

États financiers de

**L'ASSOCIATION CANADIENNE  
DE L'IMMEUBLE**

Exercice clos le 31 décembre 2018

# L'ASSOCIATION CANADIENNE DE L'IMMEUBLE

États financiers

Exercice clos le 31 décembre 2018

---

Rapport des auditeurs indépendants.....	1
État de la situation financière .....	4
État des résultats .....	5
État de l'évolution des soldes de fonds .....	6
État des flux de trésorerie.....	7
Notes afférentes aux états financiers .....	8
Tableau des produits et des charges - Fonds pour l'immeuble .....	18



KPMG s.r.l./S.E.N.C.R.L.  
150, rue Elgin  
Bureau 1800  
Ottawa ON K2P 2P8  
Canada  
Téléphone 613-212-5764  
Télécopieur 613-212-2896

## RAPPORT DES AUDITEURS INDÉPENDANTS

Aux membres de L'Association canadienne de l'immeuble

### *Opinion*

Nous avons effectué l'audit des états financiers de L'Association canadienne de l'immeuble (« l'entité »), qui comprennent :

- l'état de la situation financière à la fin de 31 décembre 2018;
- l'état des résultats pour l'exercice clos à cette date;
- l'état l'évolution des soldes de fonds clos à cette date;
- l'état des flux de trésorerie pour l'exercice clos à cette date;
- ainsi que les notes annexes, y compris le résumé des principales méthodes comptables;

(ci-après, les « états financiers »).

À notre avis, les états financiers ci-joints donnent, dans tous leurs aspects significatifs, une image fidèle de la situation financière de l'entité au fin de 31 décembre 2018, ainsi que des résultats de son exploitation et de ses flux de trésorerie pour l'exercice clos à cette date, conformément aux normes comptables canadiennes pour les organismes sans but lucratif.

### *Fondement de l'opinion*

Nous avons effectué notre audit conformément aux normes d'audit généralement reconnues du Canada. Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont plus amplement décrites dans la section « Responsabilités des auditeurs à l'égard de l'audit des états financiers » de notre rapport des auditeurs.

Nous sommes indépendants de l'entité 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 d'audit.



### *Responsabilités de la direction et des responsables de la gouvernance à l'égard des états financiers*

La direction est responsable de la préparation et de la présentation fidèle des états financiers conformément aux normes comptables canadiennes pour les organismes sans but lucratif, ainsi que du contrôle interne qu'elle considère comme nécessaire pour permettre la préparation d'états financiers exempts d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs.

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

### *Responsabilités des auditeurs 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 des auditeurs contenant notre opinion.

L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, qui ne garantit toutefois pas qu'un audit réalisé conformément aux normes d'audit généralement reconnues du Canada permettra toujours de détecter toute anomalie significative qui pourrait exister.

Les anomalies peuvent résulter de fraudes ou d'erreurs et elles sont considérées comme significatives lorsqu'il est raisonnable de s'attendre à ce que, individuellement ou collectivement, elles puissent influencer sur les décisions économiques que les utilisateurs des états financiers prennent en se fondant sur ceux-ci.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'audit généralement reconnues du Canada, nous exerçons notre jugement professionnel et faisons preuve d'esprit critique tout au long de cet audit.

En outre :

- nous identifions et évaluons les risques que les états financiers comportent des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs, concevons et mettons en œuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et réunissons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.



Le risque de non-détection d'une anomalie significative résultant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne;

- nous acquérons une compréhension des éléments du contrôle interne pertinents pour l'audit afin de concevoir des procédures d'audit appropriées aux circonstances, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne de l'entité;
- 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 de l'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'entité 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 des auditeurs 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 auditeurs. Des événements ou situations futurs pourraient par ailleurs amener l'entité 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;

*KPMG s.r.l. / S.E.N.C.R.L.*

Comptables professionnels agréés, experts-comptables autorisés

Ottawa (Canada)

