

États financiers de

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

Exercice clos le 31 décembre 2021

# L'ASSOCIATION CANADIENNE DE L'IMMEUBLE

États financiers

Exercice clos le 31 décembre 2021

---

	Page
<b>Rapport des auditeurs indépendants</b>	
État de la situation financière .....	1
État des résultats .....	2
État de l'évolution des soldes de fonds .....	3
État des flux de trésorerie.....	4
Notes afférentes aux états financiers .....	5
Tableau des produits et des charges – Fonds pour l'immeuble.....	17



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 au 31 décembre 2021;
- l'état des résultats pour l'exercice clos à cette date;
- l'état de 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 afférentes, y compris le résumé des principales conventions 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 31 décembre 2021, ainsi que des résultats de son exploitation, de l'évolution des soldes de fonds, 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.



Comptables professionnels agréés, experts-comptables autorisés

Ottawa (Canada)

Le 3 mars 2022

# L'ASSOCIATION CANADIENNE DE L'IMMEUBLE

État de la situation financière

Au 31 décembre 2021, avec informations comparatives de 2020

	2021	2020
<b>Actif</b>		
Actif à court terme		
Encaisse	1 398 248 \$	3 873 286 \$
Débiteurs	454 260	535 414
Droits d'adhésion à recevoir (note 11b)	2 287 340	2 417 966
Charges payées d'avance	218 518	260 246
	<u>4 358 366</u>	<u>7 086 912</u>
Placements (note 3)	29 060 849	20 364 101
Immobilisations corporelles et actifs incorporels (note 4)	12 619 308	13 318 141
	<u>46 038 523 \$</u>	<u>40 769 154 \$</u>
<b>Passif et soldes de fonds</b>		
Passif à court terme		
Créditeurs et charges à payer (note 5)	3 607 818	1 965 540 \$
Produits reportés	318 596	281 977
	<u>3 926 414</u>	<u>2 247 517</u>
Soldes des fonds		
Fonds de fonctionnement	15 026 767	12 265 410
Fonds affectés (note 6b)	14 466 034	12 938 086
Fonds d'immobilisations	12 619 308	13 318 141
	<u>42 112 109</u>	<u>38 521 637</u>
Engagements (note 7)		
Éventualités (note 8)		
Impact de la pandémie de la COVID-19 (note 12)		
	<u>46 038 523 \$</u>	<u>40 769 154 \$</u>

Se reporter aux notes afférentes aux états financiers.

Au nom du conseil d'administration,

Cliff Stevenson, administrateur

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

# L'ASSOCIATION CANADIENNE DE L'IMMEUBLE

État des résultats

Exercice clos le 31 décembre 2021, avec informations comparatives de 2020

	Fonds de fonctionnement	Fonds affectés (note 6b)	Total 2021	Total 2020
<b>Produits</b>				
Droits d'adhésion	47 854 988 \$	– \$	47 854 988 \$	42 505 301 \$
Évaluations technologiques	1 066 143	–	1 066 143	564 276
Conférences	144 190	–	144 190	20 426
Fonds pour l'immeuble (tableau)	–	415 956	415 956	447 254
Divers	189 987	–	189 987	215 597
Placements	396 748	–	396 748	671 658
	49 652 056	415 956	50 068 012	44 424 512
<b>Charges</b>				
Services aux membres	24 043 481	–	24 043 481	21 673 751
Structure administrative et représentation	1 074 156	–	1 074 156	962 737
Frais de fonctionnement	2 408 244	–	2 408 244	2 322 588
Salaires et charges sociales	15 531 468	–	15 531 468	15 275 309
Programme de défense juridique	–	124 999	124 999	59 158
Fonds pour l'immeuble (tableau)	–	848 882	848 882	940 873
Fonds de développement technologique	–	764 786	764 786	552 090
Fonds de sensibilisation de REALTOR.ca	–	–	–	7 729
Fonds d'apprentissage et de perfectionnement	–	149 341	149 341	–
	43 057 349	1 888 008	44 945 357	41 794 235
<b>Excédent des produits sur les charges (des charges sur les produits) avant l'amortissement d'immobilisations corporelles et d'actifs incorporels</b>				
	6 594 707	(1 472 052)	5 122 655	2 630 277
<b>Amortissement d'immobilisations corporelles et d'actifs incorporels</b>				
	(1 377 804)	(154 379)	(1 532 183)	(1 254 351)
<b>Excédent des produits sur les charges (des charges sur les produits)</b>				
	5 216 903 \$	(1 626 431)\$	3 590 472 \$	1 375 926 \$

