



RAPPORTS ANNUELS 2017

OACiQ
ORGANISME D'AUTOREGLEMENTATION
DU COURTAGE IMMOBILIER DU QUÉBEC

FARciQ
Fonds d'assurance responsabilité professionnelle
du courtage immobilier du Québec

Dans ce document, le masculin englobe les deux genres et est utilisé pour alléger le texte.

Édité et produit par l'ORGANISME D'AUTORÉGLÉMENTATION DU COURTAGE IMMOBILIER DU QUÉBEC
4905, boulevard Lapinière, bureau 2200
Brossard (Québec) J4Z 0G2

© Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec
Tous droits réservés.

On ne peut reproduire cet ouvrage, en totalité ou en partie, sous quelque forme et par quelque procédé que ce soit, électronique, mécanique, photographique, sonore, magnétique ou autre, sans avoir obtenu au préalable l'autorisation écrite de l'éditeur.

Conception graphique : **OACIQ**

Dépôt légal
Bibliothèque et Archives nationales du Québec
Bibliothèque et Archives Canada
ISBN : 978-2-924369-08-1 (PDF)



Monsieur Richard Boivin
Sous-ministre adjoint
Politiques relatives aux institutions financières
et au droit corporatif
Ministère des Finances
Gouvernement du Québec

QUÉBEC

Monsieur le Sous-Ministre adjoint,
C'est avec plaisir que nous vous soumettons le rapport annuel de l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec, pour l'exercice financier terminé le 31 décembre 2017.

Veuillez agréer, Monsieur le Sous-Ministre adjoint, l'expression de nos sentiments les meilleurs.

M^e Michel Léonard
Courtier immobilier agréé DA
Président du conseil d'administration



Monsieur Carlos Leitão
Ministre des Finances
Gouvernement du Québec

QUÉBEC

Monsieur le Ministre,

Permettez-moi de vous présenter le rapport annuel de l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec pour l'exercice financier terminé le 31 décembre 2017.

Veuillez agréer, Monsieur le Ministre, l'expression de mes salutations distinguées.

Richard Boivin
Sous-ministre adjoint
Politiques relatives aux institutions financières et au droit corporatif



Monsieur Jacques Chagnon
Président de l'Assemblée nationale
Gouvernement du Québec

QUÉBEC

Monsieur le Président,

J'ai l'honneur de vous soumettre le rapport annuel de l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec pour l'exercice financier terminé le 31 décembre 2017.

Veuillez agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes sentiments respectueux.

Carlos Leitão
Ministre des Finances



Protégé

TABLE DES MATIÈRES

07

PROFIL
DE L'ORGANISME

09

MOT DU PRÉSIDENT
DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

12

MOT DE LA PRÉSIDENTE
ET CHEF DE LA DIRECTION

15

COMITÉ
DE DIRECTION

16

2017
EN CHIFFRES

19

REVUE
DES ACTIVITÉS

29

BILANS DES COMITÉS
STATUTAIRES

34

RÉSULTATS
FINANCIERS

36

RAPPORT DE L'AUDITEUR
INDÉPENDANT

59

RAPPORT
DU FARCIQ

PROFIL DE L'ORGANISME

MISSION

L'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec (OACIQ) assure la protection du public qui utilise les services de courtage immobilier et hypothécaire encadrés par la *Loi sur le courtage immobilier*.

VISION

L'OACIQ est l'autorité du courtage immobilier et hypothécaire. Il protège et assiste le public en s'assurant des saines pratiques des courtiers.

VALEURS

Les administrateurs et le personnel de l'OACIQ souscrivent pleinement aux valeurs de l'Organisme dans leurs activités professionnelles :

- » **Leadership**
- » **Compétence**
- » **Intégrité**

GOUVERNANCE

Le cadre de gouvernance dans lequel le conseil d'administration, la direction et le personnel de l'OACIQ évoluent, vise à assurer la cohérence et l'efficacité de ses interventions, tout en stimulant l'engagement et le respect des plus hautes normes d'éthique pour mieux remplir sa mission de protection du public.



LEADERSHIP
COMPÉTENCE
INTÉGRITÉ



Infomer

MOT DU PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Au nom du conseil d'administration de l'OACIQ, j'ai le plaisir de présenter le rapport annuel des activités de l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec (OACIQ) pour 2017, conformément à la *Loi sur le courtage immobilier*.

Une gouvernance renouvelée

Au sein de toute organisation, le rôle et l'efficacité de son conseil d'administration revêtent une importance capitale. Au cours de cet exercice, j'ai ainsi eu le plaisir et le privilège, avec les membres du conseil, d'approuver les orientations stratégiques de l'Organisme pour 2017-2019.

Cette ambitieuse planification stratégique a notamment amené l'organisation à revoir son fonctionnement et sa gouvernance et à :

- clarifier les rôles du conseil d'administration, de ses dirigeants et de ceux de la direction, afin que chaque entité puisse se concentrer davantage sur ses responsabilités;

- établir des profils de compétences des administrateurs visant à favoriser un conseil d'administration et des comités du conseil dont les membres possèdent collectivement les compétences, les connaissances et l'expérience pertinentes à leurs fonctions;
- améliorer le processus d'élection, ainsi que celui de nomination des membres de comités, afin de s'assurer que les personnes les plus aptes occupent ces fonctions;
- offrir des formations annuelles aux administrateurs, pour que chacun puisse jouer son rôle efficacement; et
- réviser le processus d'évaluation du conseil d'administration et de ses membres afin d'assurer leur performance optimale.

Enfin, le code d'éthique des administrateurs, dirigeants et membres de comités a été remplacé par un code d'éthique et de déontologie renouvelé. Dans cet esprit, le code d'éthique des employés de l'OACIQ a aussi été revu et adapté.

MICHEL LÉONARD

Président du conseil d'administration



Élections au conseil

Je félicite les membres du conseil élus le 2 juin 2017 :

- Mme Stéphanie Gauthier et M. Georges Bardagi (réélu) pour la région de Montréal;
- M. Joël Charron pour la région Ouest;
- M. Pierre Martel, réélu à titre de représentant des titulaires de permis de courtage hypothécaire; et
- M. Jacques Métivier, comme représentant du courtage immobilier commercial.

Je tiens également à souligner l'arrivée des administrateurs, Mme Jacqueline Codsi et M. Pierre Hamel, nommés par le ministère des Finances du Québec.

Président du conseil depuis novembre 2016, j'arrive à mi-chemin de mon mandat de trois ans. C'est un grand honneur pour moi et je tiens à remercier chacun des membres du conseil d'administration pour ce gage de confiance.

« L'OACIQ S'OUVRE
SUR L'AVENIR AVEC
L'ASSURANCE QUE LUI
PROCURE LE FAIT
D'ASSUMER AVEC PLUS
DE DYNAMISME QUE
JAMAIS SON RÔLE DE
RÉGULATEUR. »

Des événements réussis

Au cours de l'exercice, l'OACIQ a particulièrement démontré sa proactivité et son leadership en organisant deux nouveaux événements : une Assemblée générale annuelle virtuelle, en mai et un Colloque immobilier, en octobre. Ces deux événements ont permis à l'organisation d'augmenter son rayonnement et de propager ses messages.

L'Assemblée générale annuelle, entièrement virtuelle, a été un succès, permettant d'échanger sur les enjeux de la profession avec plusieurs des 720 participants.

L'engagement ainsi que le professionnalisme du conseil, de la direction et du personnel envers sa mission se sont aussi démontrés à l'occasion de la préparation et du déroulement du Colloque immobilier, le 5 octobre. Près de 500 courtiers immobiliers et hypothécaires, de même que plusieurs autres professionnels des milieux juridiques et de l'inspection en bâtiment, ont alors pu échanger sur les enjeux actuels pour les acheteurs, vendeurs, locateurs et emprunteurs, et en savoir plus sur le projet de loi 141.

Le succès de ces deux initiatives, qui faisaient partie des priorités organisationnelles pour 2017, a été tel qu'il a été convenu de les renouveler en 2018.

Des finances saines

La solidité financière de l'OACIQ est essentielle à la réussite de sa mission afin de lui préserver sa capacité à protéger les intérêts des consommateurs. Nous sommes fiers des excellents résultats financiers de l'Organisme, et savons qu'ils sont dus à une gestion saine et vigilante de la direction.

Révision de la *Loi sur le courtage immobilier*

À l'automne 2017, à la suite du dépôt du projet de loi 141 (Loi visant principalement à améliorer l'encadrement du secteur financier, la protection des dépôts d'argent et le régime de fonctionnement des institutions financières) par le ministre des Finances, M. Carlos Leitão, l'OACIQ a fait valoir ses orientations et ses positions en ce qui a trait aux modifications à la *Loi sur le courtage immobilier* qui en découlent. Ainsi, l'Organisme a produit un Mémoire et a participé à plusieurs échanges constructifs avec le gouvernement.

Conclusion

En plein essor, l'OACIQ s'ouvre sur l'avenir avec l'assurance que lui procure le fait d'assumer avec plus de dynamisme que jamais son rôle de régulateur. À l'approche d'une mise à jour de la *Loi sur le courtage immobilier*, je suis convaincu que son leadership s'élargira à mesure que son encadrement bénéfique pour le public sera encore mieux connu. À cet égard, je suis confiant que la direction saura mener à bien cette grande mission.



M^e Michel Léonard

Président du conseil d'administration
OACIQ

MOT DE LA PRÉSIDENTE ET CHEF DE LA DIRECTION

Vers une loi révisée sur le courtage immobilier

L'année 2017 a été marquée par les efforts importants de l'OACIQ afin d'obtenir une loi révisée sur le courtage immobilier pour assurer un encadrement adéquat des activités du courtage immobilier et hypothécaire. Effectivement, l'intervention de l'État a été requise il y a plusieurs années face au marché immobilier, car il y avait un besoin de resserrer les règles en regard de cette complexe activité qu'est la transaction immobilière, souvent la plus importante d'une vie. Aujourd'hui, les transactions immobilières et hypothécaires sont encore plus complexes : que l'on pense au vieillissement du parc immobilier, aux inondations, aux divers problèmes liés à la pyrite, la pyrrhotite, l'affaissement des terrains ou la mérule pleureuse, pour ne nommer que ceux-ci. Il est donc important de maintenir un encadrement réglementaire en matière de courtage immobilier et hypothécaire qui soit crédible et qui assure la confiance du public.

En ayant adopté la *Loi sur le courtage immobilier*, le Québec précise les responsabilités et obligations des courtiers immobiliers et hypothécaires qui ont comme rôle de réduire en amont les risques inhérents aux transactions immobilières.

À titre de régulateur du courtage immobilier et hypothécaire, notre intervention auprès des divers paliers gouvernementaux s'est spécifiquement concentrée sur quatre principales recommandations d'améliorations au projet de loi 141. Soit, la nécessité de définir clairement l'opération de courtage afin que l'OACIQ puisse assumer adéquatement le rôle qui lui est confié de faire respecter la *Loi sur le courtage immobilier*, le maintien à l'OACIQ et la modernisation de l'encadrement du courtage immobilier locatif, le maintien de la compétence de l'OACIQ quant à l'encadrement du courtage hypothécaire afin d'assurer un guichet unique d'intervention pour les consommateurs et éviter un dédoublement de la réglementation et, finalement, assurer une gouvernance de l'OACIQ crédible et cohérente.

NADINE LINDSAY, LL.B, ASC, C.Dir.
Présidente et chef de la direction



« IL EST IMPORTANT
DE MAINTENIR UN
ENCADREMENT
RÉGLEMENTAIRE
EN MATIÈRE DE
COURTAGE IMMOBILIER
ET HYPOTHÉCAIRE QUI
SOIT CRÉDIBLE ET
QUI ASSURE LA
CONFIANCE DU
PUBLIC. »

Une gouvernance renforcée

L'adoption d'un robuste plan stratégique triennal 2017-2019 a permis à l'OACIQ de revoir plusieurs de ses façons de faire afin de s'assurer que sa mission de protection du public est au cœur de ses activités et actions. Dans ce contexte, en 2017 l'organisation a notamment adopté le déploiement d'un programme d'optimisation de ses processus internes par la mise en œuvre d'une démarche d'amélioration continue et de gestion intégrée des risques. L'ensemble de la gouvernance de l'OACIQ et de son conseil d'administration ont également été revisités afin d'assurer notamment, une meilleure clarification des rôles, l'établissement de profils de compétences et de formations annuelles des administrateurs en gouvernance, éthique et gestion des risques.

Un public mieux informé

En 2017, l'OACIQ a poursuivi ses efforts pour communiquer davantage avec le public dans le but de lui faire connaître les nombreuses ressources mises à sa disposition afin de le protéger avant, pendant et après sa transaction immobilière ou hypothécaire. Effectivement, pour faire un choix éclairé, le public doit être en mesure de savoir

quelles sont les protections auxquelles il peut s'attendre en faisant affaire avec un professionnel qui détient un permis de courtier immobilier ou hypothécaire auprès de l'OACIQ et qui est, par conséquent, assujéti aux obligations prévues à la *Loi sur le courtage immobilier* du Québec.

Un public mieux protégé

En tant que régulateur, l'OACIQ a encadré en 2017 un peu plus de 16 000 titulaires de permis au Québec de diverses manières afin d'assurer sa seule mission qui est la protection du public.

Un des importants volets de la protection du public réside dans le fait que l'OACIQ s'assure que les professionnels qui détiennent un permis d'exercice sont compétents et donc formés en regard de leurs obligations et responsabilités prévues par la Loi, qu'ils sont inspectés et surveillés quant au respect de ces obligations et qu'en cas de défaut, l'Organisme a le pouvoir d'enquêter et de poursuivre les titulaires de permis qui contreviennent à la Loi.

Le renforcement de l'encadrement du courtage immobilier et hypothécaire est au cœur de nos actions et décisions. L'ensemble de nos activités et interventions favorisent un environnement de conformité et de confiance.

Un régulateur innovant

C'est dans un esprit d'innovation que nous avons tenu l'Assemblée générale annuelle de mai 2017 uniquement de façon virtuelle. Le leadership de l'équipe de l'OACIQ s'est aussi manifesté lors du Colloque immobilier à Montréal, en octobre 2017. Réalisé à l'initiative de l'OACIQ, cet événement a vu près de 500 personnes de divers horizons échanger sur les enjeux de l'heure en immobilier. Pour la première fois, des régulateurs et des spécialistes en courtage immobilier et hypothécaire de différentes provinces canadiennes et à l'international se sont rassemblés pour partager leurs principaux enjeux et pistes de solutions.

Un avenir à bâtir ensemble

En ce début d'année 2018, je constate avec satisfaction le chemin que nous avons accompli, et j'envisage celui qui reste à parcourir avec confiance. En effet, je suis ravie par les résultats

obtenus dans la réussite de notre plan stratégique, fruits d'une saine gestion et d'efforts soutenus de toute l'équipe de l'OACIQ.

Avec le précieux appui du conseil d'administration et de tout le personnel, l'OACIQ entreprend l'année 2018 avec assurance, confiant que le public connaîtra plus que jamais toutes les ressources que nous mettons à sa disposition.



M^e Nadine Lindsay, LL.B., ASC, C.Dir.
Présidente et chef de la direction
OACIQ

« L'OACIQ ENTREPREND
L'ANNÉE 2018 AVEC ASSURANCE,
CONFIANT QUE LE PUBLIC
CONNAÎTRA PLUS QUE JAMAIS
TOUTES LES RESSOURCES
QUE NOUS METTONS À
SA DISPOSITION. »



COMITÉ DE DIRECTION

DE GAUCHE À DROITE :

**Vice-présidente exécutive –
Affaires corporatives**

Claudie Tremblay, LL.B., Adm.A.

**Vice-présidente – Finances, TI et
Processus d'affaires**

Dominique Derome, Adm.A., ASC, FCPA, FCMA

Présidente et chef de la direction

Nadine Lindsay, LL.B., ASC, C.Dir.

