilities are translated at the exchange rate in effect at the statement of financial position date. Non-monetary assets and liabilities are translated at historical exchange rates, with the exception of those recognized at fair value, which are translated at the exchange rate in effect at the statement of financial position date. Revenue and expenses are translated at the average rate for the period, with the exception of the amortization of assets translated at the historical exchange rates, which is translated at the same exchange rates as the related assets. The related exchange gains and losses are accounted for in statement of operations for the year. Exchange gains and losses on financial instruments subsequently measured at fair value are included in changes in fair value of investments under Net investment income in the statement of operations.

### 3. Principales méthodes comptables (suite)

#### Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles acquises sont comptabilisées au coût. Les apports reçus sous forme d'immobilisations corporelles sont comptabilisés à la juste valeur à la date de l'apport. Les immobilisations sont amorties selon la méthode de l'amortissement linéaire sur leur durée de vie utile estimative, soit :

Pavage	10 ans
Bâtiments	30 ans
Bibliothèque - Collections de livres	10 ans
Mobilier et équipement	5 ou 10 ans

Les terrains ne sont pas amortis compte tenu de leur durée de vie indéfinie.

Les constructions en cours sont amorties une fois qu'elles sont en service

Lorsque les circonstances indiquent qu'une immobilisation corporelle a subi une dépréciation, une réduction de valeur est comptabilisée pour ramener la valeur comptable nette de l'immobilisation corporelle à sa juste valeur ou à son coût de remplacement, selon le cas. La réduction de valeur est alors comptabilisée à l'état des résultats et ne peut pas faire l'objet de reprises.

#### Avantages sociaux futurs

##### *Volet à prestations définies*

L'Université comptabilise le montant total de l'obligation au titre des prestations définies, déduction faite de l'actif du régime, à l'état de la situation financière. L'Université comptabilise ses obligations de régime de retraite à prestations définies à mesure que les employés fournissent les services nécessaires pour obtenir les prestations futures. Le coût des prestations de retraite gagnées par les employés est déterminé de manière actuarielle en utilisant la méthode de répartition des prestations au prorata des années de service. La valeur des obligations est fondée sur un taux d'actualisation courant lié au marché et autres hypothèses actuarielles qui représentent les meilleures estimations à long terme de la direction à l'égard de facteurs tels que l'augmentation salariale et le roulement du personnel.

Les gains et pertes de la réévaluation actuarielle découlent de l'écart entre le rendement réel des actifs du régime et le rendement prévu et de variations des hypothèses actuarielles utilisées pour déterminer le passif au titre des prestations constituées. Les gains et pertes de réévaluation sont comptabilisés directement dans l'état de l'évolution des actifs nets.

Les dépenses du régime d'avantages sociaux de l'exercice qui sont comptabilisés à l'état des résultats comprennent le coût des services en cours et les frais financiers.

### 3. Significant accounting policies (continued)

#### Tangible capital assets

Purchased tangible capital assets are recorded at cost. Contributed tangible capital assets are recorded at fair value at the date of contribution. Tangible capital assets are amortized on a straight-line basis over their estimated useful lives, which are:

Paving	10 years
Buildings	30 years
Library - Book collections	10 years
Furniture and equipment	5 or 10 years

Land is not amortized due to its infinite life.

Construction in progress is amortized once the assets are put in use.

When conditions indicate that a tangible capital asset is impaired, the net carrying amount of the tangible capital asset is written down to the tangible capital asset's fair value or replacement cost. The write-down is accounted for in the statement of operations and cannot be reversed.

#### Employee future benefits

##### *Defined benefit component*

The University recognizes the full amount of the defined benefit obligation, net of plan assets, on its statement of financial position. The University accrues its obligations under the defined benefit plans as the employees render the services necessary to earn the pension and other retirement benefits. The cost of the employee future benefits earned by employees is actuarially determined using the projected benefit actuarial cost method prorated on services. The valuation of liabilities is based upon a current market-related discount rate and other actuarial assumptions which represent management's best long-term estimates of factors such as future wage increases and employee turnover rates.

Actuarial remeasurement gains and losses on the accrued benefit liability arise from differences between actual and expected experience and from changes in the actuarial assumptions used to determine the accrued benefit liability. Remeasurement gains and losses are recorded directly in the statement of changes in net assets.

The benefit plan expenses for the year which are recorded in the statement of operations include the current service and financing fees.

### 3. Principales méthodes comptables (suite)

La valeur actuarielle actualisée des prestations au 30 avril 2020 a été établie à partir d'une extrapolation d'une évaluation actuarielle réglementaire faite le 1er janvier 2018.

La prochaine évaluation actuarielle sera requise par le 1er janvier 2021.

#### *Volet à cotisations définies*

Les dépenses liées au volet à cotisations définies sont constatées lorsque les services sont rendus par les participants qui ont adhéré au régime.

#### **Apports reportés afférents aux immobilisations corporelles**

L'aide gouvernementale et les dons reçus afin de financer l'acquisition d'immobilisations corporelles sont reportés et amortis aux produits sur la même base que les immobilisations correspondantes.

Les dons reçus pour l'achat d'immobilisations non amortissables sont comptabilisés comme augmentation des actifs nets non affectés à l'état de l'évolution des actifs nets.