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 2021, avec informations comparatives de 2020

	Fonds de fonctionnement	Fonds affectés (note 6b)	Fonds d'immobi- lisations	2021 Total	2020 Total
Solde des fonds au début de l'exercice	12 265 410 \$	12 938 086	13 318 141	38 521 637 \$	37 145 711 \$
Excédent des produits sur les charges (des charges sur les produits)	5 216 903	(1 626 431)	–	3 590 472	1 375 926
Virement du (au) fonds de fonctionnement	(3 000 000)	3 000 000	–	–	–
Évolution nette du fonds d'immobilisations					
Acquisition d'immobilisations corporelles et d'actifs incorporels	(833 350)	–	833 350	–	–
Amortissement d'immobilisations corporelles et d'actifs incorporels	1 377 804	154 379	(1 532 183)	–	–
	544 454	154 379	(698 833)	–	–
Solde des fonds à la fin de l'exercice	15 026 767 \$	14 466 034 \$	12 619 308 \$	42 112 109 \$	38 521 637 \$

Se reporter aux notes afférentes aux états financiers.



# L'ASSOCIATION CANADIENNE DE L'IMMEUBLE

État des flux de trésorerie

Exercice clos le 31 décembre 2021, avec informations comparatives de 2020

	2021	2020
Rentrées (sorties) de fonds		
Activités de fonctionnement		
Excédent des produits sur les charges (des charges sur les produits)	3 590 472 \$	1 375 926 \$
Éléments hors caisse		
Amortissement d'immobilisations corporelles et d'actifs incorporels	1 532 183	1 254 351
Gains de placement non réalisés	(643 681)	(10 389)
Variation du fonds de roulement hors caisse lié au fonctionnement	1 932 405	1 079 773
	6 411 379	3 699 661
Activités d'investissement		
Acquisitions de placements	(25 540 429)	(8 608 065)
Acquisitions d'immobilisations corporelles et d'actifs incorporels	(833 350)	(1 461 602)
	(26 373 779)	(10 069 667)
Activités de financement		
Encaissement de placements	17 487 362	9 238 492
Augmentation (diminution) de l'encaisse	(2 475 038)	2 868 486
Encaisse au début de l'exercice	3 873 286	1 004 800
Encaisse à la fin de l'exercice	1 398 248 \$	3 873 286 \$

Se reporter aux notes afférentes aux états financiers.

# L'ASSOCIATION CANADIENNE DE L'IMMEUBLE

Notes afférentes aux états financiers

Exercice clos le 31 décembre 2021

---

## 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 loi 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 le SDD<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 précises et 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 : 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 2021

---

## 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 2021

---

## 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 années
Matériel de bureau	de 10 à 20 %
Matériel informatique	30 %
Améliorations au bâtiment (linéaire)	15 années
Améliorations locatives (linéaire)	15 années
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 2021

## 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 2021	Coût	Valeur comptable
Trésorerie	1 617 520 \$	1 617 520 \$
Certificats de placement garanti	18 524 249	18 699 780
Obligations de sociétés	6 188 668	6 173 456
Actions	1 852 710	2 570 093
	28 183 147 \$	29 060 849 \$

31 décembre 2020	Coût	Valeur comptable
Trésorerie	2 183 275 \$	2 183 275 \$
Certificats de placement garanti	16 015 996	16 015 996
Obligations de sociétés	44 226	44 599
Actions	1 886 583	2 120 231
	20 130 080 \$	20 364 101 \$

# L'ASSOCIATION CANADIENNE DE L'IMMEUBLE

Notes afférentes aux états financiers (suite)

Exercice clos le 31 décembre 1

---

## 3. Placements (suite)

### a) Valeurs des placements (suite)

La valeur comptable des certificats de placement garantis comprend le coût initial et les intérêts courus. La valeur comptable représente la juste valeur du fonds d'obligations de sociétés et des actions. 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, le fonds pour noms de domaine MLS® et le fonds d'apprentissage et de perfectionnement.

