



Fonds d'assurance responsabilité professionnelle  
DE L'ASSOCIATION DES COURTIERS ET AGENTS IMMOBILIERS DU QUÉBEC

RAPPORT ANNUEL 2008



## Table des matières

3	Mission	9	États financiers
4	Message du président du conseil	11	Rapport des vérificateurs
6	Message de la directrice générale	15	Notes afférentes aux états financiers
8	Membres du conseil d'administration	25	Certificat de l'actuaire





## Message du président du conseil

*Saine gouvernance, gestion des risques, appui à la profession et pérennité du Fonds*

### Les activités du conseil d'administration

Au cours de l'exercice, le conseil d'administration a tenu quatre rencontres régulières. Une cinquième rencontre a été entièrement consacrée à l'analyse des impacts de la nouvelle *Loi sur le courtage immobilier* sur les opérations du Fonds et la planification de sa mise en application. Pour leur part, les comités de vérification et de placements ont tenu chacun deux rencontres alors que le comité des sinistres et de prévention a tenu trois rencontres régulières. En plus des responsabilités statutaires et de supervision qui sont celles du conseil d'administration, ces rencontres prennent en compte nos préoccupations de saine gouvernance, de gestion des risques, d'appui à la profession et de pérennité du Fonds.

### La situation financière

Sans tenir compte des « autres éléments du résultat étendu » qui peuvent varier de façon importante selon l'évolution des marchés financiers, l'exercice 2008 se termine avec un excédent des revenus sur les dépenses de 5 M\$, montant qui porte le surplus cumulé depuis le début des opérations à 8,5 M\$. Les importantes fluctuations observées au chapitre des profits (500 000 \$ en 2007 par rapport à 5 M\$ en 2008) s'expliquent principalement par la « jeunesse » du Fonds, jeunesse qui rend difficile l'évaluation définitive du coût des réclamations. C'est pourquoi le conseil continue de suivre très attentivement leur évolution puisque ce sont les seuls éléments du bilan dont la valeur exacte ne sera connue qu'au cours des prochaines années. Malgré ce fait, nous sommes très satisfaits de ces résultats, qui s'inscrivent à l'intérieur des balises établies par les autorités réglementaires lors du lancement du Fonds. Pour conclure, je me dois de souligner que le Fonds a été très peu touché par la grave crise financière que nous connaissons actuellement, ceci grâce à une politique de placements prudente mise en place dès le début.

### La prévention

Le comité des sinistres et de prévention a tenu cette année une première rencontre essentiellement axée sur la prévention. En effet, les statistiques que nous avons recueillies jusqu'à maintenant, bien qu'incomplètes, permettent d'identifier certains facteurs sur lesquels il est possible d'agir.



Jean Landry, CA, ASC  
Président du conseil

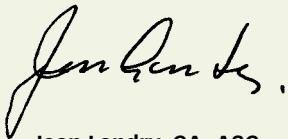
### **L'année 2009**

L'entrée en vigueur de la nouvelle Loi et des règlements connexes aura de nombreuses incidences sur la profession, mais également sur le Fonds d'assurance. En 2008, la direction du Fonds a étudié les nouvelles dispositions afin d'en mesurer les impacts d'un point de vue d'assurance et opérationnel. Les résultats de ces analyses ont été soumis à l'Association des courtiers et agents immobiliers du Québec.

L'année 2009 sera donc en grande partie consacrée à adapter les différents systèmes, ce qui nécessitera d'importants efforts humains et financiers. De plus, il faudra apporter les ajustements nécessaires au contrat d'assurance, afin de s'assurer de l'harmonisation de celui-ci avec les nouvelles dispositions, pour que les membres continuent de bénéficier d'une protection adéquate.

### **Remerciements**

Je tiens à remercier les administrateurs pour leur contribution et leur disponibilité, et souligner la précieuse collaboration de tout le personnel, particulièrement l'appui de notre directrice générale, Mme Marie-Chantal Thouin. Nos remerciements vont également aux membres du conseil d'administration de l'Association des courtiers et agents immobiliers du Québec pour leur confiance et leur appui, ainsi qu'à M. Robert Nadeau, président et chef de la direction de l'ACAIQ.



**Jean Landry, CA, ASC**  
Président du conseil



## Message de la directrice générale

*Un service de qualité répondant aux besoins et aux attentes*



**Marie-Chantal Thouin**, avocate  
Directrice générale

C'est avec fierté que nous vous présentons ce troisième rapport du Fonds d'assurance. Le bilan que nous dressons à la fin de cet exercice est positif à tous points de vue, situation financière, structure opérationnelle, traitement des réclamations et préparation à l'entrée en vigueur de la nouvelle *Loi sur le courtage immobilier*.

### Situation financière

Nous estimons que la situation financière actuelle du Fonds d'assurance est saine. Les cotisations de l'exercice s'élèvent à 10 M\$. Compte tenu des frais de réassurance, les primes nettes se chiffrent à 9,2 M\$. Le coût annuel de fonctionnement est demeuré stable par rapport au dernier exercice. L'augmentation de l'avoir du Fonds qui en résulte, permettra de garantir la solvabilité des membres de l'Association des courtiers et agents immobiliers du Québec en cas de faute professionnelle.

### Réclamations

Le nombre de dossiers de réclamations présentées au cours de 2008 s'élève à 666, ce qui représente une légère augmentation par rapport à l'exercice précédent où 501 dossiers avaient été ouverts. Il importe toutefois de se rappeler que lors de l'exercice 2007, tous les membres de l'Association n'avaient pas encore adhéré au Fonds d'assurance. Nous ignorons toutefois si cette fréquence des réclamations est représentative de ce que nous réserve l'avenir, vu les changements que connaissent actuellement les marchés immobiliers et l'impact que pourrait avoir la révision de la *Loi sur le courtage immobilier*.

Le total des réclamations reçues du 4 juillet 2006 au 31 décembre 2008 est de 1 214, dont 618 étaient toujours en traitement au 31 décembre 2008. Depuis le début des opérations du Fonds d'assurance, des procédures judiciaires devant l'un ou l'autre des tribunaux québécois (Cour du Québec division des petites créances<sup>1</sup>, Cour du Québec, Cour supérieure) ont été intentées dans 357 dossiers.