Vice-présidente – Encadrement

Caroline Champagne, B.C.L., LL.B., MBA

Vice-présidente – Communications

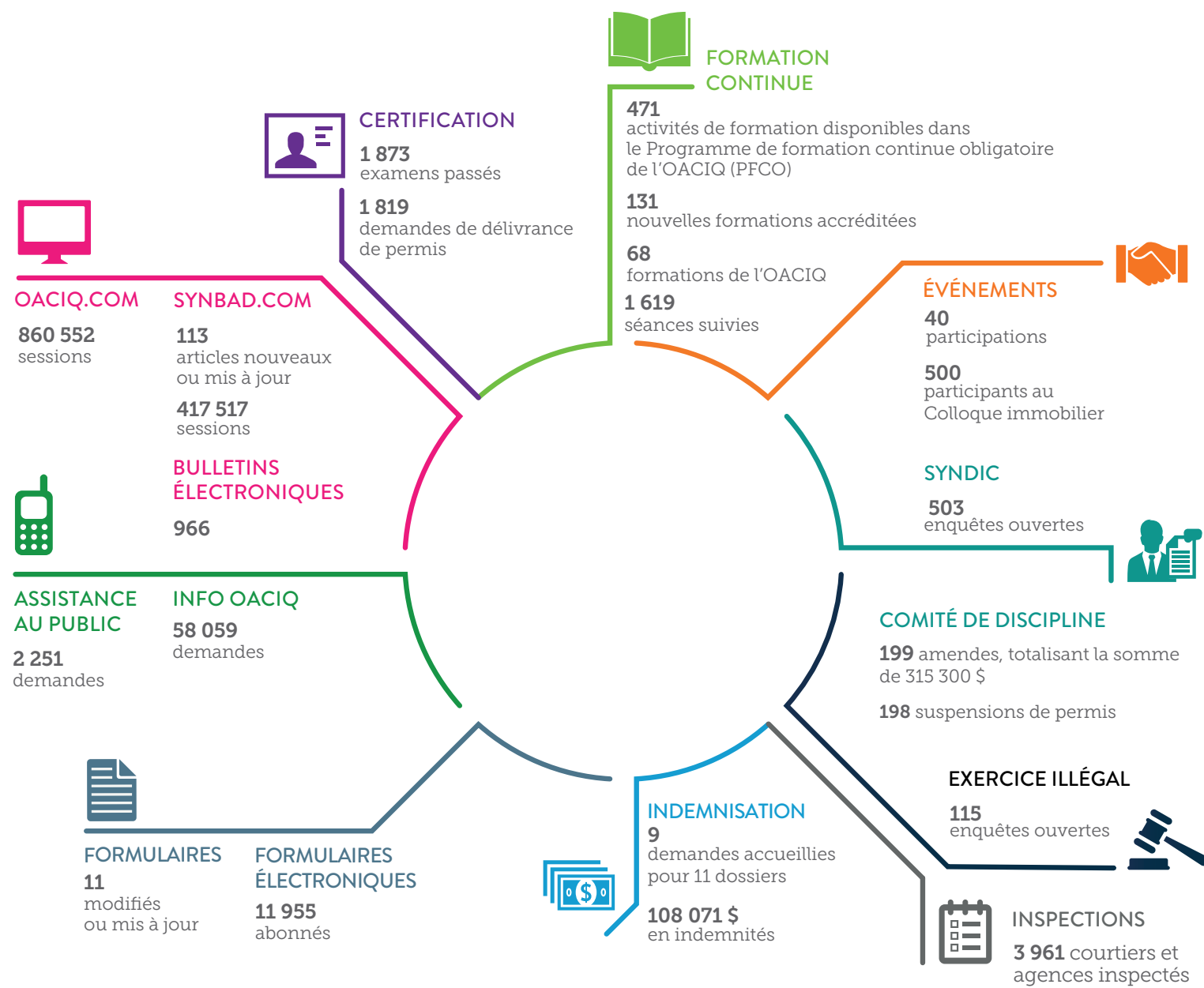
Sofy Bourret

2017 EN CHIFFRES

ACTIVITÉS DE L'OACIQ.....17

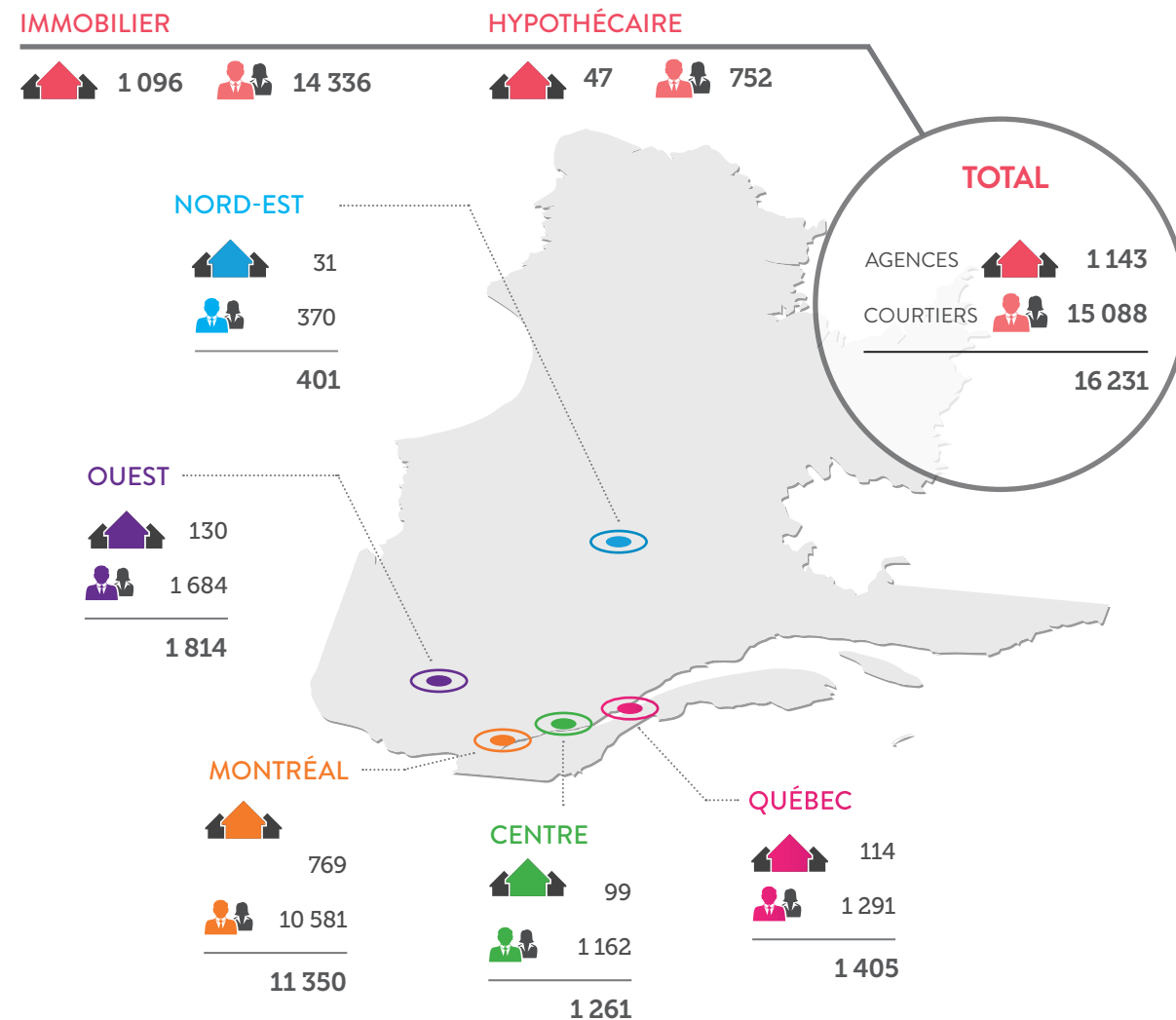
PORTAIT DU COURTAGE IMMOBILIER
ET HYPOTHÉCAIRE..... 18

ACTIVITÉS DE L'OACIQ



PORTRAIT DU COURTAGE IMMOBILIER ET HYPOTHÉCAIRE

Le nombre d'agences et de courtiers immobiliers ou hypothécaires détenant un permis d'exercice valide était de **16 231** à la fin 2017.





REVUE DES ACTIVITÉS

INFORMATION ET ASSISTANCE AU PUBLIC	20
Information	20
Assistance au public	20
Indemnisation	21
Accès à l'information	21
 ENCADREMENT.....	 22
Certification et formation.....	22
Inspection	23
Syndic	24
 GOVERNANCE ET ADMINISTRATION	 26
Conseil d'administration.....	27
Ressources humaines	28

INFORMATION ET ASSISTANCE AU PUBLIC

Pour remplir sa mission de protection du public dans le cadre d’une transaction immobilière ou hypothécaire effectuée avec l’aide d’un professionnel autorisé, l’OACIQ met à la disposition des consommateurs les ressources et les services permis par la *Loi sur le courtage immobilier*.

Information

En 2017, l’OACIQ a informé le public de manière encore plus proactive pour lui permettre de faire des choix éclairés, à travers, notamment :

- Plus de contenu sur le site web oaciq.com (81 articles nouveaux ou mis à jour);
- Plus de demandes d’information traitées par le centre de renseignements Info OACIQ (58 059);
- L’outil « Vérifier le dossier d’un courtier » plus complet sur le site web;
- Une campagne de rayonnement grand public, les diverses mentions de l’Organisme ayant été vues près de 17,7 millions de fois par le

public, notamment par des capsules diffusées en collaboration avec le magazine *Protégez-Vous* sur son site, ainsi que des campagnes d’information sur des sites populaires comme *Les Affaires*, *The Gazette*, etc.;

- Une popularité accrue dans les médias sociaux, avec entre autres plus de 2 millions d’impressions sur Facebook;
- La tenue du Colloque immobilier réunissant près de 500 participants;
- Une présence plus grande auprès du public, avec près de 40 événements.

En lien constant avec les outils et les priorités de l’Organisme, le personnel attentionné du centre de renseignements Info OACIQ a davantage dirigé le public et les courtiers vers le dirigeant de l’agence impliquée dans la transaction, compte tenu de sa responsabilité d’encadrement, de conseil et de supervision des courtiers de son agence. Le public s’est déclaré extrêmement satisfait (à 98 %) de la pertinence de l’information reçue et de la qualité du service.

Une insistance particulière a aussi été apportée aux dirigeants d’agence, en vue de les outiller quant aux meilleures pratiques, afin d’assurer des pratiques conformes à la *Loi sur le courtage immobilier* et, ainsi, mieux protéger les consommateurs.

Assistance au public

Lorsqu’une personne désire formuler une plainte contre un professionnel du courtage immobilier ou hypothécaire autorisé par l’OACIQ, le Service d’assistance au public prend la relève d’Info OACIQ. Un analyste examine la nature de la plainte, identifie et effectue le traitement à lui accorder, et accompagne le plaignant tout au long du processus. Il fournit également les informations concernant les recours possibles, et intervient auprès du courtier ou de l’agence afin de trouver une solution.

En 2017, 2 251 demandes ont été reçues, dont 450 ont été transférées au syndic : 343 pour le volet disciplinaire et 107 en exercice illégal.

Plaintes traitées - 2017

Actives en début d’année

457

Reçues en cours d’année

2 251

Fermées en cours d’année

2 211

Actives à la fin de l’année

497

Transférées au syndic

450

Indemnisation

Le public victime de fraude, de manœuvre dolosive ou de détournement de fonds dans le cadre d'une transaction immobilière ou hypothécaire impliquant un courtier peut faire appel au comité d'indemnisation (voir p. 33). Ce comité a la tâche de statuer sur l'admissibilité des réclamations et de décider du montant des indemnités à verser, conformément au règlement, et ce, à même le Fonds d'indemnisation du courtage immobilier (FICI). Ce fonds, qui prévoit une protection financière aux consommateurs, est constitué par la *Loi sur le courtage immobilier*. L'ensemble des agences et des courtiers immobiliers et hypothécaires du Québec y cotisent annuellement.

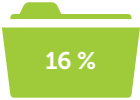
À signaler en 2017



demandes reçues



demandes traitées (incluant 6 fermetures administratives)



des demandes traitées par le comité
ont été accueillies



d'indemnités versées pour
un montant moyen d'indemnité
par réclamation de 12 007 \$

Accès à l'information

L'OACIQ est soumis à la *Loi sur l'accès aux documents des organismes publics et sur la protection des renseignements personnels*. Cette année, l'Organisme a reçu 31 demandes d'accès. Il diffuse de manière proactive sur son site web les documents et les renseignements d'intérêt pour l'information du public et des professionnels autorisés.

ENCADREMENT

L'OACIQ encadre les courtiers et les agences. Il s'assure que les activités de ces professionnels autorisés respectent la *Loi sur le courtage immobilier*, laquelle inclut les règles de déontologie. En 2017, l'accent a été mis sur l'amélioration du délai de traitement des dossiers et de la conformité aux meilleures pratiques.

Certification et formation

Le Service de la certification traite les dossiers de délivrance et les changements de permis en lien avec la *Loi sur le courtage immobilier*, applicables aux agences et aux courtiers immobiliers ou hypothécaires autorisés par l'OACIQ. Il traite également les demandes des futurs titulaires de permis. Ces opérations s'effectuent selon un cadre réglementaire strict auquel les requérants doivent répondre. Au cours de l'exercice, 1 819 demandes de délivrance de permis ont été traitées. Au 31 décembre, l'OACIQ comptait 16 231 titulaires de permis.

Examens de certification – 2017

- Nombre de candidats
- Taux de réussite

Courtage immobilier résidentiel



Courtage immobilier commercial



Courtage hypothécaire



Dirigeant d'agence



TOTAL



Le Service de la formation voit à ce que les compétences des professionnels autorisés par l'OACIQ soient optimales et constamment mises à jour. Il accomplit cette tâche de deux manières. Premièrement, en s'assurant que tout candidat désirant se présenter à un examen de l'OACIQ a préalablement suivi et réussi un programme de formation de base reconnu par l'OACIQ.

Parmi les principales réalisations à ce chapitre, signalons l'augmentation de plus de 11 % du nombre total d'examens ainsi que l'optimisation de plusieurs processus internes. Cette année, l'OACIQ a fait passer 1 873 examens, tenu 20 séances d'examen dans ses locaux ainsi que 6 séances dans la région de Québec. Le Service a également renforcé les relations avec les établissements d'enseignement, pour que ceux-ci soient en mesure d'apporter des changements aux formations qu'ils dispensent en fonction de l'évolution des meilleures pratiques.

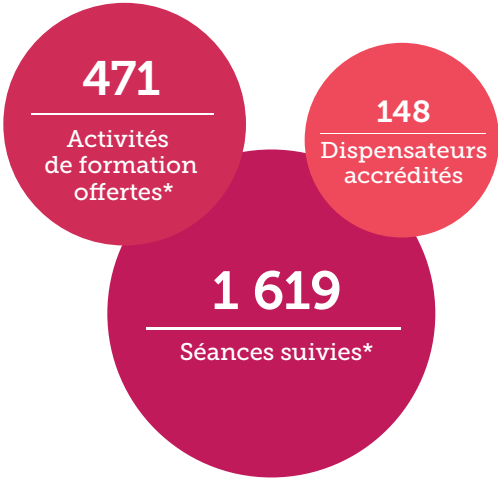
Deuxièmement, afin que les compétences des professionnels autorisés par l'OACIQ restent optimales et à jour, le Service de la formation conçoit et met sur pied une variété de formations couvrant les aspects déontologiques, tout en accréditant des formations dispensées par des tiers. Ces formations sont offertes en webinaire, en ligne et en salle.

Le premier trimestre de l'année 2017 a été marqué par la fin du cycle 2015-2017 du Programme de formation continue obligatoire (PFCO). Près de 110 000 unités de formation continue (UFC) ont été obtenues pendant les quatre derniers mois du cycle. Au cours de cette période, l'OACIQ a dispensé plus de 270 séances de formation. À l'issue de ce premier cycle, 165 titulaires ont vu leur permis être suspendu pour ne pas avoir respecté les conditions du Programme.

Depuis le 1^{er} mai 2017, le second cycle du PFCO est en vigueur et des améliorations ont été apportées. Afin de renforcer la compétence des titulaires de

permis, ces derniers devront suivre trois formations obligatoires créées et dispensées par l'Organisme. Ces formations traiteront du courtage d'achat, de l'éthique et de la déontologie, ainsi que des modifications à la *Loi sur le courtage immobilier*. De plus, le nombre d'UFC minimales pour les dirigeants d'agence a été augmenté à 24 unités, dans le but d'accroître leur compétence et de leur permettre de mieux accomplir leur rôle de responsable de la conformité auprès de leurs courtiers.

Activités de formation continue



* Incluant celles accréditées par l'OACIQ et celles produites par l'Organisme.

Inspection

Le Service d'inspection a pour fonction de surveiller la conformité des activités et des compétences des professionnels autorisés par l'OACIQ. Lors d'une inspection, l'équipe procède à la vérification de transactions, de dossiers, de comptes, de livres et de registres, puis fait les recommandations appropriées afin de s'assurer que les activités et les compétences sont conformes à la *Loi sur le courtage immobilier* et à ses règlements.

En 2017, l'OACIQ a procédé à 403 inspections auprès des agences et des courtiers immobiliers et hypothécaires. Les inspecteurs de l'OACIQ ont visité 343 établissements, soit 197 agences et courtiers agissant à leur compte en courtage immobilier résidentiel, 57 en courtage immobilier commercial et 89 en courtage hypothécaire.

Compte tenu de leur incidence directe sur la protection du public, les inspections portant sur la compétence des courtiers se sont intensifiées. Ainsi, les dossiers de contrat de courtage et de transaction remplis par 1 972 courtiers ont fait l'objet d'une vérification axée sur la compétence.

Pas moins de 1 586 questionnaires d'auto-inspection en ligne ont été remplis par autant d'agences et de courtiers agissant à leur compte.

Les réponses ont par la suite été analysées afin d'établir les interventions nécessaires dans le cadre d'une saine gestion des risques.

Les comptes en fidéicommiss ont également fait l'objet d'une inspection attentive, afin de s'assurer que les acomptes sont gérés avec rigueur. Enfin, 60 nouveaux dirigeants d'agence ou courtiers à leur compte ont bénéficié d'une séance de démarrage afin de les aider à remplir leur rôle adéquatement.

La vérification axée sur la compétence

Les dossiers de contrat de courtage et de transaction remplis par 1 972 courtiers ont fait l'objet d'une vérification axée sur la compétence. Grâce à la gestion électronique des documents (GED) mise en place par certaines agences, 1 564 de ces 1 972 inspections ont été faites à distance en 2017.

Les constats et les améliorations requises sont consignés dans un rapport personnel destiné à chaque courtier inspecté. Ils visent particulièrement la façon dont le courtier élabore ses dossiers et mène à terme les contrats ou propositions de transaction qu'il a rédigés et négociés.

Les rapports d'inspection des courtiers inspectés sont aussi transmis au dirigeant d'agence. Celui-ci doit en prendre connaissance. Il doit ensuite veiller à ce que les améliorations requises soient respectées par ses courtiers, car cela a une incidence directe sur la protection du public.

