

États financiers de

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

Exercice clos le 31 décembre 2025

L'ASSOCIATION CANADIENNE DE L'IMMOBILIER

États financiers

Exercice clos le 31 décembre 2025

Page

Rapport des auditeurs indépendants

États financiers :

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.
1800-150, rue Elgin
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 2025
- l'état des résultats pour l'exercice clos à cette date
- l'état de l'évolution des soldes de fonds pour l'exercice clos à cette date
- l'état des flux de trésorerie pour l'exercice clos à cette date
- ainsi que les notes et tableaux afférents, 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 2025, 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;



Page 3

- 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 A.N.P. / S.R.L. C.R.L.

Comptables professionnels agréés, experts-comptables autorisés

Ottawa (Canada)

Le 9 mars 2026

L'ASSOCIATION CANADIENNE DE L'IMMOBILIER

État de la situation financière

Au 31 décembre 2025, avec informations comparatives de 2024

	2025	2024
Actif		
Actif à court terme		
Encaisse	3 999 165 \$	2 668 248 \$
Débiteurs	186 961	1 005 620
Droits d'adhésion à recevoir (note 12b)	3 166 468	3 441 237
Créance entre entités liées	419 268	–
Charges payées d'avance	518 983	1 531 311
	<u>8 290 845</u>	<u>8 646 416</u>
Placements (note 3)	14 622 739	15 643 632
Investissements REALTOR.ca Canada Inc.	1 231 384	–
Immobilisations corporelles et actifs incorporels (note 4)	10 561 797	11 692 514
	<u>34 706 765 \$</u>	<u>35 982 562 \$</u>

Passif et soldes de fonds

Passif à court terme		
Créditeurs et charges à payer (note 5)	1 507 310 \$	5 081 107 \$
Produits reportés	32 775	60 424
	<u>1 540 085</u>	<u>5 141 531</u>
Soldes des fonds		
Fonds de fonctionnement	15 299 067	9 916 217
Fonds affectés (note 6b)	7 305 816	9 232 300
Fonds d'immobilisations	10 561 797	11 692 514
	<u>33 166 680</u>	<u>30 841 031</u>
Engagements (note 8)		
Éventualités (note 9)		
Événement subséquent (note 15)		
	<u>34 706 765 \$</u>	<u>35 982 562 \$</u>

Se reporter aux notes afférentes aux états financiers.

Au nom du conseil d'administration,

Valerie Paquin, administrateur

_____, administrateur

L'ASSOCIATION CANADIENNE DE L'IMMOBILIER

État des résultats

Exercice clos le 31 décembre 2025, avec informations comparatives de 2024

	Fonds de fonctionnement	Fonds affectés (note 6b)	Total 2025	Total 2024
Produits				
Droits d'adhésion	51 995 163 \$	– \$	51 995 163 \$	51 831 408\$
Produits des services partagés	1 807 695	–	1 807 695	–
Évaluations technologiques	428 030	–	428 030	1 418 830
Conférences	325 499	–	325 499	345 160
Fonds pour l'immeuble (tableau)	–	733 179	733 179	689 382
Divers	318 517	549 160	867 677	399 827
Placements	(10 517 608)	–	(10 517 608)	894 153
	44 357 296	1 282 339	45 639 635	55 578 760
Charges				
Services aux membres (note 7)				
Affaires générales	119 952	–	119 952	209 197
Défense des intérêts	2 815 220	–	2 815 220	2 506 006
Réputation	8 779 759	–	8 779 759	11 757 839
Produits de l'ACI	1 888 355	–	1 888 355	1 888 375
REALTOR.ca	3 725 600	–	3 725 600	12 575 929
Gouvernance et représentation				
	2 145 619	–	2 145 619	2 296 729
Frais de fonctionnement	2 019 118	–	2 019 118	3 272 838
Salaires et charges sociales	15 532 690	–	15 532 690	18 912 950
Charges des services partagés	1 971 411	–	1 971 411	–
Fonds de soutien du Programme de défense juridique				
	–	2 070 453	2 070 453	3 239 524
Fonds pour l'immeuble (tableau)	–	879 222	879 222	890 284
Fonds de développement technologique	–	–	–	1 907 632
Fonds d'apprentissage et de perfectionnement	–	24 265	24 265	50 000
	38 997 724	2 973 940	41 971 664	59 507 303
Excédent des produits sur les charges (des charges sur les produits) avant l'amortissement d'immobilisations corporelles et d'actifs incorporels				
	5 359 572	(1 691 601)	3 667 971	(3 928 543)
Amortissement d'immobilisations corporelles et d'actifs incorporels				
	(1 219 401)	(122 921)	(1 342 322)	(1 493 625)
Excédent des produits sur les charges (des charges sur les produits)				
	4 140 171 \$	(1 814 522)\$	2 325 649 \$	(5 422 168)\$