Les données qui précèdent, notamment le nombre élevé de dossiers fermés, témoignent de la volonté du Fonds d'assurance de procéder à une analyse rapide des réclamations présentées. Le Fonds s'assure également d'offrir au public un traitement juste et équitable, tout en offrant une défense vigoureuse aux assurés victimes de poursuites injustifiées.

Par ailleurs, afin de maintenir la rapidité et la qualité des interventions auprès des assurés, tout en rationalisant les coûts d'enquêtes confiées à l'externe, l'embauche d'une ressource additionnelle au Service des sinistres a été nécessaire.

Soucieux d'offrir aux assurés faisant l'objet d'une réclamation un service de qualité répondant à leurs besoins et à leurs attentes, un sondage permettant de mesurer leur satisfaction est transmis à la fermeture du dossier. Les nombreuses réponses obtenues nous démontrent que nos objectifs sont à cet égard atteints, car plus de 97 % des répondants se disent extrêmement satisfaits des services reçus, et ce, à tous points de vue.

<sup>1</sup> Le Fonds d'assurance offre un service d'assistance aux assurés faisant l'objet de procédures judiciaires devant la Cour du Québec, division des petites créances, notamment afin de les aider à préparer la contestation et, au besoin, l'audition.

## Prévention

Notre expérience de moins de trois ans nous en a déjà beaucoup appris sur la pratique du courtage immobilier et les risques qui y sont rattachés. Les travaux du comité des sinistres et de prévention ont dégagé un portrait permettant l'identification des sujets faisant le plus souvent l'objet de reproches.

Au-delà de cette première étape, l'analyse des dossiers a également souligné des éléments communs, et ce peu importe le type de courtage exercé. Les constats effectués par le Fonds d'assurance ont été partagés de façon non nominative avec l'Association. L'arrimage des efforts des deux organismes permettra à tous de mieux comprendre quelles sont les causes les plus fréquentes des réclamations, et ainsi permettront la mise en place de moyens de prévention efficaces pour réduire les risques.

Bien entendu, l'exercice d'analyse se poursuivra, car les constats faits jusqu'à maintenant reposent sur une banque d'information somme toute limitée vu le peu d'expérience du Fonds d'assurance et étant donné que la pratique du courtage immobilier est en perpétuelle mouvance. Détecter les tendances le plus rapidement possible afin de réagir sans délai est une préoccupation constante.

## Prochain exercice

Des efforts soutenus et des ressources importantes ont été consacrés au cours de l'exercice 2008 à l'étude de la nouvelle *Loi sur le courtage immobilier* qui entrera en vigueur sous peu. Les prochains mois seront bien entendu consacrés à son application. Ainsi, le prochain exercice n'est pas sans défis, les structures opérationnelles et organisationnelles mises en place devront être revues dans bien des cas, ou remplacées pour répondre aux exigences de la nouvelle Loi, laquelle prévoit notamment des changements importants en regard des règles de facturation, de l'émission des polices, etc.

La santé financière et la pérennité du Fonds demeureront au centre des préoccupations et dicteront les choix qui devront être faits.

Nous tenons à exprimer nos sincères remerciements à tous les administrateurs du Fonds d'assurance qui, sans compter, mettent au profit de l'organisation leur expertise et leurs compétences, et ce, dans tous les champs d'activités du Fonds.

Nous remercions également nos proches collaborateurs qui, dans un véritable esprit de partenariat, adhèrent à nos valeurs et à nos objectifs. Nous ne pouvons passer sous silence l'engagement des employés permanents sans qui rien ne serait possible.



**Marie-Chantal Thouin**, avocate

Directrice générale



## Membres du conseil d'administration



Président  
**Jean Landry, CA, ASC**



Administrateurs  
**François Léger** (vice-président)  
Agent immobilier agréé



**Albert Arduini**  
Technologue en bâtiments  
et inspecteur en bâtiments



**André Bois**  
Avocat



**David Gagnon**  
Agent immobilier agréé



**Gaëtane Lafontaine**  
Actuaire



**Michel Lessard**  
Gestionnaire de portefeuille



**Carole Paré**  
Avocate et courtier immobilier agréé



**Jean-Guy Savoie** (trésorier)  
Agent immobilier agréé



**Marie-Chantal Thouin** (secrétaire)  
Avocate





## États financiers 2008





## Rapport des vérificateurs

À l'Association des courtiers et agents immobiliers du Québec

Nous avons vérifié le bilan du Fonds d'assurance responsabilité professionnelle de l'Association des courtiers et agents immobiliers du Québec [le «Fonds d'assurance»] au 31 décembre 2008 ainsi que l'état des résultats et du résultat étendu, l'état du surplus cumulé et l'état des flux de trésorerie de l'exercice terminé à cette date. La responsabilité de ces états financiers incombe à la direction du Fonds d'assurance. Notre responsabilité consiste à exprimer une opinion sur ceux-ci en nous fondant sur notre vérification.

Notre vérification a été effectuée conformément aux normes de vérification généralement reconnues du Canada. Ces normes exigent que la vérification soit planifiée et exécutée de manière à fournir l'assurance raisonnable que les états financiers sont exempts d'inexactitudes importantes. La vérification comprend le contrôle par sondages des éléments probants à l'appui des montants et des autres éléments d'information fournis dans les états financiers. Elle comprend également l'évaluation des principes comptables suivis et des estimations importantes faites par la direction, ainsi qu'une appréciation de la présentation d'ensemble des états financiers.

À notre avis, ces états financiers donnent, à tous les égards importants, une image fidèle de la situation financière du Fonds d'assurance au 31 décembre 2008 ainsi que des résultats de son exploitation et de ses flux de trésorerie pour l'exercice terminé à cette date selon les principes comptables généralement reconnus du Canada.