#### **Actifs nets affectés à l'interne**

L'Université restreint l'utilisation d'une partie des actifs nets pour utilisation spécifique dans l'avenir. Les charges s'y rattachant sont imputées aux résultats lorsqu'elles sont engagées et un montant équivalent des actifs nets affectés à l'interne est viré aux actifs nets non affectés à l'état de l'évolution des actifs nets.

Afin de préserver la valeur de ses actifs nets, l'Université a institué comme principe d'y affecter une partie de ses produits de placement. De plus, certains dons non grevés d'affectation externe qui ont été reçus au cours de l'exercice sont aussi affectés par l'Université.

### 3. Significant accounting policies (continued)

The actuarial present value of the benefits as at April 30, 2020 was based on an extrapolation of a statutory actuarial valuation made on January 1, 2018.

The next actuarial valuation will be required by January 1, 2021.

#### *Defined contribution component*

Expenses related to the defined contribution component are recognized when the participants who have joined the plan render their services.

#### **Deferred contributions related to tangible capital assets**

Government assistance and donations towards the acquisition of tangible capital assets are deferred and amortized to revenue on the same basis as the related depreciable assets.

Donations received for the purchase of non-depreciable tangible capital assets are recorded as an increase in unrestricted net assets in the statement of changes in net assets.

#### **Internally restricted net assets**

The University restricts the use of a portion of its net assets for specific future use. Related expenses are charged to net results when incurred and a corresponding amount of internally restricted net assets is transferred to unrestricted net assets in the statement of changes in net assets.

To preserve the value of its net assets, the University has established a policy of affecting a portion of the investment revenue. In addition, some non-externally restricted donations received during the year are also restricted by the University.

### 3. Principales méthodes comptables (suite)

#### *Instruments financiers*

##### Placements à long terme

Les placements sont initialement évalués à la juste valeur. Les placements sont par la suite évalués au coût après amortissement, déduction faite de la provision qui reflète la meilleure estimation de la direction quant aux pertes potentielles sur le portefeuille, à l'exception des participations dans les fonds communs de placement qui sont subséquemment évalués à leur juste valeur.

La provision sur prêts hypothécaires porte sur les prêts considérés comme douteux. Un prêt est considéré comme douteux lorsque, de l'avis de la direction, il existe un doute raisonnable quant au recouvrement ultime du capital ou des intérêts ou que le prêt est en retard de plus de 180 jours. Les prêts douteux sont évalués selon la valeur actualisée de la garantie, après déduction des frais de réalisation. L'Université cesse de comptabiliser les produits d'intérêts dès qu'un prêt est considéré comme douteux, à moins que le prêt ne soit entièrement garanti. Lorsqu'il n'y a plus de doute raisonnable concernant le recouvrement du capital ou des intérêts d'un prêt douteux, les produits d'intérêts sur ce prêt recommencent à être comptabilisés sur une base d'exercice.

##### Instruments dérivés

L'Université utilise des instruments financiers dérivés dans la gestion de son risque de taux d'intérêt.

L'Université n'utilise pas ces instruments financiers dérivés aux fins de transaction ou de spéculation.

L'Université a choisi d'utiliser la comptabilité de couverture pour comptabiliser le swap de taux d'intérêt auquel elle recourt pour se protéger des fluctuations de taux d'intérêt de ses dettes portant intérêt à taux variable.

### 3. Significant accounting policies (continued)

#### *Financial instruments*

##### Long-term investments

Investments are initially recognized at fair value. Investments are subsequently recognized at amortized cost, deduction made of the allowance which reflects the best estimate of management as to potential losses on the portfolio, with the exception of participations in mutual funds which are subsequently measured at fair value.

The allowance on mortgage loans relates to loans considered doubtful. A loan is considered doubtful when, in management's opinion, there is a reasonable doubt regarding the ultimate recovery of the principal or the interest or when the loan is more than 180 days overdue. Doubtful loans are assessed based on the present value of the guarantee, after deduction of the realization expenses. The University suspends the recording of interest revenue when a loan is considered doubtful, unless the loan is entirely secured. Once recovery of principal or interest is no longer considered doubtful, the interest revenue on the loan is then recorded on an accrual basis.

##### Derivative instruments

The University uses derivative financial instruments to manage its interest rate risk. It does not use these derivative financial instruments for trading or speculative purposes.

The University has elected to use hedge accounting to recognize the interest rate swap it uses to provide protection against interest rate fluctuations on its variable interest rate debts.

### 3. Principales méthodes comptables (suite)

#### Instruments dérivés (suite)

Lors de la mise en place de la relation de couverture, l'Université a constitué une documentation formelle concernant la relation de couverture, dans laquelle sont précisés l'élément couvert et l'élément de couverture correspondant, la nature du risque couvert ainsi que la durée prévue de la relation de couverture. Tant au moment de la mise en place de la relation de couverture que pendant toute sa durée, l'Université a l'assurance raisonnable que les conditions essentielles de l'élément de couverture et de l'élément couvert resteront les mêmes. Pour tous les éléments couverts qui consistent en une opération future, l'Université détermine qu'il est probable que l'opération future se réalisera au moment et au montant prévus, tels qu'ils ont été documentés lors de la mise en place de la relation de couverture.

L'Université cesse d'appliquer la comptabilité de couverture lorsque l'élément couvert ou l'élément de couverture cesse d'exister ou que les conditions essentielles de l'élément de couverture ne correspondent plus à celles de l'élément couvert.