Le 5 mars 2019

# L'ASSOCIATION CANADIENNE DE L'IMMEUBLE

État de la situation financière

Au 31 décembre 2018, avec informations comparatives de 2017

	2018	2017
<b>Actif</b>		
Actif à court terme		
Encaisse	3 856 274 \$	1 201 598 \$
Débiteurs	456 622	1 301 433
Droits d'adhésion à recevoir (note 11c)	3 447 753	3 790 598
Charges payées d'avance	218 659	98 962
	<u>7 979 308</u>	<u>6 392 591</u>
Placements (note 3)	23 150 985	24 912 615
Immobilisations corporelles et actifs incorporels (note 4)	12 003 382	10 610 040
	<u>43 133 675 \$</u>	<u>41 915 246 \$</u>

## Passif et soldes de fonds

Passif à court terme		
Créditeurs et charges à payer (note 5)	3 650 695 \$	2 819 632 \$
Produits reportés	24 088	10 453
	<u>3 674 783</u>	<u>2 830 085</u>
Soldes des fonds		
Fonds de fonctionnement	15 282 811	14 355 517
Fonds affectés (note 6b)	12 172 699	14 119 604
Fonds d'immobilisations	12 003 382	10 610 040
	<u>39 458 892</u>	<u>39 085 161</u>
Engagements (note 7)		
Éventualités (note 8)		
	<u>43 133 675 \$</u>	<u>41 915 246 \$</u>

Se reporter aux notes afférentes aux états financiers.

Au nom du conseil d'administration,

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

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

# L'ASSOCIATION CANADIENNE DE L'IMMEUBLE

## État des résultats

Exercice clos le 31 décembre 2018, avec informations comparatives de 2017

	Fonds de fonctionnement	Fonds affectés (note 6b)	Total 2018	Total 2017
<b>Produits</b>				
Droits d'adhésion	41 556 314 \$	– \$	41 556 314 \$	40 108 045 \$
Évaluations technologiques	483 187	–	483 187	450 098
Conférences	239 290	–	239 290	370 776
Fonds pour l'immeuble (tableau)	–	446 407	446 407	794 561
Divers	200 214	–	200 214	148 295
Commandite	86 598	–	86 598	49 100
Revenu de placement	–	–	–	512 955
Fonds de développement technologique	–	5 000	5 000	–
	42 565 603	451 407	43 017 010	42 433 830
<b>Charges</b>				
Services aux membres	22 387 871	–	22 387 871	20 690 245
Structure administrative et représentation	2 253 100	–	2 253 100	2 695 804
Frais de fonctionnement	2 204 772	–	2 204 772	1 821 541
Salaires et charges sociales	12 923 775	–	12 923 775	11 837 232
Pertes des placements	302 668	–	302 668	–
Programme de défense juridique	–	641 203	641 203	270 561
Fonds pour l'immeuble (tableau)	–	833 278	833 278	848 691
Fonds de développement technologique	–	237 061	237 061	–
	40 072 186	1 711 542	41 783 728	38 164 074
<b>Excédent des produits sur les charges (des charges sur les produits) avant l'amortissement d'immobilisations corporelles et d'actifs incorporels</b>				
	2 493 417	(1 260 135)	1 233 282	4 269 756
<b>Amortissement d'immobilisations corporelles et d'actifs incorporels</b>				
	(613 287)	(246 264)	(859 551)	(730 886)
<b>Excédent des produits sur les charges (des charges sur les produits)</b>				
	1 880 130 \$	(1 506 399)\$	373 731 \$	3 538 870 \$

Se reporter aux notes afférentes aux états financiers.

# L'ASSOCIATION CANADIENNE DE L'IMMEUBLE

État de l'évolution des soldes de fonds

Exercice clos le 31 décembre 2018, avec informations comparatives de 2017

	Fonds de fonctionnement	Fonds affectés (note 6b)	Fonds d'immobi- lisations	2018 Total	2017 Total
Solde des fonds au début de l'exercice	14 355 517 \$	14 119 604 \$	10 610 040 \$	39 085 161 \$	35 546 291 \$
Excédent des produits sur les charges (des charges sur les produits)	1 880 130	(1 506 399)	–	373 731	3 538 870
Virement fonds de fonctionnement	500 000	(500 000)	–	–	–
Évolution nette du fonds d'immobilisations					
Acquisition d'immobilisations corporelles et d'actifs incorporels	(2 066 123)	(186 770)	2 252 893	–	–
Amortissement d'immobilisations corporelles et d'actifs incorporels	613 287	246 264	(859 551)	–	–
	(1 452 836)	59 494	1 393 342	–	–
Solde des fonds à la fin de l'exercice	15 282 811 \$	12 172 699 \$	12 003 382 \$	39 458 892 \$	39 085 161 \$

Se reporter aux notes afférentes aux états financiers.