Syndic

Le Service d'assistance au public et le comité d'inspection doivent aviser le syndic dès qu'ils ont des motifs raisonnables de croire qu'une infraction à la *Loi sur le courtage immobilier* a été commise par un courtier ou une agence, y compris son administrateur ou son dirigeant. Le syndic a alors pour fonction de faire enquête et de déterminer s'il y a lieu de déposer une plainte disciplinaire devant le comité de discipline de l'OACIQ. Le syndic recommande l'imposition de sanctions dissuasives et exemplaires afin d'assurer la protection du public.

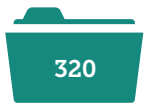
Au cours de l'année 2017, le syndic a implanté et mis en œuvre de nombreuses mesures qui s'inscrivent dans le cadre de la planification stratégique de l'OACIQ.

Le syndic a notamment collaboré au projet d'accompagnement des demandeurs d'enquête visant à les guider adéquatement vers les services d'indemnisation dont ils pourraient bénéficier.

De plus, lors de ses enquêtes, le syndic a porté une attention particulière au rôle joué par les dirigeants d'agence dans le cadre des transactions et quant à la tenue des dossiers, livres et registres afin de les responsabiliser davantage relativement aux fonctions qu'ils exercent.

Enfin, pour traiter ses dossiers d'enquête sans papier, le syndic a implanté un système de gestion documentaire électronique.

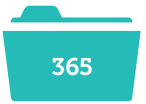
Enquêtes disciplinaires sur des courtiers et des agences – 2017



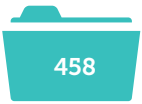
Actives en début d'année



Reçues en cours d'année



Fermées en cours d'année



Actives à la fin de l'année

Exercice illégal

Lorsque l'on soupçonne qu'une activité de courtage immobilier ou hypothécaire est exercée par une personne qui n'est pas titulaire d'un permis délivré par l'OACIQ, une enquête est menée. Si la preuve démontre qu'effectivement l'activité de courtage a été exercée illégalement, des procédures pénales sont déposées à la Cour du Québec. Celle-ci doit décider de la culpabilité de la personne visée et des sanctions à lui imposer, le cas échéant.

Enquêtes sur l'exercice illégal – 2017

Actives en début d'année



Reçues en cours d'année



Fermées en cours d'année



Actives à la fin de l'année





Leadership

GOVERNANCE ET ADMINISTRATION

Conseil d'administration au 31 décembre 2017

ADMINISTRATEURS ÉLUS PARMI LES TITULAIRES DE PERMIS (PAR LEURS PAIRS)

Michel Léonard
Président
Montréal

Georges Bardagi
Vice-président
Montréal

Joël Charron
Ouest

Mario Chouinard
Nord-Est

Stéphanie Gauthier
Montréal

Mario Lamirande
Centre

Luc Mailloux
Québec

Pierre Martel
Courtage hypothécaire

Diane Ménard
Montréal

Jacques Métivier
Courtage immobilier
commercial

ADMINISTRATEURS NOMMÉS PAR LE MINISTRE DES FINANCES

Pierre Hamel (trésorier)
Jacqueline Codsí
Nathalie Ebnoether

SECRÉTAIRE CORPORATIF ET RESPONSABLE DE LA GOUVERNANCE

Jean-François Savoie



informer + protéger



DE GAUCHE À DROITE :

ASSIS :

Georges Bardagi, B.A.A., Marketing,
courtier immobilier agréé

Michel Léonard, B. Comm., B.C.L., C.Dir.

DEBOUT :

Claudie Tremblay, LL.B., Adm.A

Jacques Métivier,
courtier immobilier agréé DA

Nathalie Ebnoether, M.A.

Jean-François Savoie, LL.B.

Jacqueline Codsi, ASC, PCC

Pierre Hamel, ASA, ASC

Pierre Martel, CHA,
courtier immobilier

Nadine Lindsay, LL.B., ASC, C.Dir.

Mario Lamirande,
courtier immobilier agréé DA

Mario Chouinard,
courtier immobilier

Diane Ménard,
courtier immobilier agréé DA

Joël Charron,
courtier immobilier agréé DA

Luc Mailloux,
courtier immobilier agréé

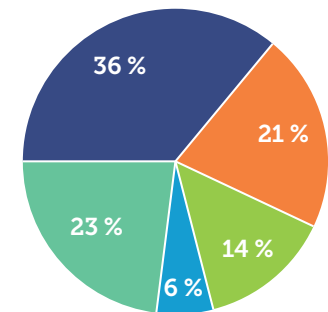
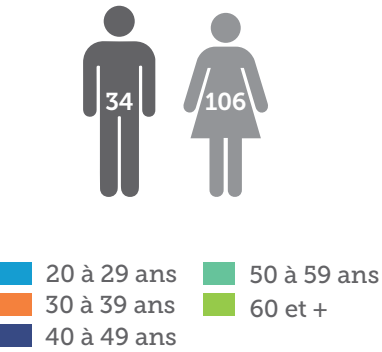
Stéphanie Gauthier,
courtier immobilier agréé DA

Ressources humaines

L'effectif de l'OACIQ se compose de 154 employés au 31 décembre 2017. Afin de préserver l'expertise, les employés ont accès à des programmes de développement professionnel. Au cours de l'exercice, ceux-ci ont ainsi suivi plus de 1 714 heures de formation dans 88 activités différentes.

À l'OACIQ, nous sommes soucieux d'offrir un environnement de travail sain et stimulant à l'ensemble de nos employés, acteurs clés de notre réussite. Plusieurs initiatives ont été accomplies en 2017, telles que la révision et la modernisation du code d'éthique des employés, ainsi que la mise sur pied d'un programme de formation des gestionnaires. De plus, un sondage auprès des employés a révélé un haut niveau d'engagement de notre personnel, gage d'un désir de vouloir contribuer à l'évolution de l'OACIQ.

Répartition de l'effectif



Postes vacants : 14



BILANS DES COMITÉS STATUTAIRES

Comité d’inspection	30
Comité de discipline.....	31
Comité de révision des décisions du syndic	31
Comité de délivrance et de maintien des permis	32
Comité d’indemnisation	33

L'OACIQ veille à l'application de la *Loi sur le courtage immobilier* et s'assure que les professionnels dûment autorisés à agir par l'Organisme respectent leur code de déontologie. Pour ce faire, cinq comités constitués en vertu de la Loi ont pour mission de protéger le public lors de ses transactions immobilières et hypothécaires.

Formés d'au moins 3 et d'au plus 9 membres, dont un président, les membres de ces comités sont nommés par le conseil d'administration de l'OACIQ pour un mandat renouvelable de 3 ans. Seule exception : le comité de discipline, qui est formé d'au moins 3 membres, sans maximum, et dont le président ainsi que les vice-présidents, obligatoirement des avocats ayant au moins 10 ans de pratique, sont nommés par le ministre des Finances. Ces comités et ses membres sont toutefois autonomes et indépendants du conseil d'administration, ainsi que du personnel de l'Organisme.

Comité d'inspection

Le comité d'inspection a pour fonction de surveiller les activités des courtiers et des agences. Son approche est axée sur la vérification de la conformité et la prévention. Le comité participe ainsi à l'amélioration des pratiques professionnelles, tout en ayant un impact direct sur les normes de qualité dans la profession.

En 2017, les inspecteurs ont visité 343 établissements au total, soit 197 agences et courtiers agissant à leur compte en courtage immobilier résidentiel, 57 en courtage immobilier commercial et 89 en courtage hypothécaire.

Recommandations

Le comité d'inspection peut faire toutes les recommandations qu'il juge appropriées. De plus, s'il constate une infraction à la *Loi sur le courtage immobilier* ou à un de ses règlements, le comité en avise le syndic.

En 2017, le comité et le Service d'inspection ont émis 196 engagements, dont 99 sont assortis d'une ou plusieurs formations à suivre. Cette année, les deux problématiques les plus fréquentes pour un courtier sont :

- ne pas avoir divulgué par écrit à son client ses ententes de rétribution avec les institutions financières pour un référencement hypothécaire; et
- ne pas avoir transmis à son agence les documents nécessaires au maintien des dossiers et registres et en soutien des informations publiées sur la fiche descriptive.

Les courtiers qui ont été dirigés vers une formation ont, pour la plupart, eu à suivre l'activité de formation continue *La documentation des dossiers* ou celle intitulée *L'utilisation du registre foncier en ligne*.

Par ailleurs, les autres recommandations que le comité a dû adresser à certains courtiers ou dirigeants d'agence à la suite d'inspections portent principalement sur deux problématiques :

- la perception d'une rétribution alors que le courtier n'y avait pas droit;
- le non-respect des clauses fiduciaires.

En 2017, 69 dossiers ont été présentés au comité d'inspection et 30 de ces dossiers ont été transmis au syndic ou au Service d'assistance au public, ou aux deux, pour une enquête plus approfondie.

Inspections d'agences et de courtiers à leur compte – 2017



Comité de discipline

Le comité de discipline est saisi de toute plainte formulée contre un titulaire de permis de l'OACIQ pour une infraction aux dispositions de la *Loi sur le courtage immobilier* et de sa réglementation.

Décisions

Les plaintes entendues par le comité de discipline portent sur des infractions graves. Au 31 décembre 2017, le syndic de l'Organisme avait déposé 84 plaintes devant le comité de discipline. Durant l'exercice, le comité a tenu 142 journées d'audiences et a rendu 156 décisions, dont 112 ont entraîné les sanctions suivantes par chef d'infraction :

- 60 réprimandes;
- 199 amendes, totalisant la somme de 315 300 \$;
- 50 obligations de suivre un cours ou une formation;
- 11 conditions ou restrictions au permis ou autres ordonnances;
- 198 suspensions de permis (66 titulaires se sont vu imposer une ou plusieurs périodes de suspension de permis).

La *Loi sur le courtage immobilier* prévoit un droit d'appel à la Cour du Québec de certaines décisions du comité. Ainsi, en 2017 :

- 18 décisions du comité de discipline ont été portées en appel devant la Cour du Québec;
- 16 décisions ont été rendues par la Cour du Québec, en appel d'une décision du comité de discipline, dont 15 ont confirmé les décisions rendues par le comité;
- 1 décision rendue par la Cour du Québec en appel d'une décision du comité de discipline fait présentement l'objet d'une demande en révision judiciaire devant la Cour supérieure.

La mise en place de diverses mesures et procédures a permis de poursuivre la diminution importante des délais de délibéré et de traitement :

- Dossiers en délibéré : 40 jours en 2017 (53 en 2016);
- Traitement devant le comité : le délai entre le dépôt de la plainte jusqu'à la décision sur sanction a ainsi diminué de près de deux mois, soit de 507 jours à 449 jours en 2017.

Enfin, le nombre d'ordonnances de formation imposées à titre de sanction par le comité de discipline a augmenté de façon significative, soit 50 en 2017 contre 29 en 2016. Cette mesure vise à

consolider ou améliorer certains aspects de la pratique des courtiers et, ainsi, assurer la protection du public.

Comité de révision des décisions du syndic

Lorsque le syndic décide de ne pas porter plainte, le plaignant peut présenter une demande devant le comité de révision des décisions du syndic. Après avoir pris connaissance du dossier complet ainsi que des observations du demandeur et du syndic, les membres du comité de révision statuent et émettent un avis.

Le comité de révision peut, dans chaque avis émis :

- conclure qu'il n'y a pas lieu de porter plainte devant le comité de discipline; ou
- suggérer au syndic de compléter son enquête et de rendre par la suite une nouvelle décision quant à l'opportunité de porter plainte; ou
- conclure qu'il y a lieu de porter plainte devant le comité de discipline et suggérer la nomination d'un syndic ad hoc qui, après enquête, le cas échéant, prendra la décision de porter plainte ou non.

De plus, le comité peut suggérer au syndic de référer le dossier au comité d'inspection.

Décisions

En 2017, le comité a tenu 5 séances lors desquelles il a rendu 5 avis dans 5 dossiers, sur un total de 8 dossiers actifs; 3 dossiers ont fait l'objet d'une fermeture administrative.

Parmi les dossiers étudiés au cours du présent exercice, le comité a confirmé la décision du syndic et conclu qu'il n'y avait pas lieu de porter plainte devant le comité de discipline dans 4 de ces cas. Dans un dossier, le comité a été d'avis de conclure qu'il y avait lieu de porter plainte, et a alors suggéré la nomination d'un syndic ad hoc.

Comité de délivrance et de maintien des permis

Le comité de délivrance et de maintien des permis (CDMP) a pour mandat de statuer sur la délivrance ou le maintien d'un permis lorsque la personne qui en fait la demande ou son titulaire a déjà, par exemple : été reconnu ou s'est déclaré coupable d'une infraction pénale ou disciplinaire, ou d'un acte criminel; ou a fait cession de biens. Le comité peut également rendre un avis sur la décision qu'il pourrait rendre si la personne demandait la délivrance d'un permis, et ce, avant qu'elle ne débute ses démarches pour obtenir la délivrance d'un permis de courtier ou d'agence.

Décisions

Le comité a traité 106 dossiers au cours des 14 séances tenues en 2017. Il a ainsi étudié 53 dossiers de personnes ayant demandé la délivrance d'un permis de courtier immobilier ou hypothécaire, les dossiers de 47 titulaires de permis ainsi que 6 demandes d'avis anticipé.

Excluant les situations visées par les demandes d'avis, les situations sur lesquelles le comité s'est penché dans ces dossiers se dénombrent comme suit : 45 cas d'infractions pénales, disciplinaires ou d'actes criminels et 54 cessions de biens.

Le comité a ainsi rendu les décisions suivantes :

- 45 permis délivrés sans condition ni restriction;
- 3 permis délivrés avec conditions ou restrictions;
- 32 permis maintenus sans condition ni restriction;
- 12 permis maintenus avec conditions ou restrictions;
- 3 permis suspendus;
- 4 permis refusés.

La Loi sur le courtage immobilier prévoit un droit d'appel à la Cour du Québec de certaines décisions du comité. Ainsi, en 2017, 1 décision du CDMP a été portée en appel.

Comité d'indemnisation

Le comité d'indemnisation statue sur l'admissibilité des réclamations qui lui sont présentées et décide du montant des indemnités à verser à même le fonds d'indemnisation. Le Fonds d'indemnisation du courtage immobilier (FICI) est affecté au paiement des indemnités payables aux victimes de fraude, de manœuvres dolosives ou de détournement de fonds dont est responsable un courtier ou une agence. Le montant maximal de l'indemnité payable à même le fonds d'indemnisation par le comité, relativement à chaque opération de courtage faisant l'objet d'une réclamation, est actuellement de 35 000 \$. (Lire à ce sujet la note ci-contre.)

Au 1^{er} janvier 2017, 59 dossiers étaient sous étude. Au cours de l'exercice, le comité d'indemnisation a tenu 9 séances, lors desquelles 58 demandes ont été étudiées et traitées. Parmi ces décisions rendues, le comité a accueilli 9 demandes d'indemnisation pour 11 dossiers, pour un montant total de 108 071 \$ en indemnités accordées.

Au cours de l'année, 40 nouvelles demandes ont été reçues et 4 ont fait l'objet d'une réouverture suivant une demande de révision, alléguant généralement des faits nouveaux. De plus, 6 dossiers ont fait l'objet d'une fermeture administrative. Au 31 décembre 2017, 39 dossiers étaient sous étude.

À signaler

- Moins de demandes d'indemnisation ont été portées à notre attention, pour les raisons suivantes : il n'y a pas eu de dossier ayant généré un nombre marqué de réclamations connexes. De plus, les mécanismes mis en place par l'Organisme permettent de mieux cibler les demandes d'assistance pouvant être soumises au comité et de simplifier leur traitement.
- En novembre, un projet de *Règlement modifiant le Règlement sur le fonds d'indemnisation et la fixation de la prime d'assurance professionnelle* a été soumis au gouvernement pour approbation. Le nouveau règlement projeté prévoit notamment une augmentation du seuil maximal d'indemnisation, lequel passerait de 35 000 \$ à 100 000 \$. Il prévoit également que le délai pour déposer une réclamation augmenterait d'un an à deux ans suivant la connaissance de la fraude alléguée.

Indemnisation

Dossiers actifs en début d'année

59

Demandes reçues en cours d'année¹

44

Demandes fermées en cours d'année

64

Dossiers actifs à la fin de l'année

39

Demandes d'indemnisation accueillies en cours d'année

9

Indemnités à verser

108 071 \$

¹ Ce chiffre comprend les nouveaux dossiers et ceux qui ont fait l'objet d'une réouverture suivant une demande de révision.

RÉSULTATS FINANCIERS



L'exercice financier 2017 se termine avec un excédent des produits sur les charges de 4 001 084 \$. Cet excellent résultat est l'aboutissement de plusieurs initiatives de l'OACIQ relativement à ses orientations stratégiques dont la fin du premier cycle du Programme de formation continue obligatoire, la nouvelle politique de placements, l'utilisation accrue des formulaires électroniques, l'augmentation du nombre de candidats aux examens et, par conséquent, du nombre de délivrances de permis, ainsi que la saine gestion des dépenses.

L'optimisation des processus, la gestion accrue des risques et l'amélioration des contrôles ont également contribué à la diminution des charges malgré de nouveaux projets qui ont vu le jour tels que la révision de la Loi, l'assemblée générale annuelle tenue en mode 100 % virtuel et le Colloque immobilier où l'OACIQ a su démontrer son leadership.

Cette solidité financière permet à l'Organisme d'assurer son rôle de protection du public, particulièrement avec de nouvelles initiatives en ce qui concerne le renforcement de l'encadrement. Avec ses compétences internes et l'évolution de sa gouvernance, l'OACIQ se donne les moyens d'être un organisme de confiance, crédible et intègre pour tous les intervenants du milieu immobilier, tout en conservant un actif net sécuritaire. L'OACIQ a doublé son actif net en 2 ans; ce surplus s'ajoute au fonds d'administration.



