

États financiers de

**L'ASSOCIATION CANADIENNE  
DE L'IMMOBILIER**

Exercice clos le 31 décembre 2022

# L'ASSOCIATION CANADIENNE DE L'IMMOBILIER

États financiers

Exercice clos le 31 décembre 2022

---

|   | 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'immobilier

### *Opinion*

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

- l'état de la situation financière au 31 décembre 2022;
- 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 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 31 décembre 2022, 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.

### ***Informations comparatives***

Nous attirons votre attention sur la note 12 des états financiers, qui explique que certaines informations comparatives présentées pour l'exercice clos le 31 décembre 2022 ont été retraitées en raison d'erreurs non significatives commises lors de périodes antérieures. Dans le cadre de notre audit des états financiers pour l'exercice clos le 31 décembre 2022, nous avons également examiné les ajustements qui ont été effectués aux fins de ce retraitement.

À notre avis, ces ajustements sont appropriés et ont été correctement effectués. Notre opinion n'est pas modifiée à l'égard de ce point.

### ***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



Page 4

importantes, y compris toute déficience importante du contrôle interne que nous aurions relevée au cours de notre audit.

*KPMG A.R.L. / S.R.L. C.R.L.*

Comptables professionnels agréés, experts-comptables autorisés

Ottawa (Canada)

Le 19 mars 2023

# L'ASSOCIATION CANADIENNE DE L'IMMOBILIER

État de la situation financière

Au 31 décembre 2022, avec informations comparatives de 2021

|  | 2022                | 2021                     |
|--|---------------------|--------------------------|
|  |                     | (corrigées<br>– note 12) |
| <b>Actif</b>   |                     |                          |
| Actif à court terme  |                     |                          |
| Encaisse   | 5 098 225 \$        | 1 398 248 \$             |
| Débiteurs  | 1 170 061           | 734 516                  |
| Droits d'adhésion à recevoir (note 11b)                    | 3 604 617           | 3 228 166                |
| Charges payées d'avance                                    | 1 589 586           | 218 518                  |
|  | <hr/> 11 462 489    | <hr/> 5 579 448          |
| Placements (note 3)  | 24 221 770          | 29 060 849               |
| Immobilisations corporelles et actifs incorporels (note 4) | 11 888 724          | 12 619 308               |
|  | <hr/> 47 572 983 \$ | <hr/> 47 259 605 \$      |
| <b>Passif et soldes de fonds</b>                           |                     |                          |
| Passif à court terme                                       |                     |                          |
| Créditeurs et charges à payer (note 5)                     | 3 412 439 \$        | 3 607 818 \$             |
| Produits reportés  | 363 931             | 318 596                  |
|  | <hr/> 3 776 370     | <hr/> 3 926 414          |
| Soldes des fonds   |                     |                          |
| Fonds de fonctionnement                                    | 18 079 150          | 16 269 226               |
| Fonds affectés (note 6b)                                   | 13 828 739          | 14 444 657               |
| Fonds d'immobilisations                                    | 11 888 724          | 12 619 308               |
|  | <hr/> 43 796 613    | <hr/> 43 333 191         |
| Engagements (note 7)                                       |                     |                          |
| Éventualités (note 8)                                      |                     |                          |
|  | <hr/> 47 572 983 \$ | <hr/> 47 259 605 \$      |

Se reporter aux notes afférentes aux états financiers.