#### Autres actifs et passifs financiers

Les débiteurs, les créditeurs et charges à payer ainsi que les hypothèques et effets à payer sont initialement comptabilisés à la juste valeur, et subséquemment au coût après amortissement selon la méthode du taux d'intérêt effectif. Les gains et les pertes liés à la décomptabilisation de ces actifs et passifs financiers sont présentés à l'état des résultats de l'exercice au cours duquel ils se produisent.

#### Coûts de transaction

Les coûts de transaction liés aux actifs financiers évalués à la juste valeur sont passés en charges à mesure qu'ils sont engagés. Les coûts de transaction liés aux autres actifs financiers et aux passifs financiers sont ajoutés ou déduits aux fins de l'évaluation initiale de l'actif ou du passif.

### 3. Significant accounting policies (continued)

#### Derivative instruments (continued)

At the inception of the hedging relationship, the University formally documented the hedging relationship, identifying the hedged item, the related hedging item, the nature of the specific risk exposure being hedged and the intended term of the hedging relationship. Both at the inception of the hedging relationship and throughout its term, the University has reasonable assurance that the critical terms of the hedging item and the hedged item will remain the same. For hedged items that are an anticipated transaction, the University determines that it is probable that the anticipated transaction will occur at the time and in the amount designated, as documented at the inception of the hedging relationship.

The University discontinues hedge accounting when the hedged item or the hedging item ceases to exist or the critical terms of the hedging item cease to match those of the hedged item.

#### Other financial assets and liabilities

Accounts receivable, accounts payable and accrued liabilities as well as mortgages and notes payable are initially measured at fair value and subsequently measured at amortized cost using the effective interest method. Gains and losses related to the derecognition of these financial assets and liabilities are recognized in the statement of operations in the period in which they arise.

#### Transaction costs

Transaction costs related to financial assets measured at fair value are expensed as incurred. Transaction costs related to other financial assets and financial liabilities are included or deducted in the initial measurement of the asset or liability.

#### 4. Informations à fournir concernant le capital

Les objectifs de l'Université dans sa gestion du capital visent à préserver son capital et à maximiser les produits de placement qu'elle en retire. L'Université définit son capital comme étant les actifs nets non affectés, les actifs nets affectés à interne et les actifs nets reçus à titre de dotation.

##### *Gestion de la dette*

Le bureau des gouverneurs a approuvé un règlement sur la gestion de la dette. Ses objectifs sont de :

- garantir l'accès de l'Université aux marchés financiers;
- harmoniser l'utilisation stratégique de l'endettement avec les politiques de placement de l'Université, afin de gérer le coût total du capital, de réduire le coût à long terme du service de la dette et d'assurer que le risque général ne dépasse pas les niveaux acceptables;
- tenir compte de l'actif, du passif et des conditions du marché de l'Université dans l'évaluation des stratégies et des instruments d'emprunt possibles, y compris le financement provisoire et les produits dérivés.

##### *Gestion des dotations*

Le bureau des gouverneurs a approuvé un règlement sur les actifs nets reçus à titre de dotation, qui régit la gestion des fonds de dotation inutilisables. Les actifs nets sont investis conformément aux politiques de l'Université en la matière, approuvées par le bureau des gouverneurs. L'objectif principal est de produire un rendement qui permet à l'Université de faire face à ses obligations de charges, tout en maintenant la valeur à long terme du capital.

L'Université s'est conformée aux règlements relatifs au capital au cours de l'exercice, et la définition du capital est demeuré la même que l'exercice précédent.

#### 4. Capital disclosures

The University's objectives when managing capital are to preserve its capital and to maximize the investment revenue of the University. The University's capital consists of unrestricted net assets, internally restricted net assets, and net assets received for endowment purposes.

##### *Debt management*

The Board of Governors has approved a debt management policy. Its objectives are:

- To ensure that the University maintains access to capital markets;
- To align the strategic use of debt with the University's investment policies to manage the overall cost of capital, minimize long-term costs for debt service and ensure the overall level of risk does not exceed acceptable levels;
- To take into account the University's assets, liabilities and market conditions when evaluating different debt strategies and instruments, including bridge financing and derivative products.

##### *Endowments management*

The Board of Governors has approved a non-expendable policy on net assets received for endowment purposes, which outlines the rules governing the non-expendable endowment funds. Net assets are invested in accordance with the University's Investment Policy, which is approved by the Board of Governors. The primary objective is to earn a rate of return that will fulfill the University's objectives to meet its expense requirements and maintain capital in the long-term.

The University complied with its capital-related policies throughout the year, and the definition of capital has remained consistent with the prior year.