*Ernst & Young P.R.L./S.E.N.C.R.L.<sup>1</sup>*  
Comptables agréés

Montréal, Canada  
le 16 février 2009

---

<sup>1</sup> CA auditeur permis n° 15504

## État des résultats et du résultat étendu

Exercices terminés le 31 décembre

	2008	2007
<b>ACTIVITÉS D'ASSURANCE</b>		
Primes acquises (note 11)	10 011 486 \$	7 991 438 \$
Primes cédées de réassurance (note 11)	715 206	729 068
Primes nettes acquises	9 296 280	7 262 370
Sinistres et frais de règlement	4 454 105	6 343 900
Frais généraux	768 272	870 044
Total des sinistres et des frais	5 222 377	7 213 944
Bénéfice technique	4 073 903	48 426
Revenus de placements et autres revenus (note 4)	991 902	410 658
<b>BÉNÉFICE DE L'EXERCICE</b>	<b>5 065 805</b>	<b>459 084</b>
Gain non réalisé sur titres disponibles à la vente	480 584	45 556
Portion reclassée dans les résultats en provenance des titres disponibles à la vente	(33 595)	–
<b>RÉSULTAT ÉTENDU</b>	<b>5 512 794</b>	<b>504 640</b>

## État du surplus cumulé

au 31 décembre

	Surplus cumulé	Cumul des autres éléments du résultat étendu	Total
<b>2008</b>			
Solde au 31 décembre 2007	3 487 213	45 556	3 532 769
Bénéfice de l'exercice	5 065 805	–	5 065 805
Autres éléments du résultat étendu	–	446 989	446 989
Solde au 31 décembre 2008	8 553 018	492 545	9 045 563
<b>2007</b>			
Solde au 31 décembre 2006	3 028 129	–	3 028 129
Bénéfice de l'exercice	459 084	–	459 084
Autres éléments du résultat étendu	–	45 556	45 556
Solde au 31 décembre 2007	3 487 213	45 556	3 532 769

Voir les notes afférentes aux états financiers

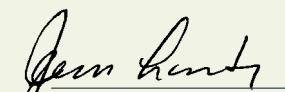
# Bilan

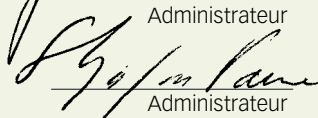
au 31 décembre

	2008	2007
<b>ACTIF</b>		
Espèces et quasi-espèces	382 041 \$	839 488 \$
Revenus de placements à recevoir	165 527	116 252
Primes à recevoir et autres débiteurs	182 777	143 215
Frais payés d'avance	11 306	11 792
Sommes à recouvrer des réassureurs pour sinistres non réglés (note 9)	2 972 476	652 000
Réassurance payée d'avance	352 706	362 500
Placements (note 5)	22 168 391	13 036 775
Franchises à recouvrer des assurés pour sinistres non réglés	526 121	348 355
Immobilisations corporelles (note 7)	147 175	160 928
Frais de démarrage reportés (note 8)	51 928	155 785
	26 960 448	15 827 090
<b>PASSIF</b>		
Créditeurs et charges à payer	127 277	180 059
Montants dus à l'ACAIQ (note 14)	–	52 333
Primes non acquises	5 037 235	4 868 574
Sinistres non réglés (note 9)	12 750 373	7 193 355
	17 914 885	12 294 321
<b>SURPLUS CUMULÉ</b>		
Surplus cumulé à la fin de l'exercice	8 553 018	3 487 213
Cumul des autres éléments du résultat étendu	492 545	45 556
	9 045 563	3 532 769
	26 960 448	15 827 090

Voir les notes afférentes aux états financiers

Au nom du conseil d'administration

  
Administrateur

  
Administrateur

# État des flux de trésorerie

Exercices terminés le 31 décembre

	2008	2007
<b>FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS D'EXPLOITATION</b>		
Bénéfice de l'exercice	5 065 805 \$	459 084 \$
Ajustements pour		
Amortissement des immobilisations corporelles	87 462	62 384
Amortissement des frais de démarrage	103 857	103 854
Amortissement des primes et escomptes sur placements	198 349	26 194
Perte (gain) sur cessions de placements	(368 140)	22 064
	5 087 333	673 580
Variation des éléments hors caisse du fonds de roulement		
Revenus de placements à recevoir	(49 275)	(113 637)
Primes à recevoir et autres débiteurs	(39 562)	518 870
Frais payés d'avance	486	31 920
Sommes à recouvrer des réassureurs	(2 320 476)	(652 000)
Réassurance payée d'avance	9 794	(142 142)
Franchises à recouvrer	(177 766)	(338 355)
Créditeurs et charges à payer	(52 782)	9 966
Montants dus à des apparentés	(52 333)	(407 955)
Primes non acquises	168 661	2 533 101
Primes perçues d'avance	–	(63 029)
Sinistres non réglés	5 557 018	6 650 355
	8 131 098	8 700 674
<b>ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT</b>		
Acquisition de placements	(49 987 927)	(37 570 131)
Produit de la cession de placements	41 473 091	24 530 654
Acquisition d'immobilisations corporelles	(73 709)	(79 218)
	(8 588 545)	(13 118 695)
Diminution nette des espèces et quasi-espèces	(457 447)	(4 418 021)
Espèces et quasi-espèces au début de l'exercice	839 488	5 257 509
<b>ESPÈCES ET QUASI-ESPÈCES À LA FIN DE L'EXERCICE</b>	382 041	839 488
Les espèces et quasi-espèces se composent de:		
Encaisse	252 568	235 333
Bons du Trésor	129 473	604 155
	382 041	839 488

Voir les notes afférentes aux états financiers

# Notes afférentes aux états financiers

au 31 décembre 2008

## 1. Constitution et nature des activités

L'Association des courtiers et agents immobiliers du Québec («ACAIQ») a constitué le Fonds d'assurance responsabilité professionnelle de l'Association des courtiers et agents immobiliers du Québec (le «Fonds d'assurance»), lequel est régi par la *Loi sur les assurances*. L'ACAIQ a obtenu son permis d'assureur le 4 juillet 2006 et le Fonds d'assurance a débuté ses activités le 21 juillet 2006. Il a pour mission d'assurer la responsabilité professionnelle des courtiers et agents immobiliers de l'ACAIQ.