Au nom du conseil d'administration,

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

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

# L'ASSOCIATION CANADIENNE DE L'IMMOBILIER

État des résultats

Exercice clos le 31 décembre 2022, avec informations comparatives de 2021

|   | Fonds de<br>fonctionnement | Fonds<br>affectés<br>(note 6b) | Total<br>2022 | Total<br>2021<br>(corrigées<br>– note 12) |
|---|----------------------------|--------------------------------|---------------|---|
| <b>Produits</b>   |                            |                                |               |   |
| Droits d'adhésion   | 51 538 816 \$              | – \$                           | 51 538 816 \$ | 47 854 988 \$                             |
| Évaluations technologiques  | 1 437 563                  | –                              | 1 437 563     | 1 066 143                                 |
| Conférences   | 341 711                    | –                              | 341 711       | 144 190                                   |
| Fonds pour l'immeuble<br>(tableau)  | –                          | 565 480                        | 565 480       | 398 004                                   |
| Divers  | 320 810                    | –                              | 320 810       | 189 987                                   |
| Placements  | 161 920                    | –                              | 161 920       | 696 748                                   |
|   | 53 800 820                 | 565 480                        | 54 366 300    | 50 350 060                                |
| <b>Charges</b>  |                            |                                |               |   |
| Services aux membres  | 27 531 380                 | –                              | 27 531 380    | 24 043 481                                |
| Structure administrative et<br>représentation   | 1 863 110                  | –                              | 1 863 110     | 1 074 156                                 |
| Frais de fonctionnement   | 2 910 409                  | –                              | 2 910 409     | 2 408 244                                 |
| Salaires et charges sociales  | 16 852 782                 | –                              | 16 852 782    | 15 531 468                                |
| Fonds de soutien du Programme de défense<br>juridique   | –                          | 448 512                        | 448 512       | 124 999                                   |
| Fonds pour l'immeuble<br>(tableau)  | –                          | 853 903                        | 853 903       | 852 307                                   |
| Fonds de développement<br>technologique   | –                          | 1 678 983                      | 1 678 983     | 764 786                                   |
| Fonds d'apprentissage et<br>de perfectionnement   | –                          | –                              | –             | 149 341                                   |
|   | 49 157 681                 | 2 981 398                      | 52 139 079    | 44 948 782                                |
| <b>Excédent des produits sur les<br/>charges (des charges sur les<br/>produits) avant l'amortissement<br/>d'immobilisations corporelles<br/>et d'actifs incorporels</b> |                            |                                |               |   |
|   | 4 643 139                  | (2 415 918)                    | 2 227 221     | 5 401 278                                 |
| <b>Amortissement d'immobilisations<br/>corporelles et d'actifs incorporels</b>  |                            |                                |               |   |
|   | (1 631 105)                | (132 694)                      | (1 763 799)   | (1 532 183)                               |
| <b>Excédent des produits sur les<br/>charges (des charges sur les<br/>produits)</b>   |                            |                                |               |   |
|   | 3 012 034 \$               | (2 548 612)\$                  | 463 422 \$    | 3 869 095 \$                              |

Se reporter aux notes afférentes aux états financiers.



# L'ASSOCIATION CANADIENNE DE L'IMMOBILIER

État de l'évolution des soldes de fonds

Exercice clos le 31 décembre 2022, avec informations comparatives de 2021

|  | Fonds de<br>fonctionnement | Fonds<br>affectés<br>(note 6b) | Fonds<br>d'immobi-<br>lisations | 2022<br>Total | 2021<br>Total<br>(corrigées<br>– note 12) |
|--|----------------------------|--------------------------------|---------------------------------|---------------|---|
| Solde des fonds au début<br>de l'exercice                                    | 15 305 390 \$              | 14 466 034 \$                  | 12 619 308 \$                   | 42 390 732 \$ | 38 521 637 \$                             |
| Ajustements (note 12)  | 963 836                    | (21 377)                       | –                               | 942 459       | 942 459                                   |
| Solde des fonds au début de<br>l'exercice, corrigé                           | 16 269 226                 | 14 444 657                     | 12 619 308                      | 43 333 191    | 39 464 096                                |
| Excédent des produits sur<br>les charges (des charges<br>sur les produits)   | 3 012 034                  | (2 548 612)                    | –                               | 463 422       | 3 869 095                                 |
| Virement du fonds de<br>fonctionnement                                       | (1 800 000)                | 1 800 000                      | –                               | –             | –   |
| Évolution nette du<br>fonds d'immobilisations                                |                            |                                |                                 |               |   |
| Acquisitions<br>d'immobilisations<br>corporelles et d'actifs<br>incorporels  | (1 033 215)                | –                              | 1 033 215                       | –             | –   |
| Amortissement<br>d'immobilisations<br>corporelles et<br>d'actifs incorporels | 1 631 105                  | 132 694                        | (1 763 799)                     | –             | –   |
|  | 597 890                    | 132 694                        | (730 584)                       | –             | –   |
| Solde des fonds à la fin<br>de l'exercice                                    | 18 079 150 \$              | 13 828 739 \$                  | 11 888 724 \$                   | 43 796 613 \$ | 43 333 191 \$                             |

Se reporter aux notes afférentes aux états financiers.