# L'ASSOCIATION CANADIENNE DE L'IMMEUBLE

État des flux de trésorerie

Exercice clos le 31 décembre 2018, avec informations comparatives de 2017

	2018	2017
Rentrées (sorties) de fonds		
Activités de fonctionnement		
Excédent des produits sur les charges	373 731 \$	3 538 870 \$
Éléments hors caisse		
Amortissement d'immobilisations corporelles et d'actifs incorporels	859 551	730 886
Perte (gain) de placement non réalisés	307 214	(457 334)
Variation du fonds de roulement hors caisse lié au fonctionnement	2 412 657	682 825
	<u>3 953 153</u>	<u>4 495 247</u>
Activités d'investissement		
Acquisitions de placements	(6 000 000)	(6 000 000)
Acquisitions d'immobilisations corporelles et d'actifs incorporels	(2 252 893)	(618 861)
Contribution à 200, rue Catherine	(500 000)	(700 000)
	<u>(8 752 893)</u>	<u>(7 318 861)</u>
Activités de financement		
Encaissement de placements	7 454 416	2 269 370
	<u>2 654 676</u>	<u>(554 244)</u>
Augmentation (diminution) de l'encaisse		
Encaisse au début de l'exercice	1 201 598	1 755 842
Encaisse à la fin de l'exercice	<u>\$ 3 856 274 \$</u>	<u>1 201 598</u>

Se reporter aux notes afférentes aux états financiers.

# L'ASSOCIATION CANADIENNE DE L'IMMEUBLE

Notes afférentes aux états financiers

Exercice clos le 31 décembre 2018

---

## 1. Fonctionnement

L'Association canadienne de l'immeuble ("L'« Association ») a été constituée en société sans capital-actions le 1<sup>er</sup> novembre 1954, en vertu de la *Loi sur les corporations canadiennes*. Depuis le 11 décembre 2013, les statuts de L'Association ne sont plus dressés en vertu de la *Loi sur les corporations canadiennes* mais conformément à la *Loi canadienne sur les organisations à but non lucratif*. Étant sans but lucratif, L'Association n'est pas assujettie à l'impôt sur le revenu en vertu de l'alinéa 149(1)(l) de la *Loi de l'impôt sur le revenu (Canada)*.

L'Association travaille pour les détenteurs du titre REALTOR® et l'intérêt général. Pour ce faire :

- elle fait valoir les intérêts de ses membres auprès du gouvernement fédéral et de ses organismes relativement aux lois ou aux projets de lois qui les touchent ou qui ont une incidence sur l'accèsion à la propriété;
- elle aide ses membres à mieux servir leurs clients en leur procurant des produits technologiques de qualité, tels que REALTOR.ca, WEBForms® et DDF<sup>MC</sup>;
- elle favorise le professionnalisme et la bonne conduite des membres en publiant des normes d'application nationale et en établissement des symboles de qualité associés à l'utilisation des images et des marques de commerce de L'Association, en plus d'assurer la protection et la promotion de ses deux principales marques de commerce, à savoir MLS® et REALTOR®;
- elle produit des analyses et des informations à jour sur les questions économiques.

## 2. Principales conventions comptables

Les présents états financiers ont été préparés par la direction conformément aux Normes comptables canadiennes pour les organismes sans but lucratif, qui sont énoncées dans la Partie III du *Manuel de CPA Canada – Comptabilité*. Les conventions comptables les plus importantes sont présentées ci-après.

### a) Mode de présentation

L'Association suit la méthode comptable du report s'appliquant aux organismes sans but lucratif pour comptabiliser les apports, et elle utilise la comptabilité par fonds.