RAPPORT DE L'AUDITEUR INDÉPENDANT



PricewaterhouseCoopers LLP/s.r.l./s.e.n.c.r.l.
4255, boulevard Lapinière, bureau 300,
Brossard (Québec) J4Z 0C7
Tél. : +1 450 678-4255 • Téléc. : +1 450 678-1700



AU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE L'ORGANISME D'AUTORÉGLÉMENTATION DU COURTAGE IMMOBILIER DU QUÉBEC

Nous avons effectué l'audit des états financiers ci-joints de l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec, qui comprennent l'état de la situation financière au 31 décembre 2017 et les états de l'évolution des actifs nets, des résultats et des flux de trésorerie pour l'exercice clos à cette date, ainsi que les notes annexes constituées d'un résumé des principales méthodes comptables et d'autres informations explicatives.

Responsabilité de la direction pour les états financiers

La direction est responsable de la préparation et de la présentation fidèle de ces 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.

Responsabilité de l'auditeur

Notre responsabilité consiste à exprimer une opinion sur les états financiers, sur la base de notre audit. Nous avons effectué notre audit selon les normes d'audit généralement reconnues du Canada. Ces normes requièrent que nous nous conformions aux règles de déontologie et que nous planifiions et réalisions l'audit de façon à obtenir l'assurance raisonnable que les états financiers ne comportent pas d'anomalies significatives.

Un audit implique la mise en œuvre de procédures en vue de recueillir des éléments probants concernant les montants et les informations fournis dans les états financiers. Le choix des procédures relève du jugement de l'auditeur, et notamment de son évaluation des risques que les états financiers comportent des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs. Dans l'évaluation de ces risques, l'auditeur prend en considération le contrôle interne de l'entité portant sur la préparation et la présentation fidèle des états financiers 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. Un audit comporte également l'appréciation du caractère approprié des méthodes comptables retenues et du caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, de même que l'appréciation de la présentation d'ensemble des états financiers.

Nous estimons que les éléments probants que nous avons obtenus sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion d'audit.

Opinion

À notre avis, les états financiers donnent, dans tous leurs aspects significatifs, une image fidèle de la situation financière de l'Organisme d'autorégulation du courtage immobilier du Québec au 31 décembre 2017 ainsi que des résultats de ses activités et de ses flux de trésorerie pour l'exercice clos à cette date, conformément aux Normes comptables canadiennes pour les organismes sans but lucratif.

*PricewaterhouseCoopers s.r.l./s.e.n.c.r.l.*¹

Le 27 mars 2018

¹ CPA auditeur, CA, permis de comptabilité publique
n° A128779

ORGANISME D'AUTORÉGLEMENTATION DU COURTAGE IMMOBILIER DU QUÉBEC

État de la situation financière · Au 31 décembre 2017

	Fonds d'administration générale	Fonds d'indemnisation	Total 2017	Fonds d'administration générale	Fonds d'indemnisation	Total 2016
	\$	\$	\$	\$	\$	\$
Actif						
À court terme						
Encaisse	604 765	145 460	750 225	1 727 679	321 450	2 049 129
Placements (note 3)	9 071 904	6 645 715	15 717 619	4 850 048	5 593 145	10 443 193
Intérêts courus à recevoir	9 825	5 177	15 002	3 042	11 813	14 855
Débiteurs (note 4)	355 831	-	355 831	466 920	-	466 920
Avance interfonds (note 5)	-	79 077*	-	-	173 237*	-
Stocks de formulaires	117 171	-	117 171	153 244	-	153 244
Frais payés d'avance	235 014	-	235 014	303 312	-	303 312
	10 394 510	6 875 429	17 190 862	7 504 245	6 099 645	13 430 653
Participation dans une société en commandite (note 6)	4 141 236	-	4 141 236	3 999 969	-	3 999 969
Immobilisations corporelles (note 7)	4 044 979	-	4 044 979	4 473 166	-	4 473 166
Immobilisations incorporelles (note 8)	67 664	-	67 664	148 879	-	148 879
	18 648 389	6 875 429	25 444 741	16 126 259	6 099 645	22 052 667
PASSIF						
À court terme						
Créditeurs et charges à payer (note 9)	2 267 386	2 600	2 269 986	2 222 490	40 749	2 263 239
Avance interfonds (note 5)	79 077*	-	-	173 237*	-	-
Provision pour indemnités (note 10)	-	245 792	245 792	-	324 608	324 608
Produits perçus d'avance	5 337 827	323 345	5 661 172	5 665 512	321 280	5 986 792
	7 684 290	571 737	8 176 950	8 061 239	686 637	8 574 639
Avantage incitatif reporté, à la valeur comptable nette	2 641 506	-	2 641 506	2 852 827	-	2 852 827
	10 325 796	571 737	10 818 456	10 914 066	686 637	11 427 466
Engagements et éventualités (notes 11 et 12)						
Actifs nets						
Investis en immobilisations	1 471 137	-	1 471 137	1 769 218	-	1 769 218
Non affectés	6 851 456	-	6 851 456	3 442 975	-	3 442 975
Fonds d'indemnisation	-	6 303 692	6 303 692	-	5 413 008	5 413 008
	8 322 593	6 303 692	14 626 285	5 212 193	5 413 008	10 625 201
	18 648 389	6 875 429	25 444 741	16 126 259	6 099 645	22 052 667

* Ces montants ne sont pas présentés dans la colonne « Total » puisqu'ils s'éliminent d'un fonds à l'autre.

Au nom du conseil



Michel Léonard
Président du conseil d'administration



Pierre Hamel
Trésorier du conseil d'administration

ORGANISME D'AUTORÉGLEMENTATION DU COURTAGE IMMOBILIER DU QUÉBEC

État de l'évolution des actifs nets · Exercice clos le 31 décembre 2017

	Fonds d'administration générale			Fonds d'indemnisation	TOTAL
	Investis en immobilisations	Affectations d'origine interne	Non affectés		
	\$	\$	\$	\$	\$
Solde au 31 décembre 2015	2 019 088	-	2 621 969	5 031 825	9 672 882
Excédent (insuffisance) des produits sur les charges	(375 557)*	(273 587)	1 220 280	381 183	952 319
Investissement en immobilisations	125 687 **	-	(125 687)	-	-
Affectations d'origine interne – annexe	-	273 587	(273 587)	-	-
SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2016	1 769 218	-	3 442 975	5 413 008	10 625 201
Excédent (insuffisance) des produits sur les charges	(341 852)	(829 972)	4 282 224	890 684	4 001 084
Investissement en immobilisations	43 771	-	(43 771)	-	-
Affectations d'origine interne – annexe	-	829 972	(829 972)	-	-
SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2017	1 471 137	-	6 851 456	6 303 692	14 626 285

* Correspond à l'amortissement des immobilisations de 553 173 \$ (586 878 \$ en 2016), déduction faite de l'amortissement de l'avantage incitatif de 211 321 \$ (211 321 \$ en 2016) pour les améliorations locatives.

** Correspond à l'investissement en immobilisations de 43 771 \$ (125 687 \$ en 2016).

ORGANISME D'AUTORÉGLÉMENTATION DU COURTAGE IMMOBILIER DU QUÉBEC

État des résultats · Exercice clos le 31 décembre 2017

	Fonds d'administration générale	Fonds d'indemnisation	Total 2017	Fonds d'administration générale	Fonds d'indemnisation	TOTAL 2016
	\$	\$	\$	\$	\$	\$
PRODUITS						
Maintien de permis	13 948 659	965 943	14 914 602	13 959 984	957 732	14 917 716
Délivrances	1 079 076	-	1 079 076	957 859	-	957 859
Étude de dossiers de délivrance	894 679	-	894 679	883 005	-	883 005
Revenus administratifs – certification	302 944	-	302 944	278 732	-	278 732
Formation continue – annexe	2 271 600	-	2 271 600	1 697 462	-	1 697 462
Formation de base et examens – annexe	1 333 249	-	1 333 249	1 157 614	-	1 157 614
Formulaires – annexe	1 120 516	-	1 120 516	972 427	-	972 427
Discipline et syndic – annexe	443 807	-	443 807	510 318	-	510 318
Exercice illégal de courtage – annexe	78 965	-	78 965	80 889	-	80 889
Rayonnement – annexe	158 338	-	158 338	101 681	-	101 681
Revenus de gestion (note 14)	237 287	-	237 287	275 079	-	275 079
Quote-part de la participation dans SEC jonction (note 6)	141 267	-	141 267	170 241	-	170 241
Revenus de placements (note 13)	236 222	197 852	434 074	44 759	79 857	124 616
Autres revenus	27 206	80 354	107 560	59 837	44 814	104 651
	22 273 815	1 244 149	23 517 964	21 149 887	1 082 403	22 232 290

ORGANISME D'AUTORÉGLÉMENTATION DU COURTAGE IMMOBILIER DU QUÉBEC

État des résultats · Exercice clos le 31 décembre 2017 (suite)

	Fonds d'administration générale	Fonds d'indemnisation	Total 2017	Fonds d'administration générale	Fonds d'indemnisation	TOTAL 2016
	\$	\$	\$	\$	\$	\$
CHARGES						
Formation continue – annexe	1 308 569	-	1 308 569	1 403 389	-	1 403 389
Formation de base et examens – annexe	1 008 258	-	1 008 258	1 391 658	-	1 391 658
Formulaires – annexe	331 423	-	331 423	335 882	-	335 882
Discipline et syndic – annexe	1 656 085	-	1 656 085	3 328 472	-	3 328 472
Exercice illégal de courtage – annexe	187 380	-	187 380	344 005	-	344 005
Rayonnement – annexe	988 310	-	988 310	375 268	-	375 268
Conseil d'administration et comités	446 325	38 644	484 969	822 628	25 487	848 115
Révision légale	180 437	-	180 437	-	-	-
Contribution au ministère des Finances	166 836	-	166 836	253 709	-	253 709
Salaires et charges sociales	9 868 387	108 848	9 977 235	9 220 625	197 668	9 418 293
Formations et cotisations	183 810	4 069	187 879	161 028	4 871	165 899
Déplacements	178 755	76	178 831	484 268	-	484 268
Occupation des locaux	995 200	6 434	1 001 634	1 095 303	6 056	1 101 359
Assurances	95 480	-	95 480	88 235	-	88 235
Amortissement (notes 7 et 8)	379 717	-	379 717	246 395	-	246 395
Frais de bureau	272 234	10 216	282 450	242 087	32 245	274 332
Entretien et réparations	128 428	-	128 428	88 125	-	88 125
Honoraires	449 003	126 675	575 678	359 632	50 081	409 713
Frais financiers	338 778	29 248	368 026	338 042	21 411	359 453
Indemnisation (note 15)	-	29 255	29 255	-	363 401	363 401
	19 163 415	353 465	19 516 880	20 578 751	701 220	21 279 971
EXCÉDENT DES PRODUITS SUR LES CHARGES	3 110 400	890 684	4 001 084	571 136	381 183	952 319

ORGANISME D'AUTORÉGLÉMENTATION DU COURTAGE IMMOBILIER DU QUÉBEC

État des flux de trésorerie · Exercice clos le 31 décembre 2017

	Fonds d'administration générale	Fonds d'indemnisation	Total 2017	Fonds d'administration générale	Fonds d'indemnisation	Total 2016
	\$	\$	\$	\$	\$	\$
ACTIVITÉS DE FONCTIONNEMENT						
Excédent des produits sur les charges	3 110 400	890 684	4 001 084	571 136	381 183	952 319
Éléments sans effet sur la trésorerie :						
Perte réalisée et non réalisée sur les placements (note 13)	215 091	43 222	258 313	66 030	11 824	77 854
Quote-part des résultats nets de la société en commandite	(141 267)	-	(141 267)	(170 241)	-	(170 241)
Amortissement des immobilisations	553 173	-	553 173	586 878	-	586 878
Amortissement de l'avantage incitatif	(211 321)	-	(211 321)	(211 321)	-	(211 321)
	3 526 076	933 906	4 459 982	842 482	393 007	1 235 489
Variation des éléments hors caisse du fonds de roulement	(168 272)	(14 104)	(182 376)	(207 516)	(182 836)	(390 352)
	3 357 804	919 802	4 277 606	634 966	210 171	845 137
ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT						
Encaissement de l'avance de capital dans la société en commandite (note 6)	-	-	-	250 000	-	250 000
Acquisition de placements	(34 190 203)	(11 261 514)	(45 451 717)	(27 212 940)	(3 646 986)	(30 859 926)
Produit de la cession de placements	29 753 256	10 165 722	39 918 978	25 600 138	3 556 410	29 156 548
Acquisition d'immobilisations	(43 771)	-	(43 771)	(125 687)	-	(125 687)
	(4 480 718)	(1 095 792)	(5 576 510)	(1 488 489)	(90 576)	(1 579 065)
ACTIVITÉS DE FINANCEMENT						
Variation nette de l'encaisse	(1 122 914)	(175 990)	(1 298 904)	(853 523)	119 595	(733 928)
Encaisse au début	1 727 679	321 450	2 049 129	2 581 202	201 855	2 783 057
ENCAISSE À LA FIN	604 765	145 460	750 225	1 727 679	321 450	2 049 129

ORGANISME D'AUTORÉGLÉMENTATION DU COURTAGE IMMOBILIER DU QUÉBEC

Notes annexes · 31 décembre 2017

1. Constitution et nature des activités

L'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec (OACIQ), constitué en personne morale selon la *Loi sur le courtage immobilier* (L.R.Q., c. C-73.2) (la « Loi »), a pour principale mission d'assurer la protection du public dans le domaine du courtage immobilier et du courtage en prêt garanti par hypothèque immobilière, par l'application des règles de déontologie et l'inspection des activités des courtiers et des agences en veillant, notamment, à ce que les opérations de courtage des courtiers et des agences s'accomplissent conformément à la Loi.

Il peut, en outre, dispenser des cours de formation auprès des courtiers et des dirigeants d'agence, à l'exclusion des cours de formation de base, et décerner les titres visés à l'article 48 de la Loi.

2. Principales méthodes comptables

Les états financiers ont été préparés selon les Normes comptables canadiennes pour les organismes sans but lucratif et tiennent compte des principales méthodes comptables suivantes :

Instruments financiers

Les actifs et les passifs financiers sont constatés initialement à la juste valeur au moment où l'OACIQ devient partie aux dispositions contractuelles de l'instrument financier. Par la suite, tous les instruments financiers sont comptabilisés au coût après amortissement, à l'exception des placements qui sont comptabilisés à la juste valeur à la date de clôture. La juste valeur des placements est établie à partir des cours acheteurs. Les fluctuations de la juste valeur, les intérêts gagnés, les intérêts courus, les gains et les pertes réalisés à la cession et les gains et pertes non réalisés sont inclus dans les revenus de placements.

Les coûts de transaction liés aux instruments financiers évalués à la juste valeur après leur comptabilisation initiale sont passés en charges au moment où ils sont engagés. Dans le cas des

autres instruments financiers, les coûts de transaction sont comptabilisés en augmentation de la valeur comptable de l'actif ou en diminution de la valeur comptable du passif et sont ensuite constatés sur la durée de vie prévue de l'instrument selon la méthode de l'amortissement linéaire. Tout escompte ou prime lié à un instrument évalué au coût après amortissement est amorti sur la durée de vie prévue de l'instrument selon la méthode de l'amortissement linéaire et est comptabilisé en résultat net à titre de produit ou de charge d'intérêts.

Dans le cas des actifs financiers évalués au coût ou au coût après amortissement, l'OACIQ comptabilise en résultat net une perte de valeur, le cas échéant, lorsqu'il y a des indications de dépréciation et lorsqu'il observe un changement défavorable important dans le calendrier ou le montant prévu des flux de trésorerie futurs. Lorsque l'ampleur de la dépréciation d'un actif précédemment déprécié se réduit et que cette réduction peut être rattachée à un événement postérieur à la comptabilisation de la moins-value, la moins-value déjà comptabilisée fait l'objet d'une reprise à même le résultat net de l'exercice au cours duquel la reprise a lieu.

2. Principales méthodes comptables (suite)

Comptabilité par fonds

Le Fonds d'administration générale est utilisé pour toutes les activités courantes de l'OACIQ. Les produits et les charges afférents à la prestation de services et à l'administration sont présentés dans le Fonds d'administration générale.

Le Fonds d'indemnisation du courtage immobilier (le « Fonds d'indemnisation ») est destiné au paiement des indemnités aux victimes de fraude, de manœuvres dolosives ou de détournement de fonds dont est responsable un courtier ou une agence. Ce fonds est institué en conformité avec l'article 108 de la Loi. L'actif de ce fonds ne fait pas partie des actifs du Fonds d'administration générale de l'OACIQ et ne peut servir à assumer les obligations de l'OACIQ.

Constatation des produits

L'OACIQ applique la méthode du report pour comptabiliser les apports. Les apports affectés sont constatés à titre de produits de l'exercice au cours duquel les charges connexes sont engagées. Les apports non affectés sont constatés à titre de

produits lorsqu'ils sont reçus ou à recevoir si le montant à recevoir peut faire l'objet d'une estimation raisonnable et si sa réception est raisonnablement assurée.

Stocks de formulaires

Les stocks de formulaires destinés à la vente sont évalués au moindre du coût et de la valeur nette de réalisation, le coût étant déterminé selon la méthode de l'épuisement successif. La valeur nette de réalisation représente le prix de vente estimé pour les stocks, diminué des coûts estimés nécessaires pour réaliser la vente.