## 2. Mode de présentation

Les présents états financiers ont été dressés en conformité avec les principes comptables généralement reconnus («PCGR») du Canada. La préparation d'états financiers conformes aux PCGR du Canada exige de la direction qu'elle fasse des estimations et pose des hypothèses qui influent sur les montants des actifs et des passifs, sur l'information fournie au titre des actifs et des passifs éventuels à la date des états financiers et sur les montants constatés des produits et des charges pour la période de déclaration. Ces estimations sont sujettes à l'incertitude. La principale estimation est le calcul des provisions actuarielles (note 9). Lorsque des modifications aux estimations s'avèrent nécessaires, elles sont constatées dans l'exercice au cours duquel elles sont établies. Les principales conventions comptables qui ont servi à la préparation de ces états financiers, y compris les conventions dictées par les autorités réglementaires en assurance sont, à tous égards importants, conformes aux PCGR du Canada et résumées ci-après.

## 3. Nouvelles conventions comptables

Le Fonds d'assurance a adopté trois nouvelles normes comptables sur les informations à fournir à l'égard des instruments financiers et de leur présentation, soit le chapitre 3862, «Instruments financiers - informations à fournir», le chapitre 3863, «Instruments financiers - présentation» et le chapitre 1535 «Informations à fournir concernant le capital» du *Manuel de l'ICCA*. Les nouvelles normes relatives aux instruments financiers insistent davantage sur les informations à fournir à l'égard de la nature et de l'ampleur des risques découlant des instruments financiers et de la façon de gérer ces risques. Se reporter à la note 6 afférente aux états financiers pour obtenir des renseignements supplémentaires. Quant à la nouvelle norme relative au capital, elle détaille les informations qualitatives et quantitatives à fournir sur le capital d'une entité et sur sa façon de le gérer. Se reporter à la note 12 afférente aux états financiers pour obtenir des renseignements supplémentaires.

## 4. Autres principales conventions comptables

### Instruments financiers

Les instruments financiers sont composés des actifs financiers disponibles à la vente et des prêts et créances.

Les actifs financiers disponibles à la vente sont des actifs financiers qui sont désignés comme étant disponibles à la vente, ou qui ne sont pas classés dans les prêts et créances, dans les placements détenus jusqu'à leur échéance ou dans les actifs financiers détenus à des fins de transactions. Les actifs disponibles à la vente sont acquis pour une période indéfinie et peuvent être vendus pour répondre à des besoins de liquidités.

Les placements, tous classés dans la catégorie «disponibles à la vente» (DAV) sont comptabilisés à la juste valeur au bilan à la date de la transaction et les variations de la juste valeur sont enregistrées en tant qu'autre élément du résultat étendu jusqu'à ce que l'actif financier soit cédé ou qu'il ait subi une baisse de valeur durable. Durant la détention sans perte de valeur durable d'un actif DAV, les gains et les pertes ne sont pas constatés à

l'état des résultats. Lorsque l'actif est cédé ou subit une baisse de valeur durable, le gain ou la perte est constaté à l'état des résultats à titre de gains nets sur les actifs investis et autres gains et, en conséquence, le montant est soustrait des autres éléments du résultat étendu. Les gains et les pertes réalisés sur la vente d'actifs DAV sont déterminés selon la méthode du coût moyen.

Les actifs financiers classés comme prêts et créances et détenus jusqu'à leur échéance sont évalués au coût après amortissement.

#### Constatation des produits et des charges relatives aux instruments financiers

La méthode d'amortissement de l'intérêt effectif est utilisée pour tous les coûts de transaction ajoutés au coût d'acquisition d'un instrument financier et pour les primes ou les escomptes gagnés ou engagés sur les instruments financiers DAV. Les revenus d'intérêts sont constatés à mesure qu'ils sont gagnés.

#### Détermination de la juste valeur des instruments financiers

Lors de la comptabilisation initiale, la juste valeur d'un instrument financier correspond généralement au prix de la transaction, soit la juste valeur de la contrepartie donnée ou reçue.

Après la comptabilisation initiale, les justes valeurs sont déterminées en fonction de l'information disponible. Lorsqu'un marché actif existe, les justes valeurs des instruments financiers sont déterminées selon le cours acheteur. Lorsque des prix indépendants ne sont pas disponibles, les titres DAV sont alors présentés au coût.

#### Constatation des produits autres que relatifs aux instruments financiers

Les primes souscrites sont reportées à titre de primes non acquises et constatées comme produit au prorata de la durée des polices sous-jacentes. La couverture d'assurance s'étend normalement du 1<sup>er</sup> juillet au 30 juin.

#### Espèces et quasi-espèces

Les espèces et quasi-espèces comprennent les soldes d'encaisse et des placements très liquides acquis à trois mois ou moins de la date d'échéance.

#### Provisions actuarielles

Les provisions actuarielles comprennent les primes non acquises et les sinistres et frais de règlement non réglés («sinistres non réglés»). Les primes non acquises sont calculées en fonction de la tranche non échue des primes souscrites au prorata. Lors de la réception de tout avis de réclamation, les sinistres et frais de règlement sont soumis à une estimation du coût net ultime, dossier par dossier, puis réévalués à mesure que d'autres renseignements sont obtenus. Ils comprennent une provision pour tenir compte de l'évolution future des sinistres incluant les sinistres survenus, mais non déclarés, ainsi qu'une provision pour écarts défavorables comme le veulent les pratiques actuarielles reconnues au Canada. Les sinistres non réglés tiennent compte de la valeur temporelle de l'argent et sont donc actualisés au taux du marché des actifs investis sous-jacents.

Un actuaire externe, nommé par le conseil d'administration du Fonds d'assurance, évalue le caractère suffisant des provisions actuarielles en se fondant sur des techniques actuarielles appropriées.

#### Réassurance

Les sinistres sont présentés à l'état des résultats, déduction faite des montants assumés par les réassureurs. Les montants estimatifs à recouvrer des réassureurs sur les sinistres non réglés sont comptabilisés séparément des montants estimatifs à payer pour les sinistres.

Le montant à recouvrer des réassureurs est évalué de la même façon que le sont les sinistres non réglés et est inscrit en prenant en compte la valeur temporelle de l'argent.



## Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont comptabilisées au coût, déduction faite de l'amortissement cumulé. Les taux d'amortissement sont établis de manière à amortir le coût des actifs sur leur durée de vie estimative. La méthode linéaire est utilisée selon les durées suivantes :

Systeme téléphonique	3 ans
Enseigne	3 ans
Améliorations locatives	3 ans
Mobilier et équipement	5 ans
Équipement informatique et logiciels	3 ans

## Frais de démarrage reportés

Le Fonds d'assurance a débuté ses activités le 21 juillet 2006. Toutefois, avant cette date, des coûts de préexploitation avaient été engagés. Ces coûts sont amortis linéairement sur trois ans.

## Dépréciation d'actifs à long terme

Les actifs à long terme, excluant les écarts d'acquisition, sont soumis à un test de dépréciation lorsque des événements ou des changements de situation indiquent que leur valeur comptable pourrait ne pas être recouvrable au moyen des flux de trésorerie nets futurs non actualisés qui sont directement associés à leur utilisation et à leur cession éventuelle. Le montant de la perte de valeur représente l'écart net entre la valeur comptable et la juste valeur des actifs dépréciés et est imputé aux résultats, le cas échéant.

## Modifications de conventions comptables à venir

### Écarts d'acquisition et actifs incorporels

En Novembre 2007, le Conseil des normes comptables (CNC) du Canada a approuvé le nouveau chapitre 3064, «*Écarts d'acquisition et actifs incorporels*», qui remplace le chapitre 3062, «*Écarts d'acquisition et autres actifs incorporels*» et le chapitre 3450 «*Frais de recherche et développement*». Le nouveau chapitre 3064 précise les critères de comptabilisation d'un actif incorporel développé à l'interne. Des modifications seront également apportées à certains chapitres afin de refléter les changements apportés au chapitre 3064, entre autres le CPN-27 «*Produits et charges au cours de la période de pré-exploitation*», ne s'appliquera plus aux entités qui ont adopté le chapitre 3064. Le Fonds d'assurance anticipe que l'adoption du chapitre 3064 n'aura pas d'incidence significative sur les états financiers.

### Normes internationales d'information financière (IFRS)

Le Conseil des normes comptables a établi un plan stratégique sur la présentation d'information financière au Canada permettant la convergence des PCGR canadiens et des normes internationales d'information financière («IFRS») au cours de la période se terminant le 31 décembre 2010. Après cette période de transition, le Fonds d'assurance cessera d'utiliser les PCGR canadiens et adoptera les IFRS le 1<sup>er</sup> janvier 2011. Le Fonds d'assurance surveille cette transition et analyse l'incidence que leur adoption aura sur les états financiers.

## 5. Placements

Les tableaux suivants résument les placements du Fonds d'assurance.

Tableau 1.

### Échéances des placements 2008

	Échéance			Total
	Moins de 1 an	1 à 5 ans	plus de 5 ans	
Obligations du Gouvernement du Canada	– \$	5 790 281 \$	2 418 297 \$	8 208 578 \$
Obligations des gouvernements provinciaux	67 117	6 837 508	–	6 904 625
Obligations des gouvernements municipaux	–	514 547	–	514 547
Obligations corporatives	903 141	4 524 706	1 007 624	6 435 471
Obligations de titres adossés à des créances	62 140	43 029	–	105 169
	1 032 398	17 710 071	3 425 921	22 168 390

### Échéances des placements 2007

	Échéance			Total
	Moins de 1 an	1 à 5 ans	plus de 5 ans	
Obligations du Gouvernement du Canada	20 009 \$	139 335 \$	848 776 \$	1 008 120 \$
Obligations des gouvernements provinciaux	66 235	7 741 362	–	7 807 597
Obligations corporatives	150 107	2 672 027	780 813	3 602 947
Obligations de titres adossés à des créances	149 768	468 343	–	618 111
	386 119	11 021 067	1 629 589	13 036 775

Tableau 2.

### Gains (pertes) non réalisés sur placements 2008

	Non réalisés			Juste valeur
	Coût non amorti	Gains	Pertes	
Obligations du Gouvernement du Canada	7 910 740 \$	297 838 \$	– \$	8 208 578 \$
Obligations des gouvernements provinciaux	6 687 950	216 676	–	6 904 626
Obligations des gouvernements municipaux	503 374	11 173	–	514 547
Obligations corporatives	6 468 561	–	33 090	6 435 471
Obligations de titres adossés à des créances	105 221	–	52	105 169
	21 675 846	525 687	33 142	22 168 391

### Gains (pertes) non réalisés sur placements 2007

	Non réalisés			Juste valeur
	Coût non amorti	Gains	Pertes	
Obligations du Gouvernement du Canada	1 008 529 \$	– \$	409 \$	1 008 120 \$
Obligations des gouvernements provinciaux	7 751 221	56 376	–	7 807 597
Obligations corporatives	3 610 151	–	7 204	3 602 947
Obligations de titres adossés à des créances	621 319	–	3 208	618 111
	12 991 220	56 376	10 821	13 036 775

Tableau 3.

## Revenus de placements

	2008	2007
Revenus d'intérêts	822 351 \$	446 048 \$
Amortissement des primes et escomptes	(198 348)	(26 194)
Gain (perte) sur cessions de placements	368 140	(22 064)
	992 143	397 790
Frais de gestion des placements et de garde de titres	39 238	27 812
Revenus de placements	952 905	369 978
Autres revenus	38 997	40 680
<b>Revenus de placements et autres revenus</b>	<b>991 902</b>	<b>410 658</b>

## 6. Renseignements supplémentaires sur les instruments financiers

La gestion des placements du Fonds d'assurance est confiée à un gestionnaire externe lequel doit suivre la politique de placement adoptée par le conseil d'administration du Fonds d'assurance. La direction s'assure du respect des lignes directrices. Le portefeuille de placements est entièrement investi dans des marchés bien établis, actifs et liquides. La juste valeur des placements est déterminée d'après les cours du marché.

Tous les autres instruments financiers sont présentés à la juste valeur.