Les présents états financiers rendent compte du fonctionnement de L'Association canadienne de l'immeuble. Ils ne portent pas sur les produits, les charges, les actifs et les passifs des entités apparentées à L'Association : la Fondation canadienne REALTORS Care®, Realtor Canada Inc. et ses chambres immobilières et associations provinciales membres. Ces organismes sont présentés à la note 11.

# L'ASSOCIATION CANADIENNE DE L'IMMEUBLE

Notes afférentes aux états financiers (suite)

Exercice clos le 31 décembre 2018

---

## 2. Principales conventions comptables (suite)

### b) Comptabilité par fonds

Le fonds de fonctionnement contient les produits, les charges, les actifs, les passifs et les soldes de fonds découlant des activités générales de L'Association et des services aux membres.

Le fonds d'immobilisations contient les investissements de L'Association en immobilisations corporelles et en actifs incorporels.

Les fonds affectés font l'objet de la note 6 b).

### c) Constatation des produits

Les produits découlant des droits d'adhésion et des évaluations technologiques sont calculés à partir des renseignements relatifs à l'adhésion fournis par chacune des chambres faisant partie de L'Association. Les droits d'adhésion reçus d'avance sont reportés et seront inscrits en produits dans l'exercice auquel ils se rapportent. Les droits d'adhésion initiaux sont comptabilisés selon la comptabilité de caisse.

Les produits tirés de la commandite, du bâtiment, de la défense juridique et d'autres sources sont constatés dans la période à laquelle ils se rapportent.

### d) Charges

L'Association présente ses charges par fonction, à l'exception des salaires et charges sociales et de l'amortissement des immobilisations corporelles et des actifs incorporels, qui sont présentés séparément.

Les charges sont constatées dans l'exercice où elles sont engagées et ventilées selon la fonction à laquelle elles se rapportent directement.

L'Association ne ventile pas les charges entre les fonctions après leur constatation initiale.

### e) Instruments financiers

Les instruments financiers sont comptabilisés à leur juste valeur au moment de la comptabilisation initiale. Les instruments de capitaux propres cotés sur un marché actif sont ultérieurement évalués à la juste valeur. Tous les autres instruments financiers sont ultérieurement comptabilisés au coût ou au coût après amortissement, sauf si la direction a choisi de comptabiliser les instruments à la juste valeur. L'Association n'a pas choisi de comptabiliser ces instruments financiers à leur juste valeur.

Les achats et ventes de placements sont comptabilisés à la date de l'opération. Les coûts de transaction engagés dans le cadre de l'acquisition d'instruments financiers évalués ultérieurement à la juste valeur sont imputés aux résultats à mesure qu'ils sont engagés. Tous les autres instruments financiers sont ajustés en fonction des coûts de transaction engagés au moment de l'acquisition et des frais de financement, lesquels sont amortis selon la méthode linéaire.

# L'ASSOCIATION CANADIENNE DE L'IMMEUBLE

Notes afférentes aux états financiers (suite)

Exercice clos le 31 décembre 2018

---

## 2. Principales conventions comptables (suite)

### e) Instruments financiers (suite)

Les actifs financiers font l'objet d'un test de dépréciation tous les ans à la clôture de l'exercice s'il existe des indications de dépréciation. S'il existe une indication de dépréciation, L'Association détermine s'il y a eu un changement défavorable important dans le calendrier ou le montant prévu des flux de trésorerie futurs au titre de l'actif financier. S'il y a eu un changement défavorable important dans les flux de trésorerie attendus, elle ramène la valeur comptable de l'actif financier au plus élevé des montants suivants : la valeur actualisée des flux de trésorerie attendus, le prix qu'elle pourrait obtenir de la vente de l'actif financier ou la valeur de réalisation qu'elle s'attend à obtenir de tout bien affecté en garantie du remboursement de l'actif financier. Si des faits et circonstances donnent lieu à une reprise au cours d'une période ultérieure, une moins-value doit faire l'objet d'une reprise dans la mesure de l'amélioration, la valeur comptable ne devant pas être supérieure à la valeur comptable initiale.