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 2025, avec informations comparatives de 2024

	Fonds de fonctionnement	Fonds affectés (note 6b)	Fonds d'immobi- lisations	2025 Total	2024 Total
Solde des fonds au début de l'exercice	9 916 217 \$	9 232 300 \$	11 692 514 \$	30 841 031 \$	36 263 199 \$
Excédent des produits sur les charges (des charges sur les produits)	4 140 171	(1 814 522)	–	2 325 649	(5 422 168)
Virement du fonds de fonctionnement	170 923	11 000	(181 923)	–	–
Évolution nette du fonds d'immobilisations					
Acquisitions d'immobilisations corporelles et d'actifs incorporels	(147 645)	(245 883)	393 528	–	–
Amortissement d'immobilisations corporelles et d'actifs incorporels	1 219 401	122 921	(1 342 322)	–	–
	1 071 756	(122 962)	(948 794)	–	–
Solde des fonds à la fin de l'exercice	15 299 067 \$	7 305 816 \$	10 561 797 \$	33 166 680 \$	30 841 031 \$

Se reporter aux notes afférentes aux états financiers.

L'ASSOCIATION CANADIENNE DE L'IMMOBILIER

État des flux de trésorerie

Exercice clos le 31 décembre 2025, avec informations comparatives de 2024

	2025	2024
Rentrées (sorties) de fonds		
Activités de fonctionnement		
Excédent (insuffisance) des produits sur les charges	2 325 649 \$	(5 422 168) \$
Éléments hors caisse		
Amortissement d'immobilisations corporelles et d'actifs incorporels	1 342 322	1 493 625
Profit de placement non réalisé	(526 340)	(463 457)
Variation du fonds de roulement hors caisse lié au fonctionnement (note 13)	(1 914 958)	1 585 914
	1 226 673	(2 806 086)
Activités d'investissement		
Acquisitions de placements	(11 022 630)	(11 255 523)
Investissements REALTOR.ca	(1 231 384)	–
Acquisitions et transferts d'immobilisations corporelles et d'actifs incorporels	(211 605)	(1 217 996)
	(12 465 619)	(12 473 519)
Activités de financement		
Encaissement de placements	12 569 863	16 413 215
Augmentation de l'encaisse	1 330 917	1 133 610
Encaisse au début de l'exercice	2 668 248	1 534 638
Encaisse à la fin de l'exercice	3 999 165 \$	2 668 248 \$

Se reporter aux notes afférentes aux états financiers.

L'ASSOCIATION CANADIENNE DE L'IMMOBILIER

Notes afférentes aux états financiers

Exercice clos le 31 décembre 2025

1. Fonctionnement

L'Association canadienne de l'immobilier (l'« Association ») a été constituée en société sans capital-actions le 1^{er} 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'accession 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^{MC};
- 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.ca Canada Inc. et ses chambres immobilières et associations provinciales membres. Ces organismes sont présentés à la note 12.

L'ASSOCIATION CANADIENNE DE L'IMMOBILIER

Notes afférentes aux états financiers (suite)

Exercice clos le 31 décembre 2025

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 2025

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 ou durée du bail du locataire
Améliorations locatives (linéaire)	15 années
Actifs incorporels	
Logiciels	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 2025

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 2025	Coût	Valeur comptable
Trésorerie	1 075 456 \$	1 075 456 \$
Certificats de placement garanti	9 238 819	9 657 809
Actions	2 408 908	3 889 474
	12 723 183 \$	14 622 739 \$

31 décembre 2024	Coût	Valeur comptable
Trésorerie	1 067 374 \$	1 067 374 \$
Certificats de placement garanti	10 810 474	11 296 670
Actions	2 392 568	3 279 588
	14 270 416 \$	15 643 632 \$

L'ASSOCIATION CANADIENNE DE L'IMMOBILIER

Notes afférentes aux états financiers (suite)

Exercice clos le 31 décembre 2025

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 2025	Taux d'intérêt	Date d'échéance
Certificats de placement garanti	1,4 % à 5,25 %	Janvier 2026 à décembre 2027

31 décembre 2024	Taux d'intérêt	Date d'échéance
Certificats de placement garanti	1,27 % à 5,49 %	Avril 2025 à janvier 2027

L'ASSOCIATION CANADIENNE DE L'IMMOBILIER

Notes afférentes aux états financiers (suite)