## 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 la société à subir une perte financière. Le risque de crédit porte principalement sur les titres à revenu fixe, soit la quasi-totalité du portefeuille d'investissement.

La politique de placements du Fonds d'assurance encadre les qualités de titres qui peuvent être détenus et les gestionnaires sont tenus de déposer périodiquement un rapport de conformité à cet égard. De plus, il est également prévu que le Fonds d'assurance ne peut investir plus de 9 % de son actif sous gestion dans un seul émetteur, qu'il s'agisse d'actions, de fiducies de revenus ou d'obligations corporatives.

Tableau 4.

Exposition maximale au risque de crédit  
des instruments financiers au 31 décembre 2008

	Disponible à la vente	Prêts et créances	Total
Espèces et quasi-espèces	382 041 \$	- \$	382 041 \$
Obligations du gouvernement du Canada, des provinces et municipalités	15 627 751	-	15 627 751
Obligations corporatives	6 540 640	-	6 540 640
Revenus de placement à recevoir	165 527	-	165 527
Primes à recevoir	-	182 777	182 777
Sommes à recouvrer des réassureurs pour sinistres non réglés	-	2 972 476	2 972 476
Autres actifs	-	526 121	526 121
<b>Total</b>	<b>22 715 959</b>	<b>3 681 374</b>	<b>26 397 333</b>

## Concentration du risque de crédit

La concentration du risque de crédit survient soit lorsqu'un certain nombre d'emprunteurs ou de contreparties qui exercent des activités similaires sont situés dans le même secteur géographique ou qu'ils ont des caractéristiques économiques comparables. Un changement des conditions économiques, politiques ou autres pourrait influencer de la même façon sur leur capacité de remplir leurs engagements contractuels. Les actifs investis du Fonds d'assurance pourraient être sensibles aux changements touchant un type d'industrie en particulier. Tous les titres détenus sont émis au Canada.

Tableau 5.

## Titres de créances par type d'industrie

	2008	2007
Gouvernements fédéral, provinciaux et municipaux - Canada	70,60 %	67,43 %
Services financiers	21,16	20,52
Produits industriels	1,04	1,74
Énergie	2,31	3,21
Infrastructure	1,37	2,33
Immobilier	0,50	0,82
Titrisation	3,02	3,95
<b>Total</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>

## Risque de taux d'intérêts

Le risque de taux d'intérêts est le risque qu'une fluctuation des taux d'intérêts ait une incidence négative sur la situation financière du Fonds d'assurance, laquelle survient lorsque les taux d'intérêts augmentent sur le marché.

Le tableau suivant présente notre exposition au risque de taux d'intérêt. Les instruments financiers figurant au bilan sont présentés d'après leur date d'échéance ou de modification des taux, selon la date la plus rapprochée. Les taux d'intérêt effectifs indiqués, s'il y a lieu, sont les taux du marché courants pour l'ensemble du portefeuille obligataire.

Tableau 6.

## Taux d'intérêt des instruments financiers par échéance

	Taux variable	Moins de 12 mois	1 à 5 ans	Plus de 5 ans
<b>Actifs 2008</b>	%	%	%	%
Billets à court terme	1,14			
Titres à revenu fixe		de 3,46 à 5,57	de 2,35 à 5,93	de 2,24 à 5,50
Actifs de réassurance et de franchises		2,60	2,60	2,60
<b>Passifs 2008</b>				
Passif au titre des sinistres		2,60	2,60	2,60
<b>Actifs 2007</b>	%	%	%	%
Billets à court terme	2,20			
Titres à revenu fixe		de 4,41 à 4,71	de 3,77 à 5,64	de 3,92 à 5,50
Actifs de réassurance et de franchises		4,12	4,12	4,12
<b>Passifs 2007</b>				
Passif au titre des sinistres		4,12	4,12	4,12

Une variation dans les taux d'intérêts aurait un impact sur les états financiers de sorte qu'une baisse de 1 % des taux d'intérêts résulterait en une hausse de la juste valeur des placements présentée au bilan de 848 744 \$ (445 300 \$ en 2007) et une diminution des revenus de placements à recevoir de 32 786 \$ (20 981 \$ en 2007). À l'inverse, une hausse de 1 % des taux d'intérêts résulterait en une baisse de la juste valeur des placements de 848 744 \$ (445 300 \$ en 2007) et une augmentation des revenus de placements à recevoir de 32 786 \$ (20 981 \$ en 2007).

### Risque de liquidité

Le risque de liquidité est le risque qu'une entité éprouve des difficultés à mobiliser les fonds nécessaires pour respecter ses engagements de trésorerie relativement à des instruments financiers. Afin de gérer ses exigences de trésorerie, le Fonds d'assurance conserve une tranche de ses actifs investis sous forme de titres liquides.

### Risque de flux de trésorerie

Le risque de flux de trésorerie est le risque de fluctuation des flux de trésorerie futurs associés à un instrument financier monétaire. Le Fonds d'assurance réduit ce risque en appariant autant que possible les entrées monétaires des placements aux sorties monétaires des sinistres réglés.

### Risque de change

Le risque de change est le risque que la valeur d'un instrument financier libellé en devises étrangères fluctue en raison de la variation des taux de change. Tous les instruments financiers du Fonds d'assurance étant émis en devise canadienne, il n'est pas soumis au risque de change.

## 7. Immobilisations corporelles

	Coût	Amortissement cumulé	Valeur nette 2008	Valeur nette 2007
Système téléphonique	8 653 \$	6 849 \$	1 804 \$	4 689 \$
Enseigne	2 065	1 721	344	1 033
Améliorations locatives	12 117	9 853	2 264	6 303
Mobilier et équipement	65 910	22 027	43 883	32 016
Équipement informatique	13 888	9 432	4 456	7 161
Logiciels	214 482	120 058	94 424	109 726
	317 115	169 940	147 175	160 928

L'amortissement de l'exercice de 87 462 \$ ( 62 384 \$ en 2007 ) est inclus dans les frais généraux.

## 8. Frais de démarrage reportés

Coût	Amortissement cumulé	Valeur nette 2008	Valeur nette 2007
311 568 \$	259 640 \$	51 928 \$	155 785 \$

L'amortissement de l'exercice de 103 857 \$ ( 103 854 \$ en 2007 ) est inclus dans les frais généraux.