# L'ASSOCIATION CANADIENNE DE L'IMMOBILIER

État des flux de trésorerie

Exercice clos le 31 décembre 2022, avec informations comparatives de 2021

|  | 2022         | 2021                     |
|--|--------------|--------------------------|
|  |              | (corrigées<br>– note 12) |
| Rentrées (sorties) de fonds  |              |                          |
| Activités de fonctionnement  |              |                          |
| Excédent des produits sur les charges                                  | 463 422 \$   | 3 869 095 \$             |
| Éléments hors caisse   |              |                          |
| Amortissement d'immobilisations corporelles<br>et d'actifs incorporels | 1 763 799    | 1 532 183                |
| Perte (profit) de placement non réalisée                               | 180 034      | (643 681)                |
| Variation du fonds de roulement hors caisse lié<br>au fonctionnement   | (2 333 108)  | 1 653 782                |
|  | 74 147       | 6 411 379                |
| Activités d'investissement   |              |                          |
| Acquisitions de placements   | (10 980 886) | (25 540 429)             |
| Acquisitions d'immobilisations corporelles<br>et d'actifs incorporels  | (1 033 215)  | (833 350)                |
|  | (12 014 101) | (26 373 779)             |
| Activités de financement   |              |                          |
| Encaissement de placements   | 15 639 931   | 17 487 362               |
| Augmentation (diminution) de l'encaisse                                | 3 699 977    | (2 475 038)              |
| Encaisse au début de l'exercice  | 1 398 248    | 3 873 286                |
| Encaisse à la fin de l'exercice  | 5 098 225 \$ | 1 398 248 \$             |

Se reporter aux notes afférentes aux états financiers.

# L'ASSOCIATION CANADIENNE DE L'IMMOBILIER

Notes afférentes aux états financiers

Exercice clos le 31 décembre 2022

---

## 1. Fonctionnement

L'Association canadienne de l'immobilier (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 méthodes 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 méthodes 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'immobilier. 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'IMMOBILIER

Notes afférentes aux états financiers (suite)

Exercice clos le 31 décembre 2022

---

## 2. Principales méthodes 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'IMMOBILIER

Notes afférentes aux états financiers (suite)

Exercice clos le 31 décembre 2022

---

## 2. Principales méthodes 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'IMMOBILIER

Notes afférentes aux états financiers (suite)

Exercice clos le 31 décembre 2022

## 2. Principales méthodes 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 2022                 | Coût          | Valeur comptable |
|----------------------------------|---------------|------------------|
| Trésorerie                       | 310 273 \$    | 310 273 \$       |
| Certificats de placement garanti | 20 107 773    | 20 542 343       |
| Fonds d'obligations de sociétés  | 1 148 408     | 1 076 629        |
| Actions                          | 1 957 648     | 2 292 525        |
|                                  | 23 524 102 \$ | 24 221 770 \$    |

| 31 décembre 2021                 | Coût          | Valeur comptable |
|----------------------------------|---------------|------------------|
| Trésorerie                       | 1 617 520 \$  | 1 617 520 \$     |
| Certificats de placement garanti | 18 524 249    | 18 699 780       |
| Fonds d'obligations de sociétés  | 6 188 668     | 6 173 456        |
| Actions                          | 1 852 710     | 2 570 093        |
|                                  | 28 183 147 \$ | 29 060 849 \$    |

# L'ASSOCIATION CANADIENNE DE L'IMMOBILIER

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 2022                 | Taux d'intérêt  | Date d'échéance          |
|----------------------------------|-----------------|--------------------------|
| Certificats de placement garanti | 0,32 % à 4,30 % | mars 2023 à janvier 2027 |

---

| 31 décembre 2021                 | Taux d'intérêt  | Date d'échéance       |
|----------------------------------|-----------------|-----------------------|
| Certificats de placement garanti | 0,32 % à 4,30 % | avril 2022 à mai 2026 |

# L'ASSOCIATION CANADIENNE DE L'IMMOBILIER

Notes afférentes aux états financiers (suite)