**5. Produits nets de placements**

Les produits nets de placement sont constitués de :

	2020		2019
	\$		\$
Participation au revenu net des fonds commun de placement	444 994		412 392
Intérêts sur hypothèque	314 122		268 765
Propriétés immobilières	808 670		498 957
Variations nettes de la juste valeur des placements	(993 812)		344 279
<b>Total des produits de placements gagnés</b>	<b>573 974</b>		<b>1 524 393</b>
Produits servant de protection du capital pour les fonds de dotation	(114 484)		(110 383)
	<b>459 490</b>		<b>1 414 010</b>

**5. Net investment income**

Net investment income consists of:

Interest in the net income of mutual funds	412 392
Interest on mortgage	268 765
Real estate	498 957
Net changes in the fair value of investments	344 279
<b>Total investment income earned</b>	<b>1 524 393</b>
Revenue used to protect capital of the endowment funds	(110 383)
	<b>1 414 010</b>

**6. Ventes, contrats et services rendus**

	2020		2019
	\$		\$
Stationnement	260 500		222 737
Nourriture	348 182		409 322
Livres et photocopies	55 887		80 643
Autres	274 097		427 145
	<b>938 666</b>		<b>1 139 847</b>

**6. Sales, contracts and services rendered**

Parking	222 737
Food	409 322
Books and photocopies	80 643
Other	427 145
	<b>1 139 847</b>

**7. Débiteurs**

Les débiteurs sont constitués de :

	2020		2019
	\$		\$
Montants à recevoir d'étudiant(e)s	446 300		377 012
Subventions de fonctionnement à recevoir	1 132 625		911 297
Intérêts courus	13 271		10 562
Fondation Sheptytsky	869 949		869 949
Taxes de vente harmonisée	62 732		77 222
Tranche à court terme des débiteurs à long terme (note 9)	100 000		100 000
Autres	275 023		423 352
	<b>2 899 900</b>		<b>2 769 394</b>
Provision pour mauvaises créances	(942 253)		(984 980)
	<b>1 957 647</b>		<b>1 784 414</b>

**7. Accounts receivable**

Accounts receivable consist of:

Receivable from students	377 012
Operating grants receivable	911 297
Accrued interest	10 562
Sheptytsky Foundation	869 949
Harmonized Sales Tax	77 222
Current portion of long term accounts receivable (Note 9)	100 000
Other	423 352
	<b>2 769 394</b>
Allowance for bad debts	(984 980)
	<b>1 784 414</b>

# Université Saint-Paul

Notes complémentaires

30 avril 2020

# Saint-Paul University

Notes to financial statements

April 30, 2020

## 8. Dons du Fonds Oblat de l'Université Saint-Paul Inc.

Le Fonds Oblat de l'Université Saint-Paul Inc. est une corporation distincte de l'Université et n'est pas apparentée à cette dernière.

Le conseil d'administration du Fonds autorise une contribution annuelle basée sur les produits générés par le Fonds. Les dons reçus au cours de l'exercice ont été les suivants :

	2020	2019	
	\$	\$	
Dons - fonctionnement	1 730 620	1 735 594	Donations - operations
	<b>1 730 620</b>	<b>1 735 594</b>	

Les contributions prévues du Fonds pour les trois prochains exercices sont les suivantes :

	\$	
2021	1 730 620	2021
2022	1 730 620	2022
2023	1 730 620	2023
	<b>5 191 860</b>	

## 9. Débiteur à long terme

L'Université a conclu en 2016 une entente avec Greystone Village Inc. pour la vente d'un terrain d'une valeur de 800 000 \$. Ce montant est payable en huit versements de 100 000 \$, sans intérêt, commençant à la date de signature de l'acte de vente et à chacune des dates d'anniversaire subséquentes. En date du 30 avril 2020, 400 000 \$ ont été reçus. Le solde à recevoir de 400 000 \$ est divisé entre les débiteurs court terme de 100 000 \$ (100 000 \$ en 2019) et le débiteur à long terme, de 300 000 \$ (400 000 \$ en 2019).

Suite à cette transaction, l'Université est devenu le bénéficiaire d'une lettre de crédit commerciale irrévocable de 578 000 \$ (691 000 \$ en 2019) souscrite par Greystone Village Inc. à titre de garantie.

## 8. Donations from Fonds Oblat de l'Université Saint-Paul Inc.

Fonds Oblat de l'Université Saint-Paul Inc. is a separate organization from the University and is not related to the University.

The Fund's Board of Directors authorizes an annual contribution based on revenue generated by the Fund. Donations received during the fiscal year are as follows:

The Fund's expected contributions for the next three years are as follows:

## 9. Long term account receivable

The University secured in 2016 an agreement with Greystone Village Inc. for the sale of a land for consideration of \$800,000. This amount is payable in eight installments of \$100,000, without interests, beginning on the date of signature of the sale agreement and on each subsequent anniversary date. As at April 30, 2020, \$400,000 have been received. The outstanding balance of \$400,000 has been separated between current account receivables \$100,000 (\$100,000 in 2019) and long-term account receivable of \$300,000 (\$400,000 in 2019).

Following this transaction, the University became the beneficiary of a \$578,000 (\$691,000 in 2019) irrevocable commercial letter of credit subscribed by Greystone Village Inc. as a guarantee.

**10. Placements**

	2020	2019	
	\$	\$	
Prêts hypothécaires, à des taux entre 8 % et 9,75 %, échéant entre août 2018 et octobre 2021	1 840 435	3 150 623	Mortgage loans, at rates between 8% and 9.75%, maturing between August 2018 and October 2021
Immobilier	9 153 675	10 020 534	Real estate
Fonds communs de placements en immobilier			Mutual funds in real estate
Canada	507 985	2 338 921	Canada
Fonds communs de placements en actions			Mutual funds in equities
Canada	5 167 018	7 447 278	Canada
Étrangers	3 265 191	2 298 643	Foreign
Fonds communs de placement à taux fixe			Fixed-rate mutual funds
Canada	4 816 315	3 977 061	Canada
Encaisse	815 373	752 329	Cash
Moins:			Less:
Fonds détenus pour d'autres organismes	(42 835)	(42 780)	Funds held on behalf of other organizations
Provision pour prêts hypothécaires	(135 000)	(20 000)	Allowance for mortgage loans
	<b>25 388 157</b>	<b>29 922 609</b>	
Portion à court terme des placements	815 373	752 329	Current portion of investments
	<b>24 572 784</b>	<b>29 170 280</b>	