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 2021	Taux d'intérêt	Date d'échéance
Certificats de placement garanti	0,32 % à 4,30 %	avril 2022 à mai 2026

  

31 décembre 2020	Taux d'intérêt	Date d'échéance
Certificats de placement garanti	0,55 % à 3,00 %	mars 2021 à mars 2024

# L'ASSOCIATION CANADIENNE DE L'IMMEUBLE

Notes afférentes aux états financiers (suite)

Exercice clos le 31 décembre 2021

## 4. Immobilisations corporelles et actifs incorporels

	Coût	Amortissement cumulé	2021 Valeur comptable nette	2020 Valeur comptable nette
Immobilisations corporelles				
Terrains	2 593 000 \$	– \$	2 593 000 \$	2 593 000 \$
Bâtiment	7 372 126	4 570 717	2 801 409	3 096 293
Matériel de bureau	1 449 544	882 022	567 522	643 196
Matériel informatique	1 401 100	1 371 566	29 534	113 925
Améliorations au bâtiment	1 376 637	966 109	410 528	459 086
Améliorations locatives	4 988 065	2 025 847	2 962 218	3 268 013
Actifs incorporels				
Logiciels	3 530 036	2 446 118	1 083 918	961 630
Sites Web	6 559 831	6 331 472	228 359	240 178
Nom de domaine MLS®	1 942 820	–	1 942 820	1 942 820
	<b>31 213 159 \$</b>	<b>18 593 851 \$</b>	<b>12 619 308 \$</b>	<b>13 318 141 \$</b>

Le coût et l'amortissement cumulé sont indiqués nets des sorties d'immobilisations entièrement amorties de 30 565 \$ (néant \$ en 2020). Au 31 décembre 2020, le coût et l'amortissement cumulé des immobilisations corporelles et des actifs incorporels s'élevaient respectivement à 30 410 374 \$ et 17 092 233 \$.

## 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 2021

## 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 2020.

### 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	Virement du (au) fonds de fonctionnement	Virement du fonds d'immobilisations	Solde du fonds à la fin de l'exercice
Fonds pour éventualités	8 090 447 \$	– \$	– \$	– \$	8 090 447 \$
Fonds de soutien du Programme de défense juridique	1 771 698	(124 999)	500 000	–	2 146 699
Fonds pour l'immeuble	249 819	(587 305)	300 000	154 379	116 893
Fonds de prévoyance pour l'immeuble	1 200 000	–	(300 000)	–	900 000
Fonds pour noms de domaine MLS®	200 000	–	–	–	200 000
Fonds de développement technologique	1 174 109	(764 786)	2 500 000	–	2 909 323
Fonds de sensibilisation de REALTOR.ca	2 013	–	–	–	2 013
Fonds d'apprentissage et de perfectionnement	250 000	(149 341)	–	–	100 659
	12 938 086 \$	(1 626 431) \$	3 000 000 \$	154 379 \$	14 466 034 \$

### 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 2021

---

## 6. Soldes de fonds (suite)

### b) Fonds affectés (suite)

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

Il s'agit d'un fonds 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 accumulé 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 des renseignements organisationnels.

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

Il s'agit d'un fonds établi par le conseil d'administration pour augmenter la visibilité des produits et services offerts par REALTOR.ca aux membres et aux consommateurs.

#### viii) Fonds d'apprentissage et de perfectionnement

Il s'agit d'un fonds établi par le conseil d'administration pour l'expansion de l'actuel système de gestion de l'apprentissage et des capacités/ressources de l'équipe d'apprentissage et de perfectionnement, afin d'appuyer la prestation de produits de formation à l'intention des conseils d'administration, de cours aux membres sur les produits et les technologies, de cours aux courtiers et de cours sur les questions juridiques et la conformité faisant l'objet de changements importants. Ce fonds est également nécessaire pour maintenir et gérer l'utilisation croissante du Centre d'apprentissage par les chambres, les associations et les membres.

# L'ASSOCIATION CANADIENNE DE L'IMMEUBLE

Notes afférentes aux états financiers (suite)

Exercice clos le 31 décembre 2021

---

## 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 2021 sont de 14 229 \$.

## 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 aura 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 établie 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 681 994 \$ (671 314 \$ en 2020), qui est enregistrée dans les salaires et charges sociales.

## 10. Risques financiers

L'Association s'expose aux risques suivants en lien avec ses instruments financiers :

### a) Risque de crédit

Le risque de crédit est le risque qu'une partie à un instrument financier manque à l'une de ses obligations et amène de ce fait l'autre partie à subir une perte financière. 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.

# L'ASSOCIATION CANADIENNE DE L'IMMEUBLE

Notes afférentes aux états financiers (suite)

Exercice clos le 31 décembre 2021

---

## 10. Risques financiers (suite)

### b) Risque de liquidité

Le risque de liquidité est le risque que l'Association ait de la difficulté à respecter ses obligations découlant de ses engagements financiers. L'Association s'attend à respecter ces obligations dans les délais prévus en produisant des flux de trésorerie suffisants issus de ses membres. L'Association ne croit pas avoir une exposition significative au risque de change de liquidité découlant de ses instruments financiers.