Immobilisations corporelles et incorporelles

Les immobilisations corporelles et incorporelles sont comptabilisées au coût et amorties en fonction de leur durée de vie utile estimative selon la méthode de l'amortissement linéaire sur les durées suivantes :

Équipement informatique	3 ans
Logiciel et licence	3 ans
Matériel de bureau	4 ans
Ameublement	4 à 20 ans
Améliorations locatives	Durée du bail

Dépréciation d'actifs à long terme

Les actifs à long terme sont soumis à un test de recouvrabilité lorsque des événements ou des changements de situation indiquent que leur valeur comptable pourrait ne pas être recouvrable. Cette recouvrabilité est mesurée en comparant la valeur comptable des actifs à la valeur estimative des flux de trésorerie futurs directement rattachés à l'utilisation des actifs. Les actifs dépréciés sont inscrits à leur juste valeur, qui est déterminée principalement en utilisant les estimations des flux de trésorerie futurs actualisés directement rattachés à l'utilisation et à la sortie éventuelle des actifs.

Entité contrôlée

L'OACIQ a le pouvoir de nommer tous les membres du conseil d'administration du Fonds d'assurance responsabilité professionnelle du courtage immobilier du Québec (FARCIQ). Le FARCIQ, considéré comme une entité sans but lucratif distincte à des fins comptables, a pour mission d'assurer la responsabilité professionnelle des courtiers immobiliers du Québec et la date de clôture de son exercice financier est le 31 décembre. Le FARCIQ est considéré comme un organisme sans but lucratif du point de vue fiscal. Puisque les bénéfices et avantages du FARCIQ sont réservés aux membres participant au FARCIQ, ceux-ci ne sont pas compris dans les états financiers de l'OACIQ, mais sont présentés sommairement à la note 14.

2. Principales méthodes comptables (suite)

Participation dans une société en commandite

L'OACIQ détient une participation de 50 % dans une société en commandite qui détient l'immeuble dans lequel l'OACIQ exerce ses activités.

L'OACIQ a décidé de comptabiliser sa participation dans la société en commandite selon la méthode de la comptabilisation à la valeur de consolidation ajustée de l'amortissement de l'immeuble locatif calculé selon la méthode linéaire sur une durée de 40 ans.

Selon la méthode de la comptabilisation à la valeur de consolidation, l'OACIQ comptabilise la participation initialement au coût et ajuste la valeur comptable par la suite en y incluant la quote-part des résultats enregistrés par la société en commandite après l'acquisition, cette quote-part étant calculée selon les règles applicables en matière de consolidation. L'OACIQ prend la quote-part du résultat en compte dans la détermination de son résultat net et, en outre, augmente ou diminue le solde de son compte « Participation ». Enfin, il

déduit de la valeur comptable de la participation sa quote-part des dividendes versés par l'entité émettrice. La quote-part des éléments du bilan n'est pas comptabilisée par l'OACIQ à l'état de la situation financière, mais est plutôt présentée à la note 6, « Participation dans une société en commandite ».

L'OACIQ comptabilise en résultat net une perte de valeur, le cas échéant, lorsqu'il observe un changement défavorable important dans le calendrier ou le montant prévu des flux de trésorerie futurs de l'entité émettrice. Lorsque l'ampleur de la dépréciation d'un actif précédemment déprécié se réduit et que cette réduction peut être rattachée à un événement postérieur à la comptabilisation de la moins-value, la moins-value déjà comptabilisée fait l'objet d'une reprise à même le résultat net de l'exercice au cours duquel la reprise a lieu.

Produits perçus d'avance

Les produits de droits annuels des titulaires de permis sont imputés aux résultats sur une base mensuelle et sont répartis en fonction de la durée des permis, qui est de 12 mois. Selon l'article 22 du Règlement sur la délivrance des permis de courtier ou d'agence, ils ne sont pas remboursables aux titulaires de permis et seront appliqués aux résultats au cours du prochain exercice.

Avantage incitatif reporté

L'avantage incitatif reporté représente des montants perçus du locateur sous forme d'avantages incitatifs à la location des locaux, composés d'une allocation pour des améliorations locatives et d'un loyer gratuit. Cet avantage est amorti selon la méthode de l'amortissement linéaire sur la durée initiale du bail échéant en juillet 2030, soit 20 ans. L'amortissement est porté en réduction des frais d'occupation à l'état des résultats.

Impôts sur le revenu et taxes

Étant un organisme à but non lucratif aux fins des lois sur les impôts, l'OACIQ n'est pas assujetti aux impôts sur le revenu.

Ventilation des charges

Chaque service et chaque activité de l'OACIQ fait l'objet d'une codification unique. Les dépenses par activité sont ventilées selon les clés de répartition suivantes :

Au prorata des heures travaillées aux ressources humaines :

- Salaires
- Charges sociales

2. Principales méthodes comptables (suite)

Ventilation des charges (suite)

Au prorata du nombre d'employés :

- Amortissement
- Assurances
- Entretien et réparations
- Impressions et photocopieurs
- Fournitures
- Logiciels et abonnements
- Télécommunications

Au prorata du nombre de pieds carrés :

- Loyer
- Amortissement des améliorations locatives
- Amortissement de l'allocation de loyer

Au prorata des utilisateurs :

- Coût des formulaires
- Sources d'information
- Formations et cotisations
- Jetons de présence

- Déplacements
- Location de salles
- Frais judiciaires
- Publicité
- Cadeaux
- Honoraires
- Frais financiers

Les montants imputés aux diverses activités sont présentés à l'état des résultats et à l'annexe.

Utilisation d'estimations

Dans le cadre de la préparation des états financiers conformément aux Normes comptables canadiennes pour les organismes sans but lucratif, la direction doit établir des estimations et des hypothèses qui ont une incidence sur les montants des actifs et des passifs présentés, sur la présentation des actifs et des passifs éventuels à la date des états financiers ainsi que sur les montants des produits et des charges constatés au cours de la période visée par les états financiers. Parmi les principales composantes des états financiers qui exigent des estimations de la direction figurent la provision pour créances douteuses, les durées de vie utile estimatives des immobilisations, la provision pour indemnités ainsi que les charges à payer. Les résultats réels pourraient varier par rapport à ces estimations.

3. Placements

Les placements du Fonds d'administration générale sont constitués d'obligations provinciales à un taux de 4,20 % (de 0,46 % à 4,40 % au 31 décembre 2016), échéant en juin 2020 ainsi que de parts de fonds d'obligations, d'actions et autres.

Les placements du Fonds d'indemnisation sont constitués d'obligations provinciales, municipales et de coupons détachés à des taux variant de 2,10 % à 5,00 % (de 0,48 % à 5,00 % au 31 décembre 2016), échéant entre septembre 2018 et janvier 2023 ainsi que de parts de fonds d'obligations, d'actions et autres.

Les placements sont présentés dans l'actif à court terme étant donné qu'ils sont rachetables en tout temps.

3. Placements (suite)

	2017		2016	
	Fonds d'administration générale	Fonds d'indemnisation	Fonds d'administration générale	Fonds d'indemnisation
	\$	\$	\$	\$
Coût des obligations	7 223 010	5 142 297	4 883 694	5 479 992
Coût des actions et des fonds d'actions	1 934 668	1 386 626	-	-
	9 157 678	6 528 923	4 883 694	5 479 992
Juste valeur des obligations	7 122 395	5 279 232	4 850 048	5 593 145
Juste valeur des actions et des fonds d'actions	1 949 509	1 366 483	-	-
	9 071 904	6 645 715	4 850 048	5 593 145

4. Débiteurs

	2017	2016
	\$	\$
Fonds d'administration générale		
Créances d'exploitation	377 884	643 501
Provision pour créances douteuses	(83 202)	(191 994)
	294 682	451 507
Taxes à la consommation	61 149	15 413
	355 831	466 920

5. Avance interfonds

L'avance interfonds ne porte pas intérêt.

6. Participation dans une société en commandite

La quote-part de l'OACIQ dans les actifs nets de la société en commandite au 31 décembre 2017 est la suivante :

	2017	2016
	\$	\$
BILAN		
Actif		
Immeuble locatif, au coût	10 478 366	10 478 366
Autres actifs	1 850 490	2 063 656
	12 328 856	12 542 022
Passif		
Emprunts bancaires	8 668 919	8 944 834
Autres passifs	94 330	474 199
	8 763 249	9 419 033
Actif net	3 565 607	3 122 989
	12 328 856	12 542 022

La quote-part de l'OACIQ dans les résultats nets de la société en commandite pour l'exercice clos le 31 décembre 2017 est la suivante :

ÉTAT DES RÉSULTATS

Produits	1 478 569	1 539 885
Charges	1 035 951	1 068 293
Bénéfice avant amortissement	442 618	471 592
Amortissement	(301 351)	(301 351)
Quote-part des résultats nets de la société en commandite	141 267	170 241

La quote-part de l'OACIQ dans les flux de trésorerie de la société en commandite pour l'exercice clos le 31 décembre 2017 est la suivante :

Mouvements de trésorerie		
Activités d'exploitation	178 465	461 362
Activités d'investissement	(22 500)	(6 865)
Activités de financement	(293 856)	(529 378)
	(137 891)	(74 881)

Les états financiers de la société en commandite sont préparés conformément aux Normes comptables canadiennes pour les entreprises à capital fermé. Il n'y a aucune différence significative résultant de l'application de normes comptables différentes entre la société en commandite et l'OACIQ, à l'exception du fait que la société en commandite n'a comptabilisé aucune charge à titre d'amortissement.

Il n'y a aucune opération entre ces deux parties à part le paiement du loyer et des frais connexes d'un montant de 1 984 681 \$ en 2017 (1 961 683 \$ en 2016). Un montant de 9 004 \$ (19 060 \$ en 2016) est inclus dans les créiteurs et charges à payer. Les opérations entre parties liées ont lieu dans le cours normal des activités et sont mesurées à la valeur d'échange.

La valeur totale de la participation dans la société en commandite au 31 décembre 2017 s'établit comme suit :

	2017	2016
	\$	\$
Solde au début	3 999 969	4 079 728
Remboursement de capital	-	(250 000)
Quote-part des résultats nets après amortissement	141 267	170 241
Solde à la fin	4 141 236	3 999 969

7. Immobilisations corporelles

	2017		2016	
	Coût	Amortissement cumulé	Valeur comptable nette	Valeur comptable nette
	\$	\$	\$	\$
Fonds d'administration générale				
Équipement informatique	197 787	130 728	67 059	100 096
Matériel de bureau	74 169	51 692	22 477	41 260
Matériel téléphonique	23 704	20 255	3 449	25 514
Ameublement	1 977 815	1 080 469	897 346	1 017 612
Améliorations locatives	4 764 477	1 709 829	3 054 648	3 288 684
	7 037 952	2 992 973	4 044 979	4 473 166

Du montant total de l'amortissement des immobilisations corporelles et incorporelles de 553 173 \$ (586 878 \$ en 2016), un montant de 379 717 \$ (246 395 \$ en 2016) est présenté distinctement à l'état des résultats du Fonds d'administration générale. Le solde restant est ventilé dans des centres de coût de ce même fonds.

8. Immobilisations incorporelles

	2017		2016	
	Coût	Amortissement cumulé	Valeur comptable nette	Valeur comptable nette
	\$	\$	\$	\$
Fonds d'administration générale				
Logiciel et licence	169 558	101 894	67 664	148 879

9. Crédoeurs et charges à payer

	2017		
	Fonds d'administration générale	Fonds d'indemnisation	Total
	\$	\$	\$
Comptes fournisseurs	498 752	-	498 752
Frais courus	310 560	2 600	313 160
Salaires et vacances à payer	1 228 579	-	1 228 579
Sommes à remettre à l'État	229 495	-	229 495
	2 267 386	2 600	2 269 986

	2016		
	Fonds d'administration générale	Fonds d'indemnisation	Total
	\$	\$	\$
Comptes fournisseurs	320 765	-	320 765
Frais courus	215 175	40 749	255 924
Salaires et vacances à payer	1 199 973	-	1 199 973
Sommes à remettre à l'État	486 577	-	486 577
	2 222 490	40 749	2 263 239

10. Provision pour indemnités

Dès la réception d'une réclamation dûment assermentée, la politique du Fonds d'indemnisation est de comptabiliser une provision de 25 % du montant réclamé. Depuis le 1^{er} mai 2010, l'indemnité maximale payable à même ce fonds est de 35 000 \$ alors que, auparavant, ce montant était de 15 000 \$. Cette provision est maintenue jusqu'à la décision finale du comité d'indemnisation.

11. Engagements

L'OACIQ s'est engagé, pour la location de bureaux, auprès de la société en commandite détenant l'immeuble dans lequel l'OACIQ exerce ses activités en vertu d'un bail qui vient à échéance en juillet 2030. De plus, l'OACIQ a contracté divers engagements, notamment pour la location de véhicules automobiles, échéant entre septembre et octobre 2018. Les loyers minimaux futurs s'élèvent à 27 065 410 \$ et comprennent les paiements suivants pour les cinq prochains exercices :

	\$
2018	1 995 080
2019	1 981 445
2020	2 038 309
2021	2 117 919
2022	2 117 919

12. Éventualités

Dans le cours normal de ses activités, l'OACIQ est partie à diverses réclamations et l'issue de ces diverses réclamations en cours au 31 décembre 2017 ne peut être déterminée avec certitude. La direction de l'OACIQ est d'avis que le dénouement de ces litiges n'aura aucune influence défavorable importante sur sa situation financière, les résultats de ses activités et ses flux de trésorerie

13. Revenus de placements

	2017			2016		
	Fonds d'administration générale	Fonds d'indemnisation	Total	Fonds d'administration générale	Fonds d'indemnisation	Total
	\$	\$	\$	\$	\$	\$
Revenus réinvestis	232 914	164 436	397 350	-	-	-
Revenus d'intérêts	218 399	76 638	295 037	110 789	91 681	202 470
Gain réalisé (perte) sur les placements	(117 963)	(46 861)	(164 824)	(32 384)	(124 915)	(157 299)
Gain non réalisé (perte) sur les placements	(97 128)	3 639	(93 489)	(33 646)	113 091	79 445
	(215 091)	(43 222)	(258 313)	(66 030)	(11 824)	(77 854)
REVENUS DE PLACEMENTS	236 222	197 852	434 074	44 759	79 857	124 616

14. Fonds d'assurance responsabilité professionnelle du courtage
immobilier du Québec (FARCIQ)

Les états financiers sommaires au 31 décembre 2017 du FARCIQ sont les suivants :

	2017	2016
	\$	\$
Bilan		
Actif	58 394 622	57 412 050
Passif	16 303 897	17 267 229
Surplus cumulé	42 090 725	40 144 821
	58 394 622	57 412 050
État des résultats		
Produits	7 047 239	5 697 406
Charges	6 100 635	5 780 178
Bénéfice (perte) de l'exercice	946 604	(82 772)
Gain non réalisé sur titres disponibles à la vente	1 747 614	766 476
Portion reclassée dans les résultats en provenance des titres disponibles à la vente	(748 314)	666 065
Résultat global	1 945 904	1 349 769
Flux de trésorerie		
Activités d'exploitation	(678 617)	(466 953)
Activités d'investissement	142 780	64 032

Les états financiers du **FARCIQ** sont préparés selon les Normes internationales d'information financière (IFRS). La principale différence quant à l'application des méthodes comptables entre le **FARCIQ** et l'**OACIQ** a trait à la mesure et à la divulgation d'informations concernant les instruments financiers. Le **FARCIQ** respecte les exigences de présentation des IFRS, tandis que l'**OACIQ** respecte les exigences de la Partie III du *Manuel de CPA Canada – Comptabilité*.

Au cours de l'exercice, l'**OACIQ** a reçu du **FARCIQ**, pour des frais de gestion et de commandite, un montant de 73 409 \$ (143 287 \$ en 2016) et un montant de 110 323 \$ (104 117 \$ en 2016) pour des frais d'occupation de locaux. À ces montants s'ajoutent des remboursements de dépenses totalisant 148 416 \$ (239 745 \$ en 2016). Ces opérations ont été conclues dans le cours normal des activités et ont été comptabilisées à la valeur d'échange établie par les parties. Au 31 décembre 2017, un montant de 13 803 \$ est à recevoir (3 838 \$ en 2016) en lien avec ces opérations. Les créiteurs et charges à payer comprennent un montant à payer de 8 153 \$ (9 715 \$ en 2016) pour les primes perçues par l'**OACIQ** pour le **FARCIQ**.

15. Fonds d'indemnisation

	2017	2016
	\$	\$
Indemnités payés au cours de l'exercice	108 071	371 851
Variation nette de la provision pour indemnités	(78 816)	(8 450)
	29 255	363 401

16. Instruments financiers

Risque de marché

Le risque de marché est le risque que la juste valeur ou les flux de trésorerie futurs des instruments financiers de l'OACIQ fluctuent en raison de variations des prix du marché. Le risque de marché inclut le risque de taux d'intérêt et l'autre risque de prix. L'OACIQ est exposé à ce risque comme le décrit les paragraphes suivants :

i) Risque de taux d'intérêt

Les placements portent intérêt à taux fixe. Par conséquent, une variation des taux d'intérêt du marché aura une incidence sur la juste valeur des placements.

ii) Autre risque de prix

L'autre risque de prix est le risque que la juste valeur ou les flux de trésoreries futurs d'un instrument financier fluctuent en raison des variations des prix du marché, autres que celles découlant du risque de taux d'intérêt, que ces variations soient causées par des facteurs propres à l'instrument en cause ou à son émetteur ou par des facteurs touchant tous les instruments financiers similaires négociés sur le marché. L'OACIQ est exposé à l'autre risque de prix par ses placements en actions et en fonds d'actions.

Risque de crédit

L'OACIQ consent du crédit aux titulaires de permis dans le cours normal de ses activités. Des évaluations de crédit sont effectuées de façon continue et une provision pour créances douteuses est comptabilisée dans l'état de la situation financière.