**10. Investments**

**11. Immobilisations corporelles**

	2020		2019		
	Coût	Amortissement cumulé	Valeur nette	Valeur nette	
	Cost	Accumulated amortization	Net book value	Net book value	
	\$				
Terrains et pavage	518 148	271 582	246 566	258 369	Land and paving
Bâtiments	36 036 960	17 859 004	18 177 956	18 380 805	Buildings
Collection de livres	14 254 186	12 910 189	1 343 997	1 312 325	Book collections
Mobilier et équipement	5 499 484	4 219 397	1 280 087	1 350 433	Furniture and equipment
Construction en cours	182 025	-	182 025	430 749	Construction in progress
	<b>56 490 803</b>	<b>35 260 172</b>	<b>21 230 631</b>	<b>21 732 681</b>	

**11. Tangible capital assets**

**12. Crédoiteurs et charges à payer**

	2020	2019	
	\$	\$	
Comptes fournisseurs	1 017 838	1 166 018	Accounts payable
Salaires et vacances à payer	477 092	403 667	Accrued salaries and vacations
	<b>1 494 930</b>	<b>1 569 685</b>	

**12. Accounts receivable and accrued liabilities**

#### 13. Emprunt bancaire

L'Université dispose d'une marge de crédit autorisée de 475 000 \$ (2019 – 475 000 \$) au taux de 2,25% (2019 – 2,25%) renouvelable annuellement. Cette marge de crédit est garantie par une cession d'encaissements sur les placements en prêts hypothécaires de premier rang portant sur des propriétés résidentielles et commerciales. Celle-ci vient à échéance le 30 novembre 2020. La marge de crédit était inutilisée au 30 avril 2020 et 2019.

#### 14. Apports reportés

Les apports reportés représentent des montants non dépensés qui sont sujets à des affectations d'origine externe. Les variations survenues dans le solde des apports reportés sont les suivantes :

#### 13. Bank indebtedness

The University has an authorized line of credit of \$475,000 (2019 - \$475,000) at 2.25% (2019 – 2.25%) renewable annually. This line of credit is secured by an assignment of payments over first mortgages investments on residential and commercial properties. The expiration date is November 30, 2020. The line of credit was unused as at April 30, 2020 and 2019.

#### 14. Deferred contributions

Deferred contributions represent unexpended amounts which are subject to externally imposed restrictions. Changes in the deferred revenue balance are as follows:

	2020	2019	
	\$	\$	
Solde au début	7 183 899	6 354 040	Balance, beginning of year
Apports reçus durant l'exercice	2 441 026	1 894 033	Contributions received during the year
Reconnus à titre de produits	(1 330 290)	(1 048 518)	Recognized as revenue
Transfert du (au) Fonds de dotation	-	(15 656)	Transfer from (to) Endowment
	<b>8 294 635</b>	<b>7 183 899</b>	
Portion à court terme des apports reportés	<b>(2 245 908)</b>	(1 083 251)	Current portion of deferred contributions
Solde à la fin	<b>6 048 727</b>	6 100 648	Balance, end of year

#### 15. Apports reportés afférents aux immobilisations corporelles

Les changements dans les soldes des apports reportés afférents aux immobilisations corporelles sont les suivants :

#### 15. Deferred contributions related to tangible capital assets

The changes in deferred contributions related to tangible capital assets are as follows:

	2020	2019	
	\$	\$	
Solde au début	5 101 602	5 198 511	Balance, beginning of year
Dons reçus au cours de l'exercice	20 000	440 000	Donations received during the year
	<b>5 121 602</b>	<b>5 638 511</b>	
Amortissement des apports reportés afférents aux immobilisations corporelles	<b>(464 641)</b>	(536 909)	Amortization of deferred contributions related to tangible capital assets
Solde à la fin	<b>4 656 961</b>	5 101 602	Balance, end of year