Exercice clos le 31 décembre 2022

## 4. Immobilisations corporelles et actifs incorporels

|                             | Coût                 | Amortissement cumulé | 2022<br>Valeur<br>comptable<br>nette | 2021<br>Valeur<br>comptable<br>nette |
|-----------------------------|----------------------|----------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| Immobilisations corporelles |                      |                      |                                      |                                      |
| Terrains                    | 2 593 000 \$         | – \$                 | 2 593 000 \$                         | 2 593 000 \$                         |
| Bâtiment                    | 7 372 126            | 4 865 603            | 2 506 523                            | 2 801 409                            |
| Matériel de bureau          | 1 457 733            | 967 777              | 489 956                              | 567 522                              |
| Matériel informatique       | 1 493 436            | 1 493 436            | –                                    | 29 534                               |
| Améliorations au bâtiment   | 1 377 212            | 1 098 803            | 278 409                              | 410 528                              |
| Améliorations locatives     | 5 589 054            | 2 607 255            | 2 981 799                            | 2 962 218                            |
| Actifs incorporels          |                      |                      |                                      |                                      |
| Logiciels                   | 4 111 624            | 3 015 407            | 1 096 217                            | 1 083 918                            |
| Sites Web                   | –                    | –                    | –                                    | 228 359                              |
| Nom de domaine MLS®         | 1 942 820            | –                    | 1 942 820                            | 1 942 820                            |
|                             | <b>25 937 005 \$</b> | <b>14 048 281 \$</b> | <b>11 888 724 \$</b>                 | <b>12 619 308 \$</b>                 |

Le coût et l'amortissement cumulé sont indiqués nets des sorties d'immobilisations entièrement amorties de 6 309 369 \$ (30 565 \$ en 2021). Au 31 décembre 2021, le coût et l'amortissement cumulé des immobilisations corporelles et des actifs incorporels s'élevaient respectivement à 31 213 159 \$ et 18 593 851 \$.

## 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'IMMOBILIER

Notes afférentes aux états financiers (suite)

Exercice clos le 31 décembre 2022

## 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 2021.

### 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 \$                          | – \$                                      | 1 000 000 \$                             | – \$                                | 9 090 447 \$                          |
| Fonds de soutien du Programme de défense juridique | 2 146 699                             | (448 512)                                 | –  | –                                   | 1 698 187                             |
| Fonds pour l'immeuble                              | 95 516                                | (421 117)                                 | 300 000                                  | 132 694                             | 107 093                               |
| Fonds de prévoyance pour l'immeuble                | 900 000                               | –   | 500 000                                  | –                                   | 1 400 000                             |
| Fonds pour noms de domaine MLS®                    | 200 000                               | –   | –  | –                                   | 200 000                               |
| Fonds de développement technologique               | 2 909 323                             | (1 678 983)                               | 2 013                                    | –                                   | 1 232 353                             |
| Fonds de sensibilisation de REALTOR.ca             | 2 013                                 | –   | (2 013)                                  | –                                   | –                                     |
| Fonds d'apprentissage et de perfectionnement       | 100 659                               | –   | –  | –                                   | 100 659                               |
|  | 14 444 657 \$                         | (2 548 612) \$                            | 1 800 000 \$                             | 132 694 \$                          | 13 828 739 \$                         |

### 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 9 millions de dollars.

# L'ASSOCIATION CANADIENNE DE L'IMMOBILIER

Notes afférentes aux états financiers (suite)

Exercice clos le 31 décembre 2022

---

## 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'immobilier 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. Ce fonds a été fermé au cours de l'exercice.

# L'ASSOCIATION CANADIENNE DE L'IMMOBILIER

Notes afférentes aux états financiers (suite)

Exercice clos le 31 décembre 2022

---

## 6. Soldes de fonds (suite)

### b) Fonds affectés (suite)

#### 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 agents immobiliers 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.

## 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 2023 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'immobilier (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 750 424 \$ (681 994 \$ en 2021), qui est enregistrée dans les salaires et charges sociales.

# L'ASSOCIATION CANADIENNE DE L'IMMOBILIER

Notes afférentes aux états financiers (suite)

Exercice clos le 31 décembre 2022

---

## 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.

### 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 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.

# L'ASSOCIATION CANADIENNE DE L'IMMOBILIER

Notes afférentes aux états financiers (suite)

Exercice clos le 31 décembre 2022

---

## 10. Risques financiers

### c) Risque de marché (suite)

#### (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 ou les flux de trésorerie futurs d'un instrument financier fluctuent 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 à l'autre risque de prix pour ce qui est de ses placements, comme il est indiqué à la note 3.