## 9. Provisions actuarielles

Les provisions actuarielles sont établies de manière à refléter l'estimation du plein montant du passif associé à tous les engagements au titre des polices d'assurance en date du bilan, incluant les sinistres survenus mais non déclarés. Le montant ultime du règlement du passif différera des meilleures estimations pour diverses raisons, notamment l'obtention de renseignements supplémentaires sur les faits et circonstances entourant les sinistres.

### Sinistres non réglés et sommes à recevoir des réassureurs

L'établissement de la provision pour les sinistres non réglés ainsi que la détermination du montant à recouvrer des réassureurs au titre des sinistres non réglés, se fondent sur des techniques actuarielles établies qui requièrent l'utilisation d'hypothèses telles que l'évolution des sinistres et les statistiques de paiement, les taux futurs de fréquence et de gravité des sinistres, l'inflation ainsi que d'autres facteurs.

Les sinistres non réglés ont été réduits d'un montant net de 788 000 \$ au 31 décembre 2008 (364 000 \$ en 2007) pour tenir compte de la valeur temporelle de l'argent. À cet effet, un taux moyen d'actualisation de 2,60 % (4,12% en 2007) a été appliqué aux statistiques de règlement sous-jacentes. La provision pour écarts défavorables a augmenté les sinistres non réglés d'un montant net de 1 203 000 \$ au 31 décembre 2008 (606 000 \$ en 2007).

### Primes non acquises

Les primes non acquises sont calculées au prorata d'après la tranche non échue des primes souscrites. Ce montant doit être suffisant pour couvrir tous les coûts futurs relatifs à la portion non expirée des polices en vigueur au 31 décembre. Les risques futurs à provisionner comprennent les sinistres et frais de règlement, les frais d'administration des polices et le coût de la réassurance non proportionnelle se rapportant à ces polices. Advenant le cas où les primes non gagnées seraient insuffisantes pour couvrir ces coûts, le Fonds d'assurance serait dans l'obligation d'inscrire un passif correspondant à la déficience.

### Sensibilité aux taux d'intérêts

Étant donné que la valeur temporelle de l'argent est prise en compte pour établir les sinistres non réglés, une augmentation ou une diminution du taux d'actualisation entraînerait respectivement une diminution ou une augmentation de la charge pour sinistres non réglés. Ainsi, une augmentation de 1 % du taux d'actualisation aurait une incidence de 117 000 \$ sur la juste valeur des sinistres non réglés en date du bilan alors qu'une diminution de 1 % du taux d'actualisation aurait une incidence de 120 000 \$ sur la juste valeur des sinistres non réglés en date du bilan.

## 10. Réassurance

La limite de garantie offerte par le Fonds d'assurance à ses assurés est de 250 000 \$ par sinistre, par assuré, et est sujette à une limite annuelle de 1 000 000 \$.

Dans le cours normal de ses affaires, le Fonds d'assurance réassure une portion des risques assumés dans le but de limiter ses pertes advenant la survenance de sinistres majeurs ou une fréquence très élevée de sinistres.

Les modalités de ces ententes peuvent varier d'une année à l'autre. Pour la période du 1<sup>er</sup> juillet 2006 au 30 juin 2007, l'engagement des réassureurs pouvait se résumer ainsi :

150 000 \$ par sinistre, par assuré, en excédent de la rétention du Fonds d'assurance de 100 000 \$, le tout assujetti à un maximum de 2 500 000 \$ par année, une protection globale de 2 500 000 \$ en excédent de la rétention du Fonds d'assurance de 4 500 000 \$.

Pour la période du 1<sup>er</sup> juillet 2007 au 30 juin 2008 :

100 000 \$ par sinistre, par assuré, en excédent de la rétention du Fonds d'assurance de 150 000 \$, le tout assujéti à un maximum de 4 500 000 \$ par année, une protection globale de 4 500 000 \$ en excédent de la rétention du Fonds d'assurance de 4 500 000 \$.

Pour la période du 1<sup>er</sup> juillet 2008 au 30 juin 2009 :

Protection globale annuelle de 4 500 000 \$ en excédent de la rétention du Fonds d'assurance de 4 500 000 \$.

## 11. Primes acquises nettes

	2008	2007
Primes souscrites	10 180 147 \$	10 524 539 \$
Variation des primes non acquises	168 661	2 533 101
Primes acquises	10 011 486	7 991 438
Primes de réassurance souscrites	705 409	808 345
Variation des primes de réassurance non acquises	(9 797)	79 277
Primes cédées de réassurance	715 206	729 068
<b>Primes acquises nettes</b>	<b>9 296 280</b>	<b>7 262 370</b>

Les primes acquises nettes ont été diminuées d'une provision pour mauvaises créances sur primes de 5 592 \$ en 2008 (33 129 \$ en 2007) établie par une analyse individuelle des primes à recevoir en fin d'exercice de façon à déterminer celles qui, selon toutes probabilités, ne seront pas encaissées. De la même façon et selon la même méthode d'évaluation individuelle, les franchises recouvrées ont été diminuées d'une perte sur créances de 9 950 \$ en 2008 (0 \$ en 2007).

## 12. Capital requis

Le capital requis est régi par l'*Autorité des marchés financiers*. Ainsi, le cadre de suffisance du capital fondé sur les risques est basé sur l'évaluation du risque des actifs, des passifs liés aux polices et des règlements structurés, lettres de crédit, instruments dérivés et autres engagements par l'application de divers coefficients de pondération et de marges. Le Fonds d'assurance doit se conformer aux exigences d'un test du capital disponible par rapport au capital requis, le Test du capital minimal («TCM»).

L'Autorité exige que chaque assureur de dommages établisse un niveau cible interne de capital reflétant son profil de risque et justifie à l'Autorité, par des explications appuyées par des données appropriées, le niveau qu'il s'est doté. Ce niveau cible interne doit être supérieur au seuil de capital minimal imposé par l'Autorité de 100 % et un niveau cible au fin de surveillance à 150 %. Le Fonds d'assurance a dépassé autant le seuil minimal imposé que sa propre cible interne de capital requis.