**16. Hypothèques et effets à payer**

**16. Mortgages and notes payable**

	2020	2019	
	\$	\$	
<i>Sur les placements immobiliers</i>			
Emprunt hypothécaire, remboursé durant l'exercice	-	33 912	Mortgage, repaid during the year
Emprunt hypothécaire de premier rang sur placement immobilier, à 5,70 %, amortissement sur 9 ans, remboursable en versements mensuels de 1 427 \$, incluant les intérêts, échéant en mai 2020	1 369	21 643	Mortgage secured by a first charge on real estate investment, at 5.70%, 9-year amortization, payable in monthly instalments of \$1,427, including interest, maturing in May 2020
<i>Sur les actifs</i>			
Prêt bancaire de premier rang sur un bâtiment et terrain d'une valeur comptable nette de 10 352 051 \$(1) au taux préférentiel + 2 % (2019 - taux préférentiel + 2 %) converti en un prêt à taux fixe de 5,19 % par un swap de taux d'intérêts venant à échéance en septembre 2030, amortissement sur 25 ans, remboursable en versements mensuels de 23 829 \$, incluant les intérêts	2 310 939	2 472 370	Bank loan secured by a first charge on a building and land with a net book value of \$10,352,051(1) at prime rate + 2% (2019 - prime + 2%) converted to a fixed rate at 5.19% through an interest rate swap, maturing in September 2030, 25-year amortization, payable in monthly payments of \$23,829 including interest
Prêt bancaire à 2,46 %, amortissement sur 10 ans, remboursable en versements mensuels de 33 245 \$, incluant les intérêts, échéant en octobre 2025	3 713 961	4 017 483	Bank loan at 2.46%, 10-year amortization, payable in monthly instalments of \$33,245, including interest, maturing in October 2025
Prêt bancaire de premier rang sur un bâtiment et terrain d'une valeur comptable nette de 10 352 051 \$(1) au taux préférentiel + 2 % (2019 - taux préférentiel + 2 %) converti en un prêt à taux fixe de 5,31 % par un swap de taux d'intérêts venant à échéance en octobre 2030, amortissement sur 25 ans, remboursable en versements mensuels de 32 281 \$, incluant les intérêts	3 149 541	3 363 474	Bank loan secured by a first charge on a building and land with a net book value of \$10,352,051(1) at prime rate + 2% (2019 - prime + 2%) converted to a fixed rate at 5.31% through an interest rate swap, maturing in October 2030, 25-year amortization, payable in monthly payments of \$32,281 including interest
Prêt bancaire, sans garantie, lié à des projets de construction de résidences étudiantes au taux de 2,04 %, amortissement sur 7 ans, remboursable en versements mensuels de 15 223 \$, incluant les intérêts, échéant en août 2023	588 261	757 118	Bank loan, non-secured, related to construction projects at the Student housing bearing interest at 2.04%, 7-year amortization, payable in monthly instalments of \$15,223, including interest, maturing in August 2023
Prêt bancaire, sans garantie, lié au projet de construction du centre de vie étudiante au taux de 3,14 %, amortissement sur 25 ans, remboursable en versements mensuels de 19 218 \$, incluant les intérêts, échéant en décembre 2027	3 724 971	3 856 103	Bank loan, non-secured, related to the construction of the Student life Centre bearing interest at 3.14%, 25-year amortization, payable in monthly instalments \$19,218, including interest, maturing in December 2027
	<b>13 489 042</b>	<b>14 522 103</b>	
Portion à court terme des hypothèques et effets à payer	<b>(978 583)</b>	<b>(1 011 362)</b>	Current portion of mortgages and notes payable
	<b>12 510 459</b>	<b>13 510 741</b>	

### 16. Hypothèques et effets à payer (suite)

(1) L'Université a conclu des ententes de swap de taux d'intérêts sur deux prêts bancaires portant intérêt à taux flottant afin de minimiser l'impact des flux de trésorerie futurs liés aux variations de taux d'intérêt. L'Université a désigné ces ententes de swap de taux d'intérêt comme étant une couverture de flux efficace aux fins de comptabilité.

Les versements approximatifs sur le capital à effectuer au cours des cinq prochains exercices sont les suivants :

	\$	
2021	978 583	2021
2022	997 802	2022
2023	1 032 778	2023
2024	1 070 659	2024
2025	987 642	2025
et suivants	8 421 578	Thereafter
	13 489 042	

#### Fonds d'amortissement

Un fonds d'amortissement a été créé et servira à payer les paiements en capital futurs du prêt bancaire échéant en 2025. Le Fonds est présenté dans les fonds affectés à l'interne à la note 18.

### 17. Avantages sociaux futurs

L'Université maintient un régime de retraite hybride à prestations définies et à cotisations définies qui donne aux employés des avantages basés sur la durée de leur service et sur la moyenne de leurs salaires.

L'information sur le volet à prestations définies de l'Université au 30 avril est la suivante :

### 16. Mortgages and notes payable (continued)

The University has entered into interest rate swap agreements on two bank loans at variable rate in order to minimize the impact on future cash flows of changes in interest rates. The University has designated these interest rate swap agreements as a cash flow hedge and has assessed it as highly effective.

The approximate long-term debt principal repayments required to be paid over the next five years are as follows:

#### Sinking Fund

A Sinking Fund was established for the purpose of paying the future principal payments of the bank loan ending in 2025. The Fund is presented in the internally restricted funds in note 18.

### 17. Employee future benefits

The University maintains a hybrid defined benefit and defined contribution retirement plan which provides benefits to employees based on their length of service and average earnings.

Information about the University's defined benefit component as at April 30 is as follows:

	2020	2019	
	\$	\$	
Obligations au titre des prestations constituées	6 348 400	6 257 201	Accrued benefit obligation
Juste valeur de l'actif du régime	(4 810 000)	(4 743 801)	Fair value of plan assets
Déficit du régime	1 538 400	1 513 400	Plan deficit

**17. Avantages sociaux futurs**

L'information sur les cotisations et prestations est la suivante :

**17. Employee future benefits**

Information about the University's contributions and benefits is as follows:

	2020	2019	
	\$	\$	
Cotisations de l'employeur			Employer's contributions
Régime à prestations déterminées	756 049	825 808	Defined benefit plan
Régime à cotisations déterminées	502 078	489 622	Defined contribution plan
Prestations versées			Benefits
Régime à prestations déterminées	77 448	72 312	Defined benefit plan
Régime à cotisations déterminées	80 544	829 138	Defined contribution plan