De plus, le risque de crédit découle du fait que l'OACIQ détient des placements en obligations. De ce fait, il existe un risque qu'un émetteur d'obligations ne s'acquitte pas de ses obligations envers l'OACIQ, ce qui aurait une incidence sur l'actif de celui-ci.

Risque de liquidité

L'objectif de l'OACIQ est de disposer de liquidité suffisante pour être en mesure de remplir ses obligations financières à leur échéance. L'OACIQ surveille le solde de son encaisse et de ses flux de trésorerie qui découlent de ses activités pour être en mesure de respecter ses engagements. Au 31 décembre 2017, les principaux passifs financiers de l'OACIQ étaient les créditeurs et charges à payer.

17. Chiffres de l'exercice précédent

Certains chiffres de l'exercice précédent ont été reclassés afin que leur présentation soit conforme à celle adoptée à l'exercice courant.

ANNEXE

Produits et charges · Exercice clos le 31 décembre 2017

	2017	2016
	\$	\$
FORMATION CONTINUE		
Produits		
Activités de formation	2 271 600	1 697 462
Charges directes		
Salaires et charges sociales	798 469	881 674
Formations et cotisations	-	1 122
Déplacements	38 390	74 113
Occupation des locaux	160 232	164 274
Assurances	9 424	6 718
Amortissement	45 782	18 564
Frais de bureau	68 512	10 349
Entretien et réparations	17 129	11 243
Honoraires	128 282	200 946
Frais financiers	42 349	34 386
	1 308 569	1 403 389
Excédent des produits sur les charges	963 031	294 073
FORMATION DE BASE ET EXAMENS		
Produits		
Revenus liés aux examens et à la formation de base	1 333 249	1 157 614
Charges directes		
Salaires et charges sociales	737 779	1 088 662
Formations et cotisations	-	1 046
Déplacements	1 860	45 141
Occupation des locaux	153 654	186 634
Assurances	7 439	6 718
Amortissement	39 943	25 989
Frais de bureau	28 613	8 142
Entretien et réparations	10 206	8 874
Honoraires	3 773	159
Frais financiers	24 991	20 293
	1 008 258	1 391 658
Excédent des produits sur les charges	324 991	(234 044)

ANNEXE (SUITE)

Produits et charges · Exercice clos le 31 décembre 2017 (suite)

	2017	2016
	\$	\$
FORMULAIRES		
Produits		
Vente de formulaires	1 120 516	972 427
Charges directes		
Formulaires	217 063	240 496
Salaires et charges sociales	-	39 639
Frais de bureau	17 528	-
Honoraires	75 828	38 706
Frais financiers	21 004	17 041
	331 423	335 882
Excédent des produits sur les charges	789 093	636 545
DISCIPLINE ET SYNDIC		
Produits		
Amendes et débours	443 807	510 318
Charges directes		
Salaires et charges sociales	578 600	1 821 713
Conseil d'administration et comités	169 131	715 774
Formations et cotisations	-	20 204
Déplacements	55 368	32 920
Occupation des locaux	282 089	307 524
Assurances	13 368	13 437
Amortissement	72 616	54 331
Frais de bureau	120 806	186 588
Entretien et réparations	18 341	15 948
Honoraires	337 447	153 291
Frais financiers	8 319	6 742
	1 656 085	3 328 472
Insuffisance des produits sur les charges	(1 212 278)	(2 818 154)

ANNEXE (SUITE)

Produits et charges · Exercice clos le 31 décembre 2017 (suite)

	2017	2016
	\$	\$
EXERCICE ILLÉGAL DE COURTAGE		
Produits		
Pénalités perçues	78 965	80 889
Charges directes		
Salaires et charges sociales	90 892	227 876
Formations et cotisations	-	10 219
Déplacements	6 958	-
Occupation des locaux	9 419	10 244
Assurances	891	1 792
Amortissement	3 527	4 950
Frais de bureau	3 092	2 020
Entretien et réparations	1 223	1 063
Honoraires	69 898	84 655
Frais financiers	1 480	1 186
	187 380	344 005
Insuffisance des produits sur les charges	(108 415)	(263 116)
RAYONNEMENT		
Produits		
Rayonnement	158 338	101 681
Charges directes		
Rayonnement	416 340	240 470
Salaires et charges sociales	237 457	94 962
Déplacements	59 150	3 122
Occupation des locaux	64 334	-
Assurances	2 228	4 478
Amortissement	11 588	-
Frais de bureau	86 431	25 829
Entretien et réparations	1 429	1 243
Honoraires	97 262	2 759
Frais financiers	12 091	2 405
	988 310	375 268
Insuffisance des produits sur les charges	(829 972)	(273 587)

Le rayonnement est une activité qui a été établie conformément à la l'article 47 de la *Loi sur le courtage immobilier*. Il doit servir notamment à la production et à la diffusion d'information relative aux droits du public dans le domaine du courtage immobilier et à la promotion de la qualité des services des courtiers et des agences.



Intégrité



RAPPORT ANNUEL 2017


FARCIQ
Fonds d'assurance responsabilité professionnelle
du courtage immobilier du Québec

TABLE DES MATIÈRES

61

NOTRE
MISSION

62

ADMINISTRATEURS
DU FARCIQ

65

MOT DU PRÉSIDENT DU CONSEIL
D'ADMINISTRATION

67

RAPPORT DE GESTION
DU DIRECTEUR GÉNÉRAL

70

RAPPORT DE L'AUDITEUR
INDÉPENDANT

72

ÉTATS
FINANCIERS

76

NOTES
ANNEXES

100

CERTIFICAT
DE L'ACTUAIRE

NOTRE MISSION

Protéger le patrimoine des assurés par la souscription à l'assurance responsabilité professionnelle.

NOTRE RÔLE SE DIVISE EN TROIS VOLETS.

D'abord, nous offrons une protection en cas de faute, d'erreur, de négligence ou d'omission qui pourrait être commise par un titulaire de permis de courtage dans l'exercice de ses activités professionnelles.

Ensuite, nous nous assurons de verser une indemnité en regard de la perte qui en résulte lorsque la responsabilité professionnelle est démontrée.

Finalement, nous répondons aux besoins et aux préoccupations des courtiers à l'égard de leur assurance responsabilité professionnelle tout en les aidant à prévenir les risques liés aux erreurs professionnelles.

ADMINISTRATEURS DU FARCIQ

au 31 décembre 2017

PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

M. Martin Dupras, A.S.A., Pl. Fin., M. Fisc., ASC
Président de ConFor financiers inc.

Président du comité de gouvernance et membre
des comités d'audit, de déontologie, de placements,
des sinistres et de prévention

VICE-PRÉSIDENTE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Mme Christiane St-Jean, ASC
Courtier immobilier agréé et dirigeant d'agence
Présidente de RE/MAX ACCÈS inc.

Membre du comité de déontologie

TRÉSORIER

M. Bernard Deschamps, M.A.P., CPA, CMA, ASC
Président-directeur général de la Mutuelle
des municipalités du Québec

Président du comité d'audit, président du comité
de placements et membre du comité de
gouvernance

ADMINISTRATEURS

M. Xavier Lecat, ASC
Courtier immobilier, L'Expert Immobilier PM enr.

Membre du comité d'audit et du comité
de placements

Mme Christine Lemieux, BAA, CHA
Courtier immobilier hypothécaire agréé
et dirigeant d'agence
Présidente de Centres hypothécaires
Dominion-Phénix

Membre du comité des sinistres et de prévention

M. Louis-Georges Pelletier, ASC
Président du comité des sinistres et de prévention
et membre du comité de gouvernance

M^e Marc Simard, ASC
Associé, Bélanger Sauvé

Président du comité de déontologie et membre du
comité de gouvernance



DE GAUCHE À DROITE :

Debout :

Alain Chouinard
Louis-Georges Pelletier
Christine Lemieux
Marc Simard
Xavier Lecat

Assis :

Bernard Deschamps
Martin Dupras
Christiane St-Jean



Accompagner

MOT DU PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Nous sommes heureux de vous présenter les résultats du Fonds d'assurance responsabilité professionnelle du courtage immobilier du Québec (**FARCIQ**) pour l'année se terminant le 31 décembre 2017. Un bilan qui s'avère stable, rassurant et positif.

Stabilité et solidité

La stabilité et la solidité sont bien présentes au sein de la gouvernance du **FARCIQ**, qui partage une vision claire et commune de la gestion saine et équilibrée des avoirs et des obligations. Une stabilité également démontrée en ce qui concerne le coût de la prime d'assurance qui n'a subi aucune hausse et le nombre d'assurés qui se maintient.

Une gestion rigoureuse

Cette année, le coût total des indemnités versées aux réclamants a bondi à 2,5 millions \$, soit plus du double de l'an passé. Grâce à la bonne santé

financière du Fonds d'assurance, nous pouvons toutefois être rassurés quant à notre capacité à assumer nos obligations futures liées à la gestion des réclamations en matière de responsabilité professionnelle. La prudence demeure cependant toujours nécessaire.

En 2017, le **FARCIQ** a traité 650 nouvelles réclamations, une légère augmentation comparativement à 614 l'année dernière. Des efforts en prévention ont été déployés et le seront également dans les prochaines années afin de sensibiliser les assurés aux conséquences découlant d'une réclamation, mais surtout pour les guider vers des comportements prudents à adopter afin d'éviter des litiges potentiels. Un avantage pour tous.

L'exercice financier 2017 s'est terminé au 31 décembre avec un bénéfice d'exploitation de 946 604 \$ ainsi qu'un résultat global de 1 945 904 \$ en raison du rendement anticipé (mais non réalisé) de nos placements. Ceci porte le surplus cumulé à 42 090 725 \$. Ces résultats positifs reflètent la gestion rigoureuse que nous effectuons sur les finances du **FARCIQ**.

MARTIN DUPRAS

Président du conseil d'administration



« GRÂCE À LA BONNE
SANTÉ FINANCIÈRE DU
FONDS D'ASSURANCE,
NOUS POUVONS
TOUTEFOIS ÊTRE
RASSURÉS QUANT À
NOTRE CAPACITÉ
À ASSUMER NOS
OBLIGATIONS FUTURES
RELIÉES À LA GESTION
DES RÉCLAMATIONS
EN MATIÈRE DE
RESPONSABILITÉ
PROFESSIONNELLE. »

Le projet de loi 141, qui a été déposé au courant de l'année, pourrait apporter un vent de changement, notamment en lien avec la gouvernance du **FARCIQ**, s'il était adopté. Nous restons à l'affût des développements et nous accompagnerons les assurés, en toute transparence, à chaque étape de ce changement potentiel afin que tous soient bien informés.

Au courant de l'année 2017, nous avons été audités par l'AMF en lien avec l'encadrement normal et continu du respect des lignes directrices en matière de conformité. Nous dressons un bilan positif de l'interprétation du rapport de surveillance émis.

En terminant, je tiens à remercier tous les membres du conseil d'administration ainsi que la direction générale pour leur engagement, leur rigueur et leur soutien.

Le président du conseil d'administration,

A stylized, handwritten signature in black ink, consisting of a large, flowing 'M' followed by a horizontal line.

Martin Dupras, A.S.A., Pl. Fin., M. Fisc., ASC

RAPPORT DE GESTION DU DIRECTEUR GÉNÉRAL

Le FARCIQ : un assureur impliqué et engagé

Le FARCIQ est fier de vous présenter son bilan pour 2017, une année d'actions orientées vers la prévention et la proactivité ainsi que le maintien de nos engagements.

Depuis plus de 10 ans, le FARCIQ assure tous les professionnels du courtage immobilier du Québec. Au fil des ans, nous avons travaillé fort pour offrir une protection d'assurance qui répond aux besoins et aux enjeux de la profession. Elle est primordiale pour les assurés tant sur le plan de leur responsabilité professionnelle que pour protéger leur patrimoine.

Notre engagement envers les assurés est plus que jamais au rendez-vous. Un engagement qui se traduit, entre autres, par la subvention de la prime, qui permet le maintien du coût, ainsi que par notre rôle d'accompagnateur à toutes les phases du traitement d'une réclamation réelle ou potentielle. D'ailleurs, le

sondage de satisfaction des assurés en témoigne et reflète bien cet engagement, une valeur importante pour l'organisation.

Prévention

La prévention fait partie intégrante de la mission du FARCIQ et, depuis plusieurs années, nous communiquons davantage avec les assurés. En plus de les informer quant à leur protection d'assurance et aux risques de la profession, nous les orientons vers des comportements prudents à adopter afin d'éviter des litiges potentiels en responsabilité professionnelle.

L'année 2017 a été proactive et chargée en projets :

- Lancement d'une première formation en ligne gratuite intitulée « Pour mieux vous protéger : notez, documentez et conservez » qui a été suivie par plus de 3 200 assurés;
- Refonte du site web et amélioration de la plateforme « Espace membres » réservée uniquement aux assurés;

M^e ALAIN CHOUINARD
Directeur général



- Participation à plus de 10 événements de l'industrie à titre de commanditaire ou d'exposant;
- Présentation consacrée exclusivement aux dirigeants d'agence lors du Colloque immobilier de l'OACIQ;
- 5 conférences offertes auprès des chambres immobilières du Québec;
- Publications régulières dans le PRO@CTIF;
- Trousses d'assurance envoyées à tous les nouveaux courtiers.

Le **FARCIQ** a d'ailleurs mis sur pied un plan de prévention grâce à l'ajout d'une nouvelle ressource, et ce, afin de répondre à la forte demande des assurés en matière de formations, d'interventions et d'outils de prévention. Notre présence dans l'industrie sera donc accentuée au cours de la prochaine année et permettra une collaboration entre les différents acteurs du courtage immobilier pour mieux comprendre la réalité, élargir notre vision et nous ajuster aux enjeux de la profession qui pourraient affecter la responsabilité professionnelle.

« NOTRE PRÉSENCE
DANS L'INDUSTRIE SERA
ACCENTUÉE AU COURS
DE LA PROCHAINE
ANNÉE ET PERMETTRA
UNE COLLABORATION
ENTRE LES DIFFÉRENTS
ACTEURS DU COURTAGE
IMMOBILIER. »

Je tiens à remercier tous les employés du **FARCIQ**, de même que le conseil d'administration pour leur professionnalisme, leur implication et leur engagement qui contribuent à la réalisation de notre mission.

Le directeur général,



M^e Alain Chouinard, MBA



RAPPORT DE L'AUDITEUR INDÉPENDANT



PricewaterhouseCoopers LLP/s.r.l./s.e.n.c.r.l.
1250, boulevard René-Lévesque Ouest,
bureau 2500, Montréal (Québec)
H3B 4Y1
Tél. : +1 514 205-5000 • Téléc. : +1 514 876-1502
www.pwc.com/ca/fr



À L'ADMINISTRATEUR DU FONDS D'ASSURANCE RESPONSABILITÉ PROFESSIONNELLE DU COURTAGE IMMOBILIER DU QUÉBEC

Nous avons effectué l'audit des états financiers ci-joints du Fonds d'assurance responsabilité professionnelle du courtage immobilier du Québec (le « Fonds »), qui comprennent l'état de la situation financière au 31 décembre 2017, les états du résultat et du résultat global, des variations de surplus cumulé et le tableau des flux de trésorerie pour l'exercice clos à cette date, ainsi que les notes annexes constituées d'un résumé des principales méthodes comptables et d'autres informations explicatives.

Responsabilité de la direction pour les états financiers

La direction est responsable de la préparation et de la présentation fidèle de ces états financiers conformément aux Normes internationales d'information financière, 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.

Responsabilité de l'auditeur

Notre responsabilité consiste à exprimer une opinion sur les états financiers, sur la base de notre audit. Nous avons effectué notre audit selon les normes d'audit généralement reconnues du Canada. Ces normes requièrent que nous nous conformions aux règles de déontologie et que nous planifiions et réalisons l'audit de façon à obtenir l'assurance raisonnable que les états financiers ne comportent pas d'anomalies significatives.

Un audit implique la mise en œuvre de procédures en vue de recueillir des éléments probants concernant les montants et les informations fournis dans les états financiers. Le choix des procédures relève du jugement de l'auditeur, et notamment de son évaluation des risques que les états financiers comportent des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs. Dans l'évaluation de ces risques, l'auditeur prend en considération le contrôle interne de l'entité portant sur la préparation et la présentation fidèle des états financiers 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. Un audit comporte également l'appréciation du caractère approprié des méthodes comptables retenues et du caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, de même que l'appréciation de la présentation d'ensemble des états financiers.

Nous estimons que les éléments probants que nous avons obtenus sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion d'audit.

Opinion

À notre avis, les états financiers donnent, dans tous leurs aspects significatifs, une image fidèle de la situation financière du Fonds au 31 décembre 2017 ainsi que de sa performance financière et de ses flux de trésorerie pour l'exercice clos à cette date, conformément aux Normes internationales d'information financière.

PricewaterhouseCoopers s.r.l./s.e.n.c.r.l.¹

Le 20 février 2018

¹ CPA auditeur, CA, permis de comptabilité publique n° A125840

FONDS D'ASSURANCE RESPONSABILITÉ PROFESSIONNELLE DU COURTAGE IMMOBILIER DU QUÉBEC

État de la situation financière au 31 décembre 2017

(en dollars canadiens)

	2017	2016
	\$	\$
Actif		
Encaisse	543 805	839 901
Bons du Trésor (taux d'intérêt de 0,98 %; 0,46 % au 31 décembre 2016) et acceptation bancaire	324 501	499 400
Placements (note 4)	55 316 608	53 552 782
Revenus de placement à recevoir	234 821	227 805
Primes à recevoir et autres débiteurs (note 14)	156 292	74 875
Somme à recouvrer des réassureurs pour le passif de sinistres (note 9)	1 098 000	1 471 000
Franchises à recouvrer des assurés pour le passif de sinistres	683 665	693 424
Frais payés d'avance	31 120	21 509
Immobilisations corporelles (note 7)	5 810	3 980
Immobilisations incorporelles (note 8)	-	27 374
	58 394 622	57 412 050
Passif		
Comptes créditeurs et charges à payer	261 135	222 965
Montant dû à l'OACIQ (note 13)	13 803	3 838
Primes non acquises	1 885 294	1 927 002
Passif de sinistres (note 9)	14 143 665	15 113 424
	16 303 897	17 267 229
Surplus cumulé		
Surplus cumulé à la clôture de l'exercice	39 895 321	38 948 717
Cumul des autres éléments du résultat global	2 195 404	1 196 104
	42 090 725	40 144 821
	58 394 622	57 412 050

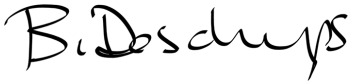
Engagements (note 16)

Les notes annexes font partie intégrante des présents états financiers.