Exercice clos le 31 décembre 2025

4. Immobilisations corporelles et actifs incorporels

	Coût	Amortissement cumulé	2025 Valeur comptable nette	2024 Valeur comptable nette
Immobilisations corporelles				
Terrains	2 593 000 \$	– \$	2 593 000 \$	2 593 000 \$
Bâtiment	7 372 127	5 750 258	1 621 869	1 916 754
Matériel de bureau	1 512 892	1 230 311	282 581	331 829
Matériel informatique	9 642	1 698	7 944	180 248
Améliorations au bâtiment	1 839 612	1 509 524	330 088	351 810
Améliorations locatives	6 754 574	3 711 838	3 042 736	3 189 801
Actifs incorporels				
Logiciels	5 298 941	4 558 182	740 759	1 186 252
Nom de domaine MLS®	1 942 820	–	1 942 820	1 942 820
	27 323 608 \$	16 761 811 \$	10 561 797 \$	11 692 514 \$

Le coût et l'amortissement cumulé sont présentés nets des actifs transférés à une entité liée pour leur valeur comptable nette de 181 823 \$ (néant en 2024). Au 31 décembre 2024, le coût et l'amortissement cumulé des immobilisations corporelles et des actifs incorporels s'élevaient respectivement à 28 276 880 \$ et 16 584 366 \$.

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 2025

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 2024.

b) Fonds affectés

Les fonds affectés sont présentés ci-dessous.

Fonds	Solde du fonds au début de l'exercice	Excédent des charges sur les produits	Virement du (au) fonds de fonctionnement	Virement du fonds d'immobilisations	Solde du fonds à la fin de l'exercice
Fonds pour éventualités	9 090 447 \$	– \$	(446 100) \$	– \$	8 644 347 \$
Fonds de soutien du Programme de défense juridique	(167 473)	(1 521 293)	–	–	(1 688 766)
Fonds pour l'immeuble	158 537	(268 964)	–	(122 962)	(233 389)
Fonds de prévoyance pour l'immeuble	400 000	–	–	–	400 000
Fonds pour noms de domaine MLS®	200 000	–	–	–	200 000
Fonds de développement technologique	(457 100)	–	457 100	–	–
Fonds d'apprentissage et de perfectionnement	7 889	(24 265)	–	–	(16 376)
	9 232 300 \$	(1 814 522) \$	11 000 \$	(122 962) \$	7 305 816 \$

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 2025

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. Ce fonds a été fermé en 2025.

vii) 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.

L'ASSOCIATION CANADIENNE DE L'IMMOBILIER

Notes afférentes aux états financiers (suite)

Exercice clos le 31 décembre 2025

7. Programmes d'avantages pour les membres :

	2025	2024
Affaires générales :		
Services juridiques	119 952 \$	209 197 \$
Représentation :		
Relations gouvernementales	2 099 591	1 750 114
Impact social	392 641	438 626
Statistiques de l'ACI	322 988	317 266
	<u>2 815 220</u>	<u>2 506 006</u>
Réputation :		
Communications	919 454	1 638 673
Marketing	739 461	1 624 024
Conférences	340 352	637 408
Formation	290 495	263 711
Campagne de publicité nationale	6 489 997	7 594 023
	<u>8 779 759</u>	<u>11 757 839</u>
Produits de l'ACI :		
WEBForms®	1 590 000	1 458 500
Centre de l'expérience des membres	209 300	–
POINT realtor	18 762	37 877
ACI – International	70 293	391 998
	<u>1 888 355</u>	<u>1 888 375</u>
REALTOR.ca		
SDD ^{MC}	529 657	1 597 329
Gestion de produits	116 233	511 481
R et D - technologies	302 664	419 248
REALTOR.ca	1 535 332	6 154 186
Opérations	1 241 714	3 893 685
	<u>3 725 600</u>	<u>12 575 929</u>
	<u>17 328 886 \$</u>	<u>28 937 346 \$</u>

8. 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 2025 sont de 14 229 \$.

L'ASSOCIATION CANADIENNE DE L'IMMOBILIER

Notes afférentes aux états financiers (suite)

Exercice clos le 31 décembre 2025

9. 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.

10. 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 660 215 \$ (859 895 \$ en 2024), qui est enregistrée dans les salaires et charges sociales.

11. 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'IMMOBILIER

Notes afférentes aux états financiers (suite)

Exercice clos le 31 décembre 2025

11. 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 réduit ce risque au moyen des fonds affectés, comme il est indiqué à la note 6. 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 500 000 \$ 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 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.