**18. Actifs nets affectés à l'interne – autres**

**18. Internally restricted net assets – others**

	2020	2019	
	\$	\$	
Bourses	4 339 695	4 684 672	Scholarship
Opérations	894 658	1 248 299	Operations
Recherche	14 692	14 692	Research
Bibliothèque	8 833 167	8 541 139	Library
Amortissement	6 684 076	6 858 308	Sinking
Éventualité	93 652	93 652	Contingency
Régime d'aide financière aux étudiants de l'Ontario	923 240	914 099	Ontario Trust for Student Support
<b>Actifs nets affectés à l'interne - autres</b>	<b>21 783 180</b>	<b>22 354 861</b>	<b>Total internally restricted net assets - others</b>

**19. Fiduciaire d'initiative pour étudiants et étudiantes de l'Ontario (inclus dans les dotations)**

Détails des variations incluses dans le solde de dotation – Phase I

**19. Ontario student opportunity trust (included in endowment)**

Schedule of changes included in Endowment Balance - Phase I

	2020	2019	
	\$	\$	
Solde au début	2 212 998	2 191 087	Balance, beginning of year
Protection du capital	22 129	21 911	Preservation of capital
<b>Solde à la fin</b>	<b>2 235 127</b>	<b>2 212 998</b>	<b>Balance, end of year</b>

**19. Régime d'aide financière aux étudiants de l'Ontario (inclus dans les dotations) (suite)**

Détails de l'augmentation incluses dans les actifs nets reçus à titre de dotation

	2020	2019	
	\$	\$	
Solde au début	1 200 350	1 188 465	Balance, beginning of year
Protection du capital	12 004	11 885	Preservation of capital
Solde à la fin	1 212 354	1 200 350	Balance, end of year

**19. Ontario Trust for Student Support (included in endowment) (continued)**

Schedule of changes included in net assets received for endowment purposes

**20. Variation nette des éléments hors caisse du fonds de roulement d'exploitation et des apports reportés**

	2020	2019	
	\$	\$	
Débiteurs	(173 233)	65 313	Accounts receivable
Créditeurs et charges à payer	(74 755)	(1 336 608)	Accounts payable and accrued liabilities
Apports reportés	1 110 736	341 978	Deferred contributions
	862 748	(929 317)	

**20. Net change in non-cash working capital items and deferred contributions**

**21. Instruments financiers**

*Risque de crédit et concentration de crédit*

L'Université est exposée au risque de crédit relativement aux actifs financiers comptabilisés à l'état de la situation financière, exception faite des placements en fonds communs de placement.

L'Université a déterminé que les actifs financiers l'exposant davantage au risque de crédit sont les débiteurs, les débiteurs à long terme ainsi que les placements en prêts hypothécaires (excluant la taxe de vente harmonisée), étant donné que le manquement d'une de ces parties à ses obligations pourrait entraîner des pertes financières importantes pour l'Université.

Certains fonds communs de placement exposent indirectement l'Université au risque de crédit.

**21. Financial instruments**

*Credit and concentration risk*

The University is exposed to credit risk regarding the financial assets recognized in the statement of financial position, other than mutual fund investments. The University has determined that the financial assets with more credit risk exposure are accounts receivable, long-term accounts receivable and investments in mortgage loans (excluding the harmonized sales taxes) since failure of any of these parties to fulfil their obligations could result in significant financial losses for the University.

Certain mutual funds investments indirectly expose the University to credit risk.

#### 21. Instruments financiers (suite)

##### *Risque de marché*

##### Risque de taux d'intérêt

L'Université est exposée au risque de taux d'intérêt relativement aux actifs et passifs financiers portant intérêt à taux fixe et variable.

L'Université possède deux dettes à long terme comportant des taux d'intérêt variables. Par conséquent, elle encourt un risque de taux d'intérêt en fonction de la fluctuation du taux d'intérêt préférentiel. Deux swaps de taux d'intérêt ont été désignés comme élément de couverture du risque de taux d'intérêt liés à ces deux dettes (note 16). Aux termes de ces swaps, l'Université paie des intérêts à des taux fixes et reçoit des intérêts à taux variable dont le montant correspond approximativement aux intérêts à payer sur les dettes. La juste valeur de ces swaps au 30 avril 2020 est négligeable (négligeable au 30 avril 2019).

Les autres dettes à long terme et les placements en prêts hypothécaires portent intérêt à taux fixe et exposent l'Université au risque de variations de la juste valeur découlant des variations des taux d'intérêts.

Certains fonds communs de placement exposent indirectement l'Université au risque de taux d'intérêt.

##### Risque de change

L'Université réalise des achats en dollars américains et en euros. Conséquemment, elle est exposée au risque de change relié aux variations de ces devises étrangères. Au 30 avril 2020, les actifs incluent un solde d'encaisse de 396 087 \$ US (2019 – 59 494 \$ US) et de 663 € (2019 - 551 €) qui ont été convertis en dollars canadiens.

Certains fonds communs de placement exposent indirectement l'Université au risque de change.

##### Risque de prix autre

L'Université est exposée au risque de prix autre en raison des placements en fonds communs de placement, étant donné que des variations des prix du marché auraient pour effet d'entraîner des variations de la juste valeur de ces instruments.

Certains fonds communs de placement exposent indirectement l'Université au risque de prix autre.