### f) Immobilisations corporelles et actifs incorporels

Les immobilisations corporelles et les actifs incorporels sont comptabilisés au coût. Les améliorations qui prolongent la durée d'utilité d'un bien sont capitalisées. Lorsqu'une immobilisation ne contribue plus à la capacité de L'Association de fournir des services, sa valeur comptable est ramenée à sa valeur résiduelle.

L'amortissement est calculé selon la méthode linéaire ou la méthode de l'amortissement dégressif en fonction des taux annuels suivants :

Élément d'actif	Taux
Immobilisations corporelles	
Bâtiment (linéaire)	25 ans
Matériel de bureau	de 10 % à 20 %
Matériel informatique	30 %
Améliorations au bâtiment (linéaire)	15 ans
Améliorations locatives (linéaire)	15 ans
Actifs incorporels	
Logiciels	30 %
Sites Web	30 %

Le nom de domaine MLS® n'est pas amorti, puisqu'il a une durée de vie indéterminée.

# L'ASSOCIATION CANADIENNE DE L'IMMEUBLE

Notes afférentes aux états financiers (suite)

Exercice clos le 31 décembre 2018

## 2. Principales conventions comptables (suite)

### g) Régime de retraite à cotisations déterminées

L'Association constate une charge dans le fonds de fonctionnement en ce qui a trait à la cotisation qu'elle est tenue de faire au régime de retraite à cotisations déterminées en fonction des services rendus par les employés au cours de l'exercice.

### h) Estimations

La préparation des états financiers conformément aux Normes comptables canadiennes pour les organismes sans but lucratif exige de la direction qu'elle fasse des estimations et pose des hypothèses qui ont une incidence sur les montants déclarés des éléments d'actif et de passif, sur la présentation des éléments d'actif et de passif éventuels à la date des états financiers et sur les montants déclarés des produits et des charges de la période. Les éléments nécessitant des estimations détaillées de la part de la direction comprennent notamment la constatation des produits découlant des cotisations pour le quatrième trimestre. Les résultats réels pourraient différer des estimations. Celles-ci font l'objet d'un examen annuel et, lorsque des redressements doivent être apportés, ils sont constatés dans les états financiers au cours de la période où ils deviennent connus.

## 3. Placements

### a) Valeurs des placements

Les placements se composent de ce qui suit :

31 décembre 2018	Valeur comptable	Juste valeur
Trésorerie et équivalents de trésorerie	2 663 081 \$	2 663 081 \$
Certificats de placement garanti	18 326 763	18 784 939
Obligations de sociétés	70 859	87 809
Actions	1 687 377	1 615 156
	22 748 080 \$	23 150 985 \$

31 décembre 2017	Valeur comptable	Juste valeur
Trésorerie et équivalents de trésorerie	32 835 \$	32 835 \$
Certificats de placement garanti	22 951 961	22 951 961
Obligations de sociétés	47 628	47 628
Actions	1 880 191	1 880 191
	24 912 615 \$	24 912 615 \$

# L'ASSOCIATION CANADIENNE DE L'IMMEUBLE

Notes afférentes aux états financiers (suite)

Exercice clos le 31 décembre 2018

---

## 3. Placements (suite)

### a) Valeurs des placements (suite)

Les placements sont détenus par L'Association en vue de financer le fonds de fonctionnement, le fonds pour éventualités, le fonds de soutien du Programme de défense juridique, le fonds de prévoyance pour l'immeuble et le fonds pour noms de domaine MLS®.

Les placements sont gérés par des gestionnaires conformément à la politique approuvée par le conseil d'administration.

### b) Taux d'intérêt effectifs et échéances des placements

Les taux d'intérêt effectifs et les dates d'échéance se situent dans les fourchettes suivantes :

31 décembre 2018	Taux d'intérêt	Date d'échéance
Certificats de placement garanti	1,25% à 2,98 %	janvier 2019 à décembre 2021
Obligations de sociétés	10,75 %	avril 2019

31 décembre 2017	Taux d'intérêt	Date d'échéance
Certificats de placement garanti	0,80 % à 3,28 %	avril 2018 à décembre 2021
Obligations de sociétés	10,75 %	avril 2019

# L'ASSOCIATION CANADIENNE DE L'IMMEUBLE

Notes afférentes aux états financiers (suite)