Approuvé par le conseil d'administration



Martin Dupras
Président



Bernard Deschamps
Trésorier

FONDS D'ASSURANCE RESPONSABILITÉ PROFESSIONNELLE DU COURTAGE IMMOBILIER DU QUÉBEC

État du résultat et du résultat global · Pour l'exercice clos le 31 décembre 2017

(en dollars canadiens)

	2017	2016
	\$	\$
Produits		
Primes acquises (note 11)	5 621 255	5 650 999
Primes cédées de réassurance (note 11)	(407 700)	(414 700)
Primes nettes acquises	5 213 555	5 236 299
Charges		
Sinistres et frais de règlement	4 799 715	4 209 970
Frais généraux	1 300 920	1 570 208
	6 100 635	5 780 178
Bénéfice (perte) technique	(887 080)	(543 879)
Revenus de placement et autres revenus (note 4)	1 833 684	461 107
Bénéfice net (perte) de l'exercice	946 604	(82 772)
Autres éléments du résultat global		
Éléments qui seront ultérieurement reclassés en résultat net		
Gain non réalisé sur titres disponibles à la vente	1 747 614	766 476
Portion reclassée dans les résultats en provenance des titres disponibles à la vente	(748 314)	666 065
Autres éléments du résultat global de l'exercice	999 300	1 432 541
RÉSULTAT GLOBAL	1 945 904	1 349 769

Les notes annexes font partie intégrante des présents états financiers.

FONDS D'ASSURANCE RESPONSABILITÉ PROFESSIONNELLE DU COURTAGE IMMOBILIER DU QUÉBEC

État des variations du surplus cumulé · Pour l'exercice clos le 31 décembre 2017

(en dollars canadiens)

			2017	2016
	Surplus cumulé	Cumul des autres éléments du résultat global	Montant net	Montant net
	\$	\$	\$	\$
Solde à l'ouverture de l'exercice	38 948 717	1 196 104	40 144 821	38 795 052
Bénéfice net (perte) de l'exercice	946 604	-	946 604	(82 772)
Autres éléments du résultat global	-	999 300	999 300	1 432 541
SOLDE À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE	39 895 321	2 195 404	42 090 725	40 144 821

Les notes annexes font partie intégrante des présents états financiers.

FONDS D'ASSURANCE RESPONSABILITÉ PROFESSIONNELLE DU COURTAGE IMMOBILIER DU QUÉBEC

Tableau des flux de trésorerie • Pour l'exercice clos le 31 décembre 2017

(en dollars canadiens)

	2017	2016
	\$	\$
Flux de trésorerie liés aux		
Activités d'exploitation		
Bénéfice net (perte) de l'exercice	946 604	(82 772)
Ajustements pour		
Amortissement des immobilisations corporelles	2 018	2 805
Amortissement des immobilisations incorporelles	27 374	40 420
Amortissement des primes et escomptes sur placements	199 333	205 801
Pertes réalisées (gains) sur cession de placements	(748 314)	666 065
Revenus de dividendes réinvestis	(362 173)	(339 766)
	64 842	492 553
Variation des éléments hors caisse du fonds de roulement		
Revenus de placement à recevoir	(7 016)	(33 182)
Primes à recevoir et autres débiteurs	(81 417)	30 264
Frais payés d'avance	(9 611)	11 802
Somme à recouvrer des réassureurs pour le passif de sinistres	373 000	146 000
Franchises à recouvrer des assurés pour le passif de sinistres	9 759	(68 702)
Comptes créditeurs et charges à payer	38 170	(80 143)
Montant dû à l'OACIQ	9 965	(13 495)
Primes non acquises	(41 708)	(4 199)
Passif de sinistres	(969 759)	(455 298)
	(678 617)	(466 953)
Activités d'investissement		
Acquisition d'immobilisations	(3 848)	-
Acquisition de placements	(24 555 350)	(34 057 006)
Produit de la cession de placements	24 701 978	34 121 038
	142 780	64 032
Variation nette de la trésorerie et des équivalents de trésorerie au cours de l'exercice	(470 995)	89 632
Trésorerie et équivalents de trésorerie à l'ouverture de l'exercice	1 339 301	1 249 669
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la clôture de l'exercice	868 306	1 339 301
La trésorerie et les équivalents de trésorerie se composent des éléments suivants :		
Encaisse	543 805	839 901
Bons du Trésor et acceptation bancaire	324 501	499 400
	868 306	1 339 301

Les notes annexes font partie intégrante des présents états financiers.

FONDS D'ASSURANCE RESPONSABILITÉ PROFESSIONNELLE DU COURTAGE IMMOBILIER DU QUÉBEC

Notes annexes · 31 décembre 2017

(en dollars canadiens)

1. Constitution et nature des activités

L'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec (**OACIQ**) a constitué le Fonds d'assurance responsabilité professionnelle du courtage immobilier du Québec (**FARCIQ**) (le « Fonds d'assurance » ou la « Société »), lequel est régi par la *Loi sur les assurances*. L'OACIQ a obtenu son permis d'assureur le 4 juillet 2006 et le Fonds d'assurance a commencé ses activités le 21 juillet 2006. Il a pour mission d'assurer la responsabilité professionnelle de l'ensemble des agences, des courtiers immobiliers et des courtiers hypothécaires du Québec. Le siège social du Fonds d'assurance se situe au 4905, boul. Lapinière, bureau 2800, à Brossard, Québec, Canada. Le Fonds d'assurance n'est pas assujéti à la *Loi de l'impôt sur le revenu*.

2. Base de présentation

Les présents états financiers sont préparés selon les Normes internationales d'information financière (IFRS) en vigueur à la date de publication. La publication des états financiers et des notes annexes a été approuvée par une résolution du conseil d'administration en date du 20 février 2018.

Le Fonds d'assurance présente les éléments de la situation financière par ordre de liquidité.

3. Principales méthodes comptables

Contrats d'assurance

Les contrats d'assurance sont ceux qui, à leur entrée en vigueur, transfèrent un risque d'assurance important. Le risque d'assurance est transféré lorsque la Société consent à indemniser un titulaire de contrat lorsqu'il se produit un événement futur incertain qui affecte celui-ci de façon défavorable. Tous les contrats émis par la Société transfèrent un risque d'assurance important et sont, par conséquent, traités comme des contrats d'assurance.

Passif de sinistres

Le passif de sinistres comprend les sinistres et les frais de règlement non réglés (« sinistres non réglés »). 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 du passif de sinistres en se fondant sur des techniques actuarielles appropriées.

Primes non acquises

Les primes souscrites sont reportées à titre de primes non acquises et constatées comme produits au prorata de la durée des polices sous-jacentes. Les primes non acquises sont calculées en fonction de la tranche non échue des primes souscrites au prorata.

3. Principales méthodes comptables (suite)

Réassurance

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

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.

Trésorerie et équivalents de trésorerie

La trésorerie et les équivalents de trésorerie comprennent l'encaisse, les bons du Trésor et les acceptations bancaires dont l'échéance est de trois mois ou moins à partir de la date d'acquisition. Les revenus d'intérêts sur la trésorerie et les équivalents de trésorerie sont reconnus lorsqu'ils sont gagnés et inclus dans l'état du résultat dans les revenus de placement et autres revenus.

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 évalués à la juste valeur par le biais du résultat net. Les actifs financiers 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 à l'état de la situation financière à la date de la transaction, et les variations de la juste valeur sont enregistrées en tant qu'autres éléments du résultat global jusqu'à ce que l'actif financier soit cédé ou qu'il ait subi une baisse de valeur autre que temporaire. Les coûts de transaction liés aux instruments financiers sont capitalisés et sont amortis sur la durée de l'instrument selon la méthode du taux d'intérêt effectif. Durant la détention sans perte de valeur autre que temporaire d'un actif DAV, les gains et les pertes ne sont pas constatés dans le bénéfice de l'exercice. Lorsque l'actif est cédé ou subit une baisse de valeur autre que temporaire, le gain ou la perte est constaté à l'état du résultat dans les revenus de placement et autres revenus et, en conséquence, le montant est soustrait des autres éléments du résultat global. 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. L'encaisse, les

bons du Trésor, les revenus de placement à recevoir, les primes à recevoir et autres débiteurs et les franchises à recouvrer des assurés pour le passif de sinistres sont classés comme prêts et créances.

Passifs financiers au coût après amortissement

Les passifs financiers, composés des comptes créditeurs et charges à payer et du montant dû à l'OACIQ, sont comptabilisés au coût après amortissement.

Juste valeur des instruments financiers

Conformément à IFRS 7 *Instruments financiers – information à fournir*, pour les instruments financiers évalués à la juste valeur dans l'état de la situation financière, le Fonds d'assurance classe ses évaluations de la juste valeur selon une hiérarchie à trois niveaux décrits ci-dessous :

Niveau 1 – Les prix (non ajustés) cotés sur des marchés actifs pour des actifs ou des passifs identiques;

Niveau 2 – Techniques d'évaluation pour lesquelles toutes les données qui ont une incidence importante sur la juste valeur comptabilisée sont observables, directement ou indirectement;

Niveau 3 – Techniques d'évaluation qui utilisent des données ayant une incidence importante sur la juste valeur comptabilisée et qui ne sont pas fondées sur des données observables de marché.

3. Principales méthodes comptables (suite)

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

La juste valeur d'un instrument financier est le prix qui serait reçu pour la vente d'un actif ou payé pour le transfert d'un passif lors d'une transaction normale entre des intervenants du marché.

Après la comptabilisation initiale, les justes valeurs sont déterminées en fonction de l'information disponible. Les justes valeurs des instruments financiers sont déterminées selon le cours de clôture pour les obligations et à leur valeur liquidative pour les parts de fonds communs de placement.

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 utile. La méthode linéaire est utilisée selon les durées suivantes :

Système téléphonique	3 ans
Améliorations locatives	Durée du bail
Mobilier et équipement	5 ans
Matériel informatique	3 ans

Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles sont comptabilisées au coût, déduction faite de l'amortissement cumulé, et sont composées de logiciels d'application et de logiciels d'exploitation. L'amortissement est fondé sur la durée de vie utile des logiciels, soit cinq ans, et est calculé selon la méthode de l'amortissement linéaire.

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 être supérieure à leur valeur recouvrable. La valeur recouvrable d'un actif ou d'une unité génératrice de trésorerie est la valeur la plus élevée entre la juste valeur diminuée des coûts de la vente et la valeur d'utilité de l'actif ou de l'unité génératrice de trésorerie. La valeur d'utilité est la valeur actuelle des flux de trésorerie futurs attendus d'un actif ou d'une unité génératrice de trésorerie. Le montant de la perte de valeur représente l'écart net entre la valeur comptable et la valeur recouvrable et est imputé aux résultats, le cas échéant. Au cours

de l'exercice courant et des exercices précédents, aucune immobilisation incorporelle ou corporelle n'a fait l'objet d'une dépréciation.

Normes émises, mais non encore en vigueur

À la date d'approbation des présents états financiers, les interprétations suivantes avaient été publiées mais n'étaient pas encore entrées en vigueur :

A. IFRS 9 *Instruments financiers* : classement et évaluation

Le 25 juillet 2014, l'International Accounting Standards Board (IASB) a mené à leur terme des éléments de ses mesures visant à répondre à la crise financière en apportant d'autres modifications à IFRS 9 *Instruments financiers* portant sur i) les révisions de son modèle de classement et d'évaluation, et ii) un modèle unique et prospectif de dépréciation fondé sur les pertes attendues.

Ces modifications d'IFRS 9 présentent un modèle logique de classement des actifs financiers, fondé sur les caractéristiques des flux de trésorerie et le modèle économique dans lequel l'actif est détenu. Ce modèle unique fondé sur des principes remplacera les dispositions actuelles fondées sur des règles généralement considérées comme très complexes et difficiles à appliquer. La nouvelle norme comprend également un modèle de dépréciation unique pour tous les instruments financiers, ce qui élimine une source de complexité associée aux exigences comptables actuelles.

3. Méthodes comptables (suite)

Normes émises, mais non encore en vigueur (suite)

A. IFRS 9 *Instruments financiers : classement et évaluation* (suite)

La version modifiée d'IFRS 9 comprend un nouveau modèle de dépréciation fondé sur les pertes attendues, qui exigera la comptabilisation plus rapide des pertes de crédit attendues. Plus particulièrement, il faudra comptabiliser les pertes de crédit attendues à partir du moment où les instruments financiers sont comptabilisés et comptabiliser plus rapidement les pertes sur créances attendues sur la durée de vie totale. Pour plus de renseignements, on doit se référer à la section IFRS 4 *Contrats d'assurance* ci-dessous.

B. IFRS 4 *Contrats d'assurance*

L'IASB a publié, en septembre 2016, des amendements à la norme IFRS 4 *Contrats d'assurance*, qui visent à résoudre les préoccupations des assureurs et des organisations qui les représentent concernant les dates d'entrée en vigueur différentes d'IFRS 9 *Instruments financiers* au 1^{er} janvier 2018 et de la nouvelle norme IFRS attendue sur les contrats d'assurance.

Les amendements permettent, sans toutefois l'exiger, à une entité qui émet des contrats d'assurance d'effectuer un choix entre deux options. La première option consiste à appliquer une exemption temporaire pour continuer d'utiliser la norme IAS 39 *Instruments financiers : Comptabilisation et évaluation*, plutôt qu'IFRS 9 pour les exercices ouverts avant le 1^{er} janvier 2021 si l'entité n'a pas préalablement appliqué IFRS 9 et si ses activités prédominantes sont liées à l'assurance. La deuxième option permet à une entité d'appliquer l'approche par superposition aux actifs financiers désignés qui sont admissibles selon certains critères spécifiques en reclassant, entre le résultat net et les autres éléments du résultat global, la différence entre le montant présenté dans le résultat net selon IFRS 9 et le montant qui aurait été présenté dans le résultat net si l'entité avait appliqué IAS 39 pour ces actifs.

La Société a choisi d'appliquer l'exemption temporaire pour continuer d'utiliser IAS 39, soit le report de la date d'application d'IFRS 9 au 1^{er} janvier 2021.

C. IFRS 17 *Contrats d'assurance*

L'IASB a publié, en mai 2017, IFRS 17 *Contrats d'assurance*, qui remplacera la norme actuelle IFRS 4 *Contrats d'assurance*. IFRS 17 comprend les exigences relatives à la comptabilisation,

à l'évaluation, à la présentation et aux informations à fournir applicables à tous les contrats d'assurance.

IFRS 17 exige que le passif des contrats d'assurance soit évalué selon un modèle général fondé sur la valeur actuelle. Ce modèle général est basé sur l'utilisation des hypothèses à la date de clôture pour estimer le montant, le calendrier et l'incertitude des flux de trésorerie futurs et prend en compte les taux d'intérêt du marché et les incidences des options et des garanties des assurés.

De plus, selon IFRS 17, les profits résultant de la vente de polices d'assurance ne seront plus reconnus lors de la comptabilisation initiale, mais seront reportés à titre de passif distinct et comptabilisés au résultat net sur la période de couverture au fur et à mesure que les services seront rendus.

La Société évalue actuellement l'incidence de l'adoption d'IFRS 17, qui sera applicable aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2021.

D. IFRS 15 *Produits des activités ordinaires tirés de contrats conclus avec des clients*

L'IASB a publié, en mai 2014, IFRS 15 *Produits des activités ordinaires tirés de contrats conclus avec des clients*, qui introduit un modèle de comptabilisation unique et

3. Méthodes comptables (suite)

Normes émises, mais non encore en vigueur (suite)

D. IFRS 15 *Produits des activités ordinaires tirés de contrats conclus avec des clients* (suite)

exhaustif pour tous les contrats conclus avec des clients, à l'exception de ceux entrant dans le champ d'application d'autres normes tels que les contrats d'assurance, les instruments financiers et les contrats de location. La majorité des produits de la Société ne sera donc pas touchée par l'adoption de cette norme. IFRS 15 remplace IAS 18 *Produits des activités ordinaires*, de même que les interprétations connexes. Le principe de base de cette norme est que la comptabilisation d'un produit doit traduire le transfert de biens ou de services en un montant qui reflète la valeur de la contrepartie reçue, ou que l'on s'attend à recevoir en échange de ces biens ou services.

L'IASB a publié, en avril 2016, des amendements à la norme IFRS 15, qui fournissent des clarifications additionnelles sur la comptabilisation des produits et sur les dispositions transitoires relatives à l'application initiale.

La Société devra adopter IFRS 15 à compter du 1^{er} janvier 2018, de manière rétrospective. Elle estime que l'adoption d'IFRS 15 ne devrait pas entraîner d'incidence significative.