En 2008, le Fonds d'assurance a établi sa cible interne de capital requis à 250 % étant donné qu'il est nécessaire de bâtir un capital suffisant pour rencontrer les obligations futures liées à la protection du public.

Le capital disponible et le capital requis du Fonds d'assurance s'établissent comme suit :

	2008 en milliers de \$	2007 en milliers de \$
Capital disponible	8 994 \$	3 362 \$
Capital requis	2 100	1 527
Excédent du capital disponible sur le capital requis	6 894	1 835
<b>TCM (en %)</b>	<b>428,29 %</b>	220,17 %

### 13. Apport du Fonds d'indemnisation du courtage immobilier

En application du projet de loi 72 adopté en décembre 2004 (*Loi modifiant la Loi sur les valeurs mobilières et d'autres dispositions législatives*), le Fonds d'indemnisation du courtage immobilier a versé au Fonds d'assurance la somme de 3 231 300 \$ en septembre 2006, soit dans les trois mois de la constitution du Fonds d'assurance.

### 14. Opérations avec l'Association des courtiers et agents immobiliers du Québec

Le Fonds d'assurance a conclu avec l'ACAIQ une entente visant le paiement de tous les coûts de préexploitation, ainsi que le paiement de certaines immobilisations et autres frais. Selon l'entente, le remboursement sans intérêt de ces sommes devait s'effectuer en trois versements sur une période de deux ans. Le solde de 52 333 \$ a été remboursé en juillet 2008 conformément à l'entente. De plus, un contrat de services de gestion renouvelable annuellement a été signé, pour lequel un versement mensuel de 1 802 \$ a été facturé et payé au cours de l'exercice.

Toutes les opérations entre apparentés ont été conclues dans le cours normal des activités et elles sont mesurées à la valeur d'échange correspondant au montant qui a été établi et accepté par les apparentés.

### 15. Engagements

Le Fonds d'assurance est lié en vertu d'un bail échéant en 2010. Les services de support informatique font aussi l'objet d'une entente échue en 2008 et dont les termes de renouvellement seront similaires mais sont, au moment de la publication des états financiers, non conclus. Les versements minimaux futurs totalisent 39 413 \$ et se répartissent comme suit pour les deux prochains exercices :

2009	36 381 \$
2010	3 032
<b>Total</b>	<b>39 413</b>

### 16. Établissement de la prime

Le montant de la prime annuelle payable au Fonds d'assurance responsabilité professionnelle de l'Association des courtiers et agents immobiliers du Québec a été fixé par règlement à 550 \$ (article 61.1 du *Règlement de l'Association des courtiers et agents immobiliers du Québec*).

En regard de cette disposition, le courtier doit acquitter une prime annuelle individuelle pour lui-même, ainsi que pour chaque titulaire d'un certificat d'agent immobilier agréé ou affilié ou de courtier immobilier à son emploi ou qu'il autorise à agir pour lui, pour le représentant visé à l'article 7 de la *Loi sur le courtage immobilier* et pour chaque personne qui dirige un établissement en vertu de l'article 13 ou qui agit comme adjoint de cette dernière.

La souscription au Fonds d'assurance s'est faite de façon graduelle, les courtiers ayant bénéficié d'une période de transition de 12 mois pour y souscrire, soit jusqu'au 21 août 2007. Les courtiers étaient tenus pendant cette période de souscrire au Fonds à l'échéance de leur police d'assurance responsabilité professionnelle détenue sur le marché privé.



## Certificat de l'actuaire

J'ai évalué le passif des polices dans le bilan du Fonds d'assurance responsabilité professionnelle de l'Association des courtiers et agents immobiliers du Québec au 31 décembre 2008 et sa variation dans l'état des résultats pour l'année terminée à cette date, conformément à la pratique actuarielle reconnue, notamment en procédant à la sélection d'hypothèses et de méthodes d'évaluation appropriées.

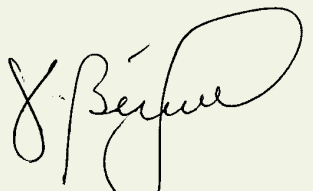
À mon avis, les données utilisées dans le cadre de l'évaluation de ces provisions sont fiables et suffisantes. J'ai vérifié la concordance des données d'évaluation avec les documents financiers de la société.

Voici les résultats de mon évaluation ainsi que les montants figurant dans l'état annuel :

Passif des sinistres ('000 \$)	Montants inscrits à l'état annuel	Estimation de l'actuaire
(1) Sinistres et frais de règlement non payés directs	12 224	12 224
(2) Sinistres et frais de règlement non payés acceptés	0	0
(3) Sinistres et frais de règlement non payés bruts (1) + (2)	12 224	12 224
(4) Sommes à recouvrer des réassureurs	2 972	2 972
(5) Autres sommes à recouvrer	526	526
(6) Autres éléments de passif	526	526
(7) Sinistres et frais de règlement non payés nets (3) – (4) – (5) + (6)	9 252	9 252

Passif des primes ('000 \$)	Montants inscrits à l'état annuel	Estimation de l'actuaire
(1) Passif des primes non gagnées brut		3 534
(2) Passif des primes non gagnées net		2 807
(3) Primes non gagnées brutes	5 037	
(4) Primes non gagnées nettes	4 685	
(5) Insuffisance de primes	0	0
(6) Autres éléments de passif	0	0
(7) Frais d'acquisition reportés	0	
(8) Maximum de frais d'acquisition nets pouvant être reportés (4) + (5) + (9) col. 1 – (2) col. 2		1 878
(9) Commissions non gagnées	0	

À mon avis, le montant du passif des polices constitue une provision appropriée à l'égard de la totalité des obligations envers les titulaires de polices. De plus, les résultats sont fidèlement présentés dans les états financiers.



Xavier Bénarösch, FCAS, FICA

11 février 2009

Date de l'opinion

**Eckler**







Fonds d'assurance responsabilité professionnelle  
DE L'ASSOCIATION DES COURTIERS ET AGENTS IMMOBILIERS DU QUÉBEC