Exercice clos le 31 décembre 2018

## 4. Immobilisations corporelles et actifs incorporels

	Coût	Amortissement cumulé	2018 Valeur comptable nette	2017 Valeur comptable nette
Immobilisations corporelles				
Terrains	2 593 000 \$	– \$	2 593 000 \$	2 593 000 \$
Bâtiment	7 372 126	3 686 063	3 686 063	3 980 948
Matériel de bureau	1 396 599	753 840	642 759	83 435
Matériel informatique	1 064 967	948 135	116 832	138 502
Améliorations au bâtiment	1 508 857	657 684	851 173	950 384
Améliorations locatives	3 073 286	1 222 625	1 850 661	562 724
Actifs incorporels				
Logiciels	1 661 896	1 593 370	68 526	40 637
Sites Web	7 080 845	6 829 297	251 548	317 590
Nom de domaine MLS®	1 942 820	–	1 942 820	1 942 820
	27 694 396 \$	15 691 014 \$	12 003 382 \$	10 610 040 \$

Au 31 décembre 2017, le coût et l'amortissement cumulé des immobilisations corporelles et des actifs incorporels s'élevaient respectivement à 26 066 422 \$ et 15 456 382 \$.

Au cours de l'exercice, L'Association a radié des actifs dont le coût et l'amortissement cumulé étaient de 624 919 \$ (51 635 \$ en 2017).

## 5. Crédoiteurs et charges à payer

À la fin de l'exercice, L'Association n'avait aucune somme à payer au titre des remises gouvernementales, qu'il s'agisse de la taxe de vente harmonisée ou des cotisations sociales.

# L'ASSOCIATION CANADIENNE DE L'IMMEUBLE

Notes afférentes aux états financiers (suite)

Exercice clos le 31 décembre 2018

## 6. Soldes de fonds

### a) Gestion du capital

L'Association définit le capital comme étant les soldes de ses fonds. L'objectif global de L'Association à l'égard de ses soldes de fonds est de financer les immobilisations corporelles et les actifs incorporels, les projets futurs et les activités courantes. L'Association gère son actif net en établissant des fonds affectés et en y versant des montants appropriés en vue de projets, d'éventualités et d'autres besoins en capital prévus dans l'avenir. Ces affectations sont présentées à la note 6 b).

L'Association n'est pas assujettie à des exigences de capital imposées de l'extérieur, et sa stratégie globale à l'égard de son actif net demeure inchangée par rapport à l'exercice clos le 31 décembre 2017.

### b) Fonds affectés

Les fonds affectés sont présentés ci-dessous.

Fonds	Solde du fonds au début de l'exercice	Insuffisance des produits sur les charges	Affectation tirée du fonds de fonctionnement	Affectation tirée du fonds d'immobilisations	Solde du fonds à la fin de l'exercice
Fonds pour éventualités	7 090 447 \$	– \$	– \$	– \$	7 090 447 \$
Fonds de soutien du Programme de défense juridique	2 053 161	(641 203)	–	–	1 411 958
Fonds pour l'immeuble	275 996	(633 135)	500 000	59 494	202 355
Fonds de prévoyance pour l'immeuble	3 500 000	–	(2 000 000)	–	1 500 000
Fonds pour noms de domaine MLS®	200 000	–	–	–	200 000
Fonds de développement technologique	1 000 000	(232 061)	–	–	767 939
Fonds de sensibilisation de REALOR.ca	–	–	–	1 000 000	1 000 000
	14 119 604 \$	(1 506 399) \$	(1 500 000) \$	1 059 494 \$	12 172 699 \$

### i) Fonds pour éventualités

Il s'agit d'un fonds établi par le conseil d'administration afin d'améliorer la situation financière de L'Association. Cette dernière vise à ce que le solde de ce fonds corresponde à quatre mois de fonctionnement, soit près de 7 millions de dollars.