Ces risques se sont accrus en 2022 en raison des fluctuations des taux d'intérêt et des prix du marché. Mis à part les changements du niveau de risque de taux d'intérêt et de risque de marché, il n'y a eu aucun changement, par rapport à l'exercice précédent, des expositions aux risques de l'Association qui découleraient de ses instruments financiers ou des politiques, procédures et méthodes qu'elle utilise pour gérer les risques.

## 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.

# L'ASSOCIATION CANADIENNE DE L'IMMOBILIER

Notes afférentes aux états financiers (suite)

Exercice clos le 31 décembre 2022

## 12. Correction d'erreurs commises lors de périodes antérieures

Au cours de l'exercice, l'Association a relevé des erreurs qui avaient été commises lors de périodes antérieures au moment de la comptabilisation de transactions liées au fonds pour l'immeuble et au fonds de prévoyance pour l'immeuble, ainsi qu'au moment de la comptabilisation des opérations de l'immeuble sis au 200, rue Catherine. En outre, l'Association a constaté une erreur non significative commise lors d'une période antérieure relativement à la classification de sommes à recevoir entre les débiteurs et les droits d'adhésion à recevoir. L'Association a ajusté comme suit les informations comparatives pour corriger ces erreurs :

| 31 décembre 2021                        | Valeurs déclarées<br>auparavant | Ajustements | Valeurs<br>corrigées |
|---|---------------------------------|-------------|----------------------|
| État de la situation financière         |                                 |             |                      |
| Débiteurs                               | 454 260 \$                      | 280 256 \$  | 734 516 \$           |
| Droits d'adhésion à recevoir            | 2 287 340                       | 940 826     | 3 228 166            |
| Solde du fonds de fonctionnement        | 15 026 767                      | 1 242 459   | 16 269 226           |
| Solde des fonds affectés                | 14 466 034                      | (21 377)    | 14 444 657           |
| État des résultats                      |                                 |             |                      |
| Produit du fonds pour l'immeuble        | 415 956                         | (17 952)    | 398 004              |
| Produit de placements                   | 396 748                         | 300 000     | 696 748              |
| Charges du fonds pour l'immeuble        | 848 882                         | 3 425       | 852 307              |
| État de l'évolution des soldes de fonds |                                 |             |                      |
| Solde des fonds au début de l'exercice  | 38 521 637                      | 942 459     | 39 464 096           |
| Excédent des produits sur les charges   | 3 590 472                       | 278 623     | 3 869 095            |
| Solde des fonds à la fin de l'exercice  | 42 112 109                      | 1 221 082   | 43 333 191           |

## 13. Informations comparatives

Certaines informations comparatives de 2021 ont été reclassées de façon que leur présentation soit conforme celle des états financiers de l'exercice considéré.

# L'ASSOCIATION CANADIENNE DE L'IMMOBILIER

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

Exercice clos le 31 décembre 2022, avec informations comparatives de 2021

|   | 2022               | 2021<br>(corrigées<br>– note 12) |
|---|--------------------|----------------------------------|
| <b>Produits</b>   |                    |                                  |
| Location  | 231 349 \$         | 195 731 \$                       |
| Frais de fonctionnement récupérés auprès des locataires | 202 367            | 78 979                           |
| Autres  | 131 764            | 123 294                          |
|   | <hr/> 565 480      | <hr/> 398 004                    |
| <b>Charges</b>  |                    |                                  |
| Fonctionnement  |                    |                                  |
| Impôts fonciers   | 261 397            | 258 603                          |
| Réparations et entretien                                | 267 486            | 255 679                          |
| Services publics  | 142 175            | 146 491                          |
| Frais de gestion  | 101 064            | 52 555                           |
| Assurances  | 56 800             | 39 133                           |
| Honoraires professionnels                               | 6 039              | 10 514                           |
| Frais généraux et administratifs                        | 1 681              | 3 141                            |
| Divers  | 17 261             | –                                |
|   | <hr/> 853 903      | <hr/> 766 116                    |
| Dépenses en immobilisations                             | –                  | 86 191                           |
|   | <hr/> 853 903      | <hr/> 852 307                    |
| <b>Excédent des charges sur les produits</b>            | <hr/> (288 423) \$ | <hr/> (454 303) \$               |

L'Association a capitalisé une tranche de néant\$ (86 191 \$ en 2021) des dépenses en immobilisations engagées pour l'immeuble situé au 200, rue Catherine.