### c) Risque de marché

Le risque de marché est le risque que la juste valeur d'un instrument financier ou les flux de trésorerie à être tirés d'un instrument financier fluctuent en raison de facteurs liés aux marchés. Le risque de marché comprend trois types de risque : le risque de change, le risque de taux d'intérêt et l'autre risque de prix.

#### (i) Risque de change

Le risque de change est le risque que la juste valeur ou les flux de trésorerie futurs d'un instrument financier fluctuent en raison de la variation des taux de change. L'Association n'estime pas être exposée de façon importante au risque de change puisqu'elle dispose d'environ 300 000 \$ en espèces et en placements en dollars américains.

#### (ii) Risque de taux d'intérêt et autre risque de prix

Le risque de taux d'intérêt est le risque que la juste valeur ou les flux de trésorerie futurs d'un instrument financier fluctuent en raison des variations des taux d'intérêt du marché. L'autre risque de prix est le risque que la juste valeur d'un instrument financier fluctue en raison de changements dans les marchés (autres que les changements rattachés aux taux de change ou aux taux d'intérêt), que ceux-ci soient causés par des facteurs spécifiques à l'instrument, son émetteur ou d'autres facteurs affectant les instruments similaires sur le marché. L'Association est exposée au risque de taux d'intérêt et risque de prix pour ce qui est de ses placements, comme il est indiqué à la note 3.

Par rapport à l'an dernier, il n'y a eu aucun changement quant à l'exposition aux risques découlant des instruments financiers, des politiques, des procédures et des méthodes de gestion des risques de l'Association.

# L'ASSOCIATION CANADIENNE DE L'IMMEUBLE

Notes afférentes aux états financiers (suite)

Exercice clos le 31 décembre 2021

---

## 11. Opérations entre apparentés

L'Association est apparentée à Realtor Canada Inc. ainsi qu'à ses chambres immobilières et associations provinciales membres.

### a) 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 de détenir l'enregistrement de la 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.

### b) 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. Impact de la pandémie de la COVID-19

En mars 2020, l'Organisation mondiale de la santé a annoncé que l'épidémie de la COVID-19 avait atteint des proportions pandémiques. Cette pandémie a fortement perturbé les milieux financiers, boursiers et sociaux.

La direction a ouvertement mis en œuvre certaines stratégies et mesures en réponse à l'éclosion de la COVID-19. La santé et la sécurité de tout le personnel ont été prioritairement renforcées, et la direction a imposé le télétravail, a suspendu tous les voyages intérieurs et internationaux et a annulé toutes les réunions en personne au profit de méthodes numériques.

La durée et l'ampleur ultimes de l'impact de la pandémie de la COVID-19 sur les activités et la situation financière de l'Association ne sont pas connues pour le moment. Ces répercussions pourraient comprendre une diminution des flux de trésorerie futurs, des fluctuations de la valeur de l'actif et du passif, et l'utilisation de l'actif net cumulé à l'appui des activités. Pour le moment, il n'est pas possible d'établir une estimation de l'incidence financière de la pandémie.

# L'ASSOCIATION CANADIENNE DE L'IMMEUBLE

Notes afférentes aux états financiers (suite)

Exercice clos le 31 décembre 2021

---

## **13. Informations comparatives**

Certaines informations comparatives de 2020 ont été reclassées de façon à ce que leur présentation soit conforme celle des états financiers de 2021.

# L'ASSOCIATION CANADIENNE DE L'IMMEUBLE

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

Exercice clos le 31 décembre 2021, avec informations comparatives de 2020

	2021	2020
<b>Produits</b>		
Revenus locatifs et recouvrements d'exploitation auprès des locataires	312 191 \$	352 923 \$
Autres	103 765	94 331
	<u>415 956</u>	<u>447 254</u>
<b>Charges</b>		
Fonctionnement		
Impôts fonciers	258 602	268 384
Réparations et entretien	261 766	241 678
Services publics	140 986	141 083
Frais de gestion	52 555	52 848
Assurances	39 133	32 756
Honoraires professionnels	6 857	27 294
Frais généraux et administratifs	2 792	5 526
	<u>762 691</u>	<u>769 569</u>
Dépenses en immobilisations	86 191	171 304
	<u>848 882</u>	<u>940 873</u>
Excédent des charges sur les produits	<u>(432 926) \$</u>	<u>(493 619) \$</u>

L'Association a capitalisé une tranche de 86 191 \$ (171 304 \$ en 2020) des dépenses en immobilisations engagées pour l'immeuble situé au 200, rue Catherine.