# L'ASSOCIATION CANADIENNE DE L'IMMEUBLE

Notes afférentes aux états financiers (suite)

Exercice clos le 31 décembre 2018

---

## 6. Soldes de fonds (suite)

### b) Fonds affectés (suite)

#### ii) Fonds de soutien du Programme de défense juridique

Le fonds de soutien du Programme de défense juridique a été établi par le conseil d'administration afin de soutenir les chambres et associations qui se retrouvent en situation de litige par suite de l'adoption des politiques nationales de L'Association canadienne de l'immeuble ou de leur mise en application. L'Association a pour objectif de maintenir un solde d'environ 2 millions de dollars dans ce fonds.

#### iii) Fonds pour l'immeuble

Il s'agit d'un fonds établi par le conseil d'administration afin de tenir compte de l'excédent cumulé des produits sur les charges qui découle de l'exploitation de l'immeuble.

#### iv) Fonds de prévoyance pour l'immeuble

Il s'agit d'un fonds établi par le conseil d'administration afin de couvrir les coûts imprévus liés au roulement des locataires, par exemple pour apporter des améliorations locatives ou offrir des loyers gratuits. L'Association a pour objectif de conserver en réserve une somme d'au moins 1,5 million de dollars pour pouvoir absorber lesdits coûts.

#### v) Fonds pour noms de domaine MLS®

Il s'agit d'un fonds établi par le conseil d'administration pour financer les éventuels coûts ponctuels ou périodiques liés à la demande des noms de domaine .mls et .realtor.

#### vi) Fonds de développement technologique

Il s'agit d'un fonds établi par le conseil d'administration pour financer la recherche et le développement de produits, tels que REALTOR.ca, WEBForms®, le laboratoire d'innovation et l'outil de veille stratégique.

#### vii) Fonds de sensibilisation de REALOR.ca

Il s'agit d'un fonds établi par le conseil d'administration pour augmenter la visibilité des produits et services offert par REALTOR.ca pour les membres et les clients. L'objectif de l'Association est de maintenir un minimum de \$1 million dans le Fonds de sensibilisation de REALTOR.ca.

## 7. Engagements

L'Association a des engagements aux termes de contrats visant la location de matériel de bureau et la maintenance des sites Web. Les versements minimaux annuels pour 2018 sont de 28 457 \$.

# L'ASSOCIATION CANADIENNE DE L'IMMEUBLE

Notes afférentes aux états financiers (suite)

Exercice clos le 31 décembre 2018

---

## 8. Éventualités

L'Association fait actuellement l'objet de poursuites et de réclamations survenues dans le cours normal de ses activités. De l'avis de la direction, il n'est pas possible d'estimer les sommes que L'Association pourrait avoir à payer au titre de ces réclamations, mais quelles qu'elles soient, elles n'auront pas d'incidence négative importante sur les états financiers de L'Association. Toute perte liée à ces éventualités sera comptabilisée dans l'année où a lieu le règlement.

## 9. Régime de retraite

L'Association est le répondant et l'administrateur du régime de pension de L'Association canadienne de l'immeuble (le « régime »), lequel est enregistré en vertu de la *Loi sur les régimes de retraite* de l'Ontario. Il s'agit d'un régime à cotisations déterminées qui couvre l'ensemble des employés de L'Association qui répondent aux critères d'admissibilité précisés dans la convention du régime et qui choisissent de se joindre au régime. L'Association verse une cotisation de contrepartie correspondant à un pourcentage du salaire brut des participants au régime et qui est établi en fonction du nombre d'années de service au sein de L'Association. Au cours de l'exercice, L'Association a versé au régime la somme de 566 778 \$ (514 335 \$ en 2017), qui est enregistrée dans les salaires et charges sociales.

## 10. Risques financiers

### a) Risque de crédit

L'Association encourt des pertes sur crédit du fait que les contreparties aux instruments financiers peuvent manquer à leurs obligations. Cette exposition est réduite au minimum, car la plupart de ces contreparties sont solvables, consistant en des chambres immobilières canadiennes, des administrations publiques et des sociétés ouvertes.

Périodiquement, L'Association passe en revue les comptes débiteurs et les droits d'adhésion à recevoir des membres et prend en compte, le cas échéant, les sommes irrécouvrables sous forme d'une provision pour créances douteuses. À la fin de l'exercice, les comptes débiteurs et les droits d'adhésion à recevoir des membres ne comportaient aucune provision de ce type.