#### 21. Financial instruments (continued)

##### *Market risk*

##### Interest rate risk

The University is exposed to interest rate risk with respect to financial assets and liabilities bearing fixed and variable interest rates.

The University has two long-term debts, bearing variable interest rates. Consequently, the University's interest risk exposure is dependent on prime rate changes. Two interest rate swaps were designated as hedging items for the interest rate risk related to these two debts (note 16). Per the terms of these swaps, the University pays interest at a fixed rate and receives interest at a variable rate, where the amount approximately corresponds to the interest payable on the debts. The fair value of these swaps as at April 30, 2020 is negligible (negligible as at April 30, 2019).

Other long-term debt and mortgage loan investments bear interest at a fixed rate and expose the University to the risk of changes in their fair value stemming from changes in indirect rates.

Certain mutual funds investments indirectly expose the University to credit risk.

##### Currency risk

The University realizes some of its purchases in U.S. dollars and in euros. Consequently, it is exposed to fluctuations of these currencies. As at April 30, 2020, assets include a cash balance of US\$396,087 (2019 - US\$59,484) and of € 663 (2019 - € 551) which have been converted into Canadian dollars.

Certain mutual funds investments indirectly expose the University to currency risk.

##### Other price risk

The University is exposed to other price risk due to mutual fund investments since changes in market prices could result in changes in fair value of these instruments.

Certain mutual funds investments indirectly expose the University to other price risk.

### 21. Instruments financiers (suite)

#### *Risque de marché (suite)*

#### Risque de liquidité

Le risque de liquidité de l'Université est le risque qu'il éprouve des difficultés à honorer des engagements liés à ses passifs financiers. L'Université est donc exposée au risque de liquidité relativement à l'ensemble des passifs financiers comptabilisés à l'état de la situation financière.

### 22. Chiffres de l'exercice précédent

Certaines données correspondantes fournies pour l'exercice précédent ont été reclassées en fonction de la présentation adoptée pour le présent exercice.

Les principaux reclassements effectués, au 30 avril 2019 et pour l'exercice terminé à cette date, sont les suivants :

– Reclassement de 1 710 496 \$ des Prêts hypothécaires, à des taux entre 8 % et 9,75 %, échéant entre août 2018 et octobre 2021 à Immobilier à la note 10 Placements.

– Reclassement de 2 338 921 \$ des Prêts hypothécaires, à des taux entre 8 % et 9,75 %, échéant entre août 2018 et octobre 2021 à Fonds communs de placements en immobilier à la note 10 Placements.

### 23. Incidences résultant de la pandémie de COVID-19

En mars 2020, le décret d'un état de pandémie de COVID-19 et les nombreuses mesures mises en place par les gouvernements fédéral, provinciaux et municipaux pour protéger la population ont eu des effets sur les activités de l'Université. Ces mesures ont notamment entraîné la fermeture de l'Université en fin de mars 2020. Cette crise est susceptible d'entraîner des modifications importantes de l'actif ou du passif au cours du prochain exercice ou d'avoir des répercussions importantes sur les activités futures.

### 21. Financial instruments (continued)

#### *Market risk (continued)*

#### Liquidity risk

The University's liquidity risk represents the risk that the University could encounter difficulty in meeting obligations associated with its financial liability liquidity risk with respect to all of the financial liabilities recognized in the statement of financial position.

### 22. Comparative figures

Certain comparative figures have been reclassified to conform with the presentation adopted in the current year.

The main reclassifications as at April 30, 2019 and for the year then ended are as follows:

– Reclassification of \$1,740,496 from Mortgage loans, at rates between 8% and 9.75%, maturing between August 2018 and October 2021 to Real estate on note 10 Investments.

– Reclassification of \$2,338,921 from Mortgage loans, at rates between 8% and 9.75%, maturing between August 2018 and October 2021 to Mutual funds in real estate on note 10 Investments.

### 23. Impacts resulting from the COVID-19 pandemic

In March 2020, the decree of a COVID-19 state of pandemic and the numerous measures put in place by the federal, provincial and municipal governments to protect the public had impacts on the University's operations. These measures resulted in the complete closure of the University at the end of March 2020. This crisis is likely to cause significant changes to the assets or liabilities in the coming year or have a significant impact on future operations.

**23. Incidences résultant de la pandémie de COVID-19 (suite)**

Événements postérieurs à la date du bilan

À compter de la fin juin 2020, l'Université a entamé son processus de déconfinement qui consiste en la réouverture de l'Université aux étudiants et aux employés en tenant compte des exigences imposées par les autorités publiques. L'Université va aussi donner l'option aux étudiants inscrits aux prochaines sessions de s'inscrire à des cours en ligne ou à des sessions en classe. À la date de mise au point définitive des états financiers, la direction n'était pas en mesure d'évaluer le rythme auquel les activités de l'Université reviendront à la normale ni les incidences financières de ces événements pour le moment.

**23. Impacts resulting from the COVID-19 pandemic (continued)**

Subsequent events

Since the end of June 2020, the University initiated its deconfinement process which consists in re-opening the University to students and employees, taking into account the requirements imposed by public authorities. The University will also give the option to students enrolled in upcoming semesters to register for online courses or in-class sessions. As of the date of completion of the financial statements, management was not able to assess how quickly the Company's activities will get back to normal or the financial impact of these events at this time.