La direction estime qu'elle atténue adéquatement ses risques financiers et que ceux-ci ne posent pas un risque important au fonctionnement de l'Association. Il n'y a eu aucun changement important dans les politiques, les procédures et les méthodes de l'Association pour gérer ces risques au cours de l'année.

L'ASSOCIATION CANADIENNE DE L'IMMOBILIER

Notes afférentes aux états financiers (suite)

Exercice clos le 31 décembre 2025

12. 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.

c) REALTOR.ca Canada Inc.

REALTOR.ca Canada Inc. (la « Société ») a été constituée le 6 janvier 2025 en vertu de la *Loi canadienne sur les sociétés par actions* comme filiale en propriété exclusive de l'Association, dans le cadre de la transition de la responsabilité opérationnelle de la plateforme REALTOR.ca et des services connexes de l'ACI vers la Société. L'Association comptabilise sa participation dans la Société selon la méthode de la mise en équivalence.

Le 1^{er} avril 2025, l'Association et la Société ont conclu une entente de services partagés. Cette entente a pour objet de définir les liens existants entre les deux parties et de guider les relations entre elles.

En contrepartie des services et du soutien fournis, et conformément à l'entente de services partagés, l'Association a remboursé à la Société la somme de 1 971 412 \$ pour l'exercice clos le 31 décembre 2025. À la fin de l'année, l'Association avait inscrit une somme à recevoir de 419 268 \$ de la Société.

En contrepartie des services et du soutien fournis, et conformément à l'entente de services partagés, la Société a remboursé l'Association la somme de 1 807 695 \$ pour l'exercice clos le 31 décembre 2025.

L'ASSOCIATION CANADIENNE DE L'IMMOBILIER

Notes afférentes aux états financiers (suite)

Exercice clos le 31 décembre 2025

12. Opérations entre apparentés (suite)

c) REALTOR.ca Canada Inc. (suite)

La date de clôture d'exercice financier de la Société est le 30 septembre; certaines informations financières sélectionnées sont présentées ci-dessous :

Total de l'actif	3 610 637	\$
Total du passif	1 823 770	
Avoir des actionnaires	1 786 867	
Produits	3 133 832	
Charges	10 346 966	
Perte nette	7 213 134	
Flux de trésorerie liés aux opérations	6 760 585	
Flux de trésorerie liés aux activités de financement	9 000 001	
Flux de trésorerie liés aux activités d'investissement	247 255	

13. Variation du fonds de roulement hors caisse lié au fonctionnement

	2025	2024
Débiteurs	818 659 \$	124 447 \$
Droits d'adhésion à recevoir	274 769	(641 035)
Charges payées d'avance	1 012 328	(910 734)
Créditeurs et charges à payer	(3 573 797)	2 987 414
Produits reportés	(27 649)	25 822
Somme due à une partie liée	(419 268)	–
	(1 914 958)\$	1 585 914 \$

14. Informations comparatives

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

L'ASSOCIATION CANADIENNE DE L'IMMOBILIER

Notes afférentes aux états financiers (suite)

Exercice clos le 31 décembre 2025

15. Événement subséquent

Après la clôture de l'exercice, l'Association a obtenu une ligne de crédit opérationnelle à demande pour REALTOR.ca Canada Inc. d'un montant de 4 000 000 \$.

Après la clôture de l'exercice, l'Association a souscrit à 60 actions de REALTOR.ca Canada Inc. pour un montant de 3 000 000 \$.

L'ASSOCIATION CANADIENNE DE L'IMMOBILIER

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

Exercice clos le 31 décembre 2025, avec informations comparatives de 2024

	2025	2024
Produits		
Location	239 051 \$	293 670 \$
Frais de fonctionnement récupérés auprès des locataires	358 817	293 549
Autres	135 311	102 163
	<hr/>	<hr/>
	733 179	689 382
Charges		
Fonctionnement		
Réparations et entretien	284 002	364 672
Impôts fonciers	285 230	280 695
Services publics	165 791	141 904
Frais de gestion	97 384	61 302
Assurances	26 458	29 296
Honoraires professionnels	16 290	8 393
Frais généraux et administratifs	4 067	4 022
	<hr/>	<hr/>
	879 222	890 284
Améliorations d'immobilisations	245 883	216 517
	<hr/>	<hr/>
	1 125 105	1 106 801
Insuffisance des produits sur les charges	(391 926) \$	(417 419)\$

L'Association a capitalisé une tranche de 245 883 \$ (216 517 \$ en 2024) des dépenses en immobilisations engagées pour l'immeuble situé au 200, rue Catherine.