### b) Taux d'intérêt et autre risque de prix

L'Association est exposée à ce risque du fait des placements tel qu'il est indiqué à la note 3.

### c) Risque de change et de liquidité

L'Association ne croit pas avoir une exposition significative au risque de change de liquidité découlant de ses instruments financiers.

# L'ASSOCIATION CANADIENNE DE L'IMMEUBLE

Notes afférentes aux états financiers (suite)

Exercice clos le 31 décembre 2018

---

## 11. Opérations entre apparentés

L'Association est apparentée à la Fondation canadienne REALTORS Care®, à Realtor Canada Inc. ainsi qu'à ses chambres immobilières et associations provinciales membres.

### a) Fondation canadienne REALTORS Care®

L'Association est apparentée à la Fondation canadienne REALTORS Care® en raison de son appui financier et opérationnel. La Fondation a été constituée en société sans capital-actions le 5 octobre 2006 en vertu de la Partie II de la *Loi sur les corporations canadiennes*, et, depuis le 29 août 2013, ses statuts sont dressés conformément à la *Loi canadienne sur les organisations à but non lucratif*. La Fondation est un organisme de bienfaisance enregistré en vertu de la *Loi de l'impôt sur le revenu* du Canada.

Le 14 juillet 2016, le conseil d'administration de la Fondation a approuvé la dissolution de celle-ci. Le 19 juin 2017, dans le cadre du processus de liquidation, la Fondation a volontairement demandé la révocation de son enregistrement à titre d'organisme de bienfaisance et elle est en attente de l'approbation finale d'Innovation, Sciences et Développement économique Canada de son projet de dissolution définitive.

L'actif, le passif et l'actif net ainsi que les produits et les charges de la Fondation pour l'exercice clos le 31 décembre 2018.

### b) Realtor Canada Inc.

L'Association est apparentée à Realtor Canada Inc. du fait qu'elle détient 50 % des actions de Realtor Canada Inc., qui est une entité à but lucratif. Realtor Canada Inc. a pour but d'obtenir l'enregistrement de marque de commerce REALTOR® au Canada. Realtor Canada Inc. n'a ni actif ni passif et n'a effectué aucune transaction financière au cours de l'exercice.

### c) Chambres immobilières et associations provinciales membres

L'Association est apparentée à ses membres (chambres immobilières et associations provinciales membres) dans le cadre de sa structure de gouvernance. L'Association ainsi que les chambres immobilières et les associations provinciales membres offrent des services à leurs membres en mode intégré.

L'Association perçoit les droits d'adhésion auprès de chacun des membres par l'entremise des chambres immobilières. Les droits d'adhésion nationaux sont perçus par les chambres immobilières, puis transmis à L'Association. Toutes les autres opérations entre, d'une part, L'Association et, d'autre part, les chambres immobilières et les associations provinciales ont lieu dans le cours normal des activités de L'Association.

## 12. Informations comparatives

Certaines informations comparatives de 2017 ont été reclassées de façon à ce que leur présentation soit conforme à celle adoptée pour 2018.

# L'ASSOCIATION CANADIENNE DE L'IMMEUBLE

Tableau des produits et des charges - Fonds pour l'immeuble

Exercice clos le 31 décembre 2018, avec informations comparatives de 2017

	2018	2017
<b>Produits</b>		
Location	165 382 \$	559 069 \$
Sommes récupérées auprès de locataires	188 904	149 406
Stationnement	92 081	86 023
Intérêts	40	63
	<hr/>	<hr/>
	446 407	794 561
<b>Charges</b>		
Fonctionnement		
Réparations et entretien	272 642	315 975
Impôts fonciers	140 949	284 460
Services publics	352 830	160 275
Frais de gestion	50 756	50 009
Administration	16 101	37 972
	<hr/>	<hr/>
	833 278	848 691
Dépenses en immobilisations	186 770	424 810
	<hr/>	<hr/>
	1 020 048	1 273 501
Excédent des charges sur les produits	(573 641)\$	(478 940)\$

L'Association a capitalisé une tranche de 186 770 \$ (424 810 \$ en 2017) des dépenses en immobilisations engagées pour l'immeuble.