E. IFRS 16 *Contrats de location*

L'IASB a publié, en janvier 2016, IFRS 16 *Contrats de location*, qui remplacera la norme actuelle IAS 17 *Contrats de location*. IFRS 16 énonce les principes de comptabilisation, d'évaluation, de présentation et d'information relatifs aux contrats de location. IFRS 16 introduit un modèle de comptabilisation unique pour le preneur, qui exige de comptabiliser au bilan des actifs et des passifs liés aux contrats de location pour la plupart de ces contrats, éliminant ainsi la distinction actuelle entre les contrats de location simple et les contrats de location-financement. Pour le bailleur, la distinction entre les contrats de location simple et les contrats de location-financement demeure similaire.

La Société évalue actuellement l'incidence de l'adoption d'IFRS 16, qui sera applicable aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2019.

Estimations et hypothèses comptables importantes

La valeur comptable de certains actifs et passifs est souvent déterminée en fonction d'estimations et d'hypothèses portant sur des événements futurs. Les principales estimations et hypothèses qui présentent un risque significatif d'entraîner un rajustement important de la valeur comptable de certains actifs et passifs au cours de la prochaine période annuelle de présentation de l'information financière sont relatives à l'évaluation du passif de sinistres.

Le coût ultime du passif de sinistres est estimé au moyen de techniques actuarielles appropriées en matière d'évaluation prospective des sinistres, conformément à la pratique actuarielle reconnue au Canada.

La principale hypothèse servant de fondement à ces techniques consiste à supposer que l'expérience en matière de sinistres d'une société peut servir à prévoir l'évolution future des sinistres et, par conséquent, le coût ultime de leur règlement. Ces méthodes extrapolent donc l'évolution des pertes payées et subies, les coûts moyens de règlement par sinistre et le nombre de sinistres en fonction de l'évolution observée durant les exercices précédents et de la sinistralité escomptée.

3. Méthodes comptables (suite)

Estimations et hypothèses comptables importantes (suite)

L'évolution passée des sinistres est principalement analysée par année de survenance, mais cette analyse peut être précisée par région, par secteur d'activité et par type de sinistre. Les sinistres importants font habituellement l'objet d'une analyse distincte; une provision équivalant au montant estimé par l'expert en sinistres étant constituée, où ils font l'objet de projections distinctes pour tenir compte de leur évolution future. Dans la plupart des cas, aucune hypothèse explicite n'est posée quant aux taux éventuels d'inflation des sinistres ou aux ratios des sinistres. Les hypothèses utilisées sont plutôt celles qui sont implicites dans les antécédents en matière de sinistres et sur lesquelles sont fondées les projections. On utilise un jugement qualitatif supplémentaire pour évaluer dans quelle mesure les tendances passées pourraient ne pas s'appliquer à l'avenir afin d'établir le coût ultime estimé de règlement des sinistres, qui présente le résultat le plus vraisemblable parmi tous les résultats possibles, en tenant compte de toutes les incertitudes en cause.

4. Placements

Un instrument financier est considéré comme coté sur un marché actif (niveau 1) si des cours pour ce dernier sont aisément et régulièrement disponibles auprès d'une bourse, d'un courtier, d'un négociateur, d'un secteur d'activité, d'un service d'évaluation des prix ou d'un organisme de réglementation, et que ces prix représentent des transactions réelles et intervenant régulièrement sur le marché dans des conditions de concurrence normale. Lorsqu'un marché actif coté existe, les justes valeurs des actifs financiers sont fondées sur les cours de clôture pour les obligations et à la valeur liquidative pour les parts de fonds communs de placement.

En l'absence d'un marché actif, les justes valeurs sont fondées sur des données autres que les cours qui sont observables pour l'actif ou le passif, directement ou indirectement (niveau 2). Ces données incluent les taux du marché en vigueur pour les instruments possédant des caractéristiques et des profils de risque similaires, le cours de clôture à la date de la transaction la plus récente assujettie aux rajustements des liquidités ou le cours moyen des courtiers lorsque les transactions sont trop rares pour constituer un marché actif. Plus précisément, la juste valeur des obligations est déterminée par l'actualisation

des flux monétaires générés par l'obligation sur sa durée de détention. Le taux d'actualisation utilisé reflète le risque de crédit d'instruments comportant le même profil de risque que l'obligation évaluée à la date de présentation de l'information financière. En ce qui concerne les parts de fonds communs de placement, leur juste valeur est fondée sur leur valeur liquidative

Certains instruments financiers pour lesquels les justes valeurs ne sont pas fondées sur les données de marché observables doivent être évalués en utilisant une technique d'évaluation ou un modèle fondé sur des hypothèses qui ne sont pas soutenues par les prix découlant des transactions courantes dans les marchés pour le même instrument ni ne sont fondées sur des données observables de marché (niveau 3). La Société ne détient aucun titre catégorisé en tant que niveau 3 au 31 décembre 2017. Il n'y a pas eu de transfert entre le niveau 1 et le niveau 2 au cours de l'exercice.

La répartition des instruments financiers de la Société entre les niveaux susmentionnés est présentée ci-après.

4. Placements (suite) · Hiérarchie des évaluations à la juste valeur

2017			
	Niveau 1	Niveau 2	Total
	\$	\$	\$
Obligations des gouvernements provinciaux	-	12 041 182	12 041 182
Obligations des gouvernements municipaux	-	18 441 633	18 441 633
Obligations corporatives	-	12 143 957	12 143 957
Fonds de placement	-	12 689 836	12 689 836
	-	55 316 608	55 316 608
2016			
	Niveau 1	Niveau 2	Total
	\$	\$	\$
Obligations des gouvernements provinciaux	-	7 672 960	7 672 960
Obligations des gouvernements municipaux	-	20 430 097	20 430 097
Obligations corporatives	-	13 700 319	13 700 319
Fonds de placement	-	11 749 406	11 749 406
	-	53 552 782	53 552 782

4. Placements (suite) • Échéance des placements

2017					
	Moins de 1 an	1 an à 5 ans	Plus de 5 ans	Sans échéance	Total
	\$	\$	\$	\$	\$
Obligations des gouvernements provinciaux	-	5 705 357	6 335 825	-	12 041 182
Obligations des gouvernements municipaux	5 999 889	12 035 257	406 487	-	18 441 633
Obligations corporatives	2 895 513	7 161 967	2 086 477	-	12 143 957
Fonds de placement	-	-	-	12 689 836	12 689 836
	8 895 402	24 902 581	8 828 789	12 689 836	55 316 608

2016					
	Moins de 1 an	1 an à 5 ans	Plus de 5 ans	Sans échéance	Total
	\$	\$	\$	\$	\$
Obligations des gouvernements provinciaux	-	2 108 611	5 564 349	-	7 672 960
Obligations des gouvernements municipaux	4 040 652	15 852 112	537 333	-	20 430 097
Obligations corporatives	2 469 946	9 222 830	2 007 543	-	13 700 319
Fonds de placement	-	-	-	11 749 406	11 749 406
	6 510 598	27 183 553	8 109 225	11 749 406	53 552 782

4. Placements (suite) • Gains non réalisés (pertes) sur placements

2017				
	Coût amorti	Gains	Pertes	Juste valeur
	\$	\$	\$	\$
Obligations des gouvernements provinciaux	12 118 775	28 075	(105 668)	12 041 182
Obligations des gouvernements municipaux	18 502 627	33 190	(94 184)	18 441 633
Obligations corporatives	12 183 746	36 619	(76 408)	12 143 957
Fonds de placement	10 316 056	2 373 780	-	12 689 836
	53 121 204	2 471 664	(276 260)	55 316 608

2016				
	Coût amorti	Gains	Pertes	Juste valeur
	\$	\$	\$	\$
Obligations des gouvernements provinciaux	7 551 152	134 918	(13 110)	7 672 960
Obligations des gouvernements municipaux	20 391 526	95 298	(56 727)	20 430 097
Obligations corporatives	13 609 844	115 476	(25 001)	13 700 319
Fonds de placement	10 804 156	945 250	-	11 749 406
	52 356 678	1 290 942	(94 838)	53 552 782

4. Placements (suite) • Détails des revenus de placement et autres revenus

	2017	2016
	\$	\$
Intérêts	1 118 383	1 045 625
Dividendes	362 173	467 120
Variation de la prime (escompte) sur obligation	(199 333)	(205 801)
Gains réalisés (pertes) sur cession de placement	748 314	(666 065)
Frais de gestion	(195 853)	(179 772)
	1 833 684	461 107

5. Renseignements supplémentaires sur les instruments financiers

La gestion des placements du Fonds d'assurance est confiée à deux gestionnaires externes, lesquels doivent 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 placement est entièrement investi dans des marchés bien établis, actifs et liquides.

Risque de marché

Le risque de marché est le risque que la juste valeur ou les flux de trésorerie futurs d'un instrument financier varient en raison de variations des cours du marché. Le risque de marché comprend trois types de risque : le risque de change, le risque de taux d'intérêt et le risque de prix lié au marché. La politique de placement de la Société établit des principes et des limites à l'égard de ces risques. Le comité de placement surveille régulièrement la conformité avec la politique de placement.

Risque de change

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

Risque de taux d'intérêt

Le risque de taux d'intérêt est le risque qu'une fluctuation des taux d'intérêt ait une incidence négative sur la situation financière du Fonds d'assurance, laquelle survient lorsque les taux d'intérêt augmentent sur le marché. Ce risque est une composante importante du risque de marché et provient des activités d'assurance de dommages de la Société ainsi que des portefeuilles de placement qu'elle détient. La Société a adopté une politique sur la gestion intégrée des risques qui tient compte du risque de taux d'intérêt.

Une variation dans les taux d'intérêt aurait une incidence sur les états financiers, de sorte qu'une variation de 1 % des taux d'intérêt entraînerait une augmentation ou une diminution des revenus de placement de 426 268 \$ (418 034 \$ au 31 décembre 2016).

Risque de prix lié au marché

Le risque de prix lié aux marchés boursiers découle de l'incertitude liée à la juste valeur des actifs transigés sur les marchés boursiers. La politique de placement du Fonds d'assurance ne permet d'acquérir qu'un maximum de 30 % de la valeur marchande du portefeuille total en titres transigés sur les marchés boursiers, et ce, en vue de bonifier le rendement-risque, sous réserve des exigences de capital requis. Au 31 décembre 2017, le Fonds d'assurance détient indirectement, de par ses parts de fonds, 12 689 836 \$ en titres transigés sur les marchés boursiers. En conséquence, une variation de 1 % de la juste valeur de ces actifs aurait un impact de 126 898 \$ sur le résultat global du Fonds d'assurance.

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 majorité du portefeuille d'investissement.

La politique de placement 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 prévu que le Fonds d'assurance ne peut investir plus de 50 % de son portefeuille de titres à revenu fixe dans des titres de sociétés. Il n'investira pas plus de 5 % de son portefeuille de titres à revenu fixe dans les titres de sociétés cotées BBB et moins. Le Fonds d'assurance n'investira pas plus de 10 % du portefeuille de titres à revenu fixe dans un même émetteur corporatif.

La Société évalue la solidité financière du réassureur avant de signer tout contrat avec le réassureur et surveille régulièrement sa situation. En outre, la Société exige une notation minimale de son réassureur. Le réassureur a une notation minimale de A+. L'agence de notation utilisée est AM Best.

5. Renseignements supplémentaires sur les instruments financiers (suite)

Les tableaux suivants présentent la juste valeur des obligations des gouvernements municipaux et corporatives selon la nomenclature de l'agence de notation

2017						
	AAA	AA	A	BBB	Non cotée	Juste valeur
	\$	\$	\$	\$	\$	\$
(en milliers de dollars)						
Obligations des gouvernements provinciaux	-	12 041	-	-	-	12 041
Obligations des gouvernements municipaux	100	-	-	-	18 342	18 442
Obligations corporatives	-	2 362	8 042	1 740	-	12 144

2016						
	AAA	AA	A	BBB	Non cotée	Juste valeur
	\$	\$	\$	\$	\$	\$
(en milliers de dollars)						
Obligations des gouvernements provinciaux	-	7 673	-	-	-	7 673
Obligations des gouvernements municipaux	100	-	-	-	20 330	20 430
Obligations corporatives	-	4 890	7 299	1 511	-	13 700

5. Renseignements supplémentaires sur les instruments financiers (suite)

Exposition maximale au risque de crédit des instruments financiers

	2017	2016
	\$	\$
Encaisse	543 805	839 901
Bons du Trésor et acceptation bancaire	324 501	499 400
Obligations du gouvernement du Canada, des provinces et des municipalités	30 482 815	28 103 057
Obligations corporatives	12 143 957	13 700 319
Revenus de placement à recevoir	234 821	227 805
Primes à recevoir et autres débiteurs	156 292	74 875
Somme à recouvrer des réassureurs pour le passif de sinistres	1 098 000	1 471 000
Franchises à recouvrer des assurés pour le passif de sinistres	683 665	693 424
	45 667 856	45 609 781

5. Renseignements supplémentaires sur les instruments financiers (suite)

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'industries en particulier. Tous les titres détenus sont émis au Canada.

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. Aux 31 décembre 2017 et 2016, les passifs financiers viennent tous à échéance au cours de l'exercice suivant.

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.

Juste valeur

Les justes valeurs de l'encaisse, des bons du Trésor, des revenus de placement à recevoir, des primes à recevoir et autres débiteurs, des franchises à recouvrer des assurés pour le passif de sinistres et des créditeurs et charges à payer correspondent approximativement à leur valeur comptable en raison de leur échéance à court terme.

6. Risque d'assurance

Risque d'assurance et gestion

Le Fonds d'assurance souscrit des contrats d'assurance responsabilité aux agences, aux courtiers immobiliers et aux courtiers hypothécaires du Québec. Le risque lié aux contrats d'assurance comprend surtout le risque associé aux éléments suivants :

- La tarification et la souscription;
- La fluctuation du calendrier, de la fréquence et de la gravité des sinistres relativement aux prévisions;
- Une protection de réassurance inadéquate.

A. Souscription

Les polices couvrent généralement une période de 12 mois ayant une date de renouvellement du 1^{er} mai de chaque année. Les activités du secteur de l'assurance sont de nature cyclique : le secteur réduit généralement les tarifs d'assurance après des périodes de rentabilité accrue, tandis qu'il accroît généralement les tarifs après les périodes de perte soutenue. La rentabilité de la Société a tendance à suivre ce modèle de marché cyclique. En outre, la Société est à risque à l'égard des changements dans la législation de l'assurance professionnelle et la conjoncture économique.

Afin de surveiller correctement la propension au risque du Fonds d'assurance, le prix de la prime annuelle est établi en utilisant un rendement interne sur le modèle des capitaux propres et un modèle des capitaux établi en fonction des risques de l'Autorité des marchés financiers (AMF). La prime annuelle établie à 345 \$ en 2016 a été maintenue à 345 \$ en 2017 pour les courtiers immobiliers et les agences et à 245 \$ en 2016 et 2017 pour les courtiers hypothécaires. De plus, la limite de la garantie offerte aux assurés est demeurée au même montant (note 10).

Le comité de placement surveille le profil de risque global du Fonds d'assurance, cherchant à atteindre un équilibre entre le risque, le rendement et le capital, et détermine les politiques concernant le cadre de gestion du risque de la Société. Le comité a pour mandat d'identifier, d'évaluer et de surveiller les risques et d'éviter les risques excédant le niveau de tolérance au risque de la Société.

6. Risque d'assurance (suite)

B. Gestion du processus d'indemnisation et réassurance

Un objectif du Fonds d'assurance est de s'assurer qu'un passif de sinistres suffisant est établi pour couvrir les paiements des sinistres futurs. Le succès du Fonds d'assurance dépend de sa capacité d'évaluer adéquatement le risque associé aux contrats d'assurance souscrits par la Société. Le Fonds d'assurance établit le passif de sinistres afin de couvrir le passif estimé pour le paiement de tous les sinistres et les frais de règlement des sinistres engagés à l'égard des contrats d'assurance souscrits par la Société. Le passif de sinistres ne représente pas un calcul exact du passif. Il représente plutôt les estimations du Fonds d'assurance quant aux paiements d'indemnités et frais de règlements des sinistres ultimes prévus. L'inflation prévue est prise en considération au moment de l'estimation du passif de sinistres, ce qui réduit d'autant le risque lié à l'inflation.

Sous l'égide du comité des sinistres, des politiques rigoureuses d'examen des sinistres sont en place afin d'évaluer les nouveaux sinistres et les sinistres en cours. En outre, des examens détaillés réguliers des procédures de traitement des sinistres réduisent l'exposition au risque de la Société. Qui plus est, le Fonds d'assurance a pour politique de gérer activement et d'intenter rapidement le règlement des réclamations, afin de réduire son exposition aux situations futures imprévues qui pourraient nuire à ses activités. Le Fonds d'assurance a un comité des sinistres qui analyse les sinistres et les questions litigieuses afin de s'assurer qu'un passif de sinistres suffisant est établi.

C. Sensibilité au risque d'assurance

La principale hypothèse servant de fondement aux estimations du passif de sinistres est que les sinistres futurs suivront une évolution semblable à celle des sinistres passés.

Les estimations du passif de sinistres sont aussi fondées sur divers facteurs quantitatifs et qualitatifs, dont :

- les coûts moyens de règlement par sinistre, y compris les frais de traitement des sinistres;
- la moyenne des sinistres par année de survenance;
- les tendances quant à l'ampleur et à la fréquence des sinistres.

La plupart ou la totalité des facteurs qualitatifs ne sont pas directement quantifiables, particulièrement de manière prospective, et les effets de ces facteurs et de facteurs imprévus pourraient porter atteinte à la capacité d'évaluer précisément le risque des contrats d'assurance que le Fonds d'assurance souscrit. En outre, il pourrait y avoir un délai, parfois de quelques années, entre le moment où survient un sinistre et celui où il est déclaré au Fonds d'assurance et des délais additionnels entre le moment où il est déclaré et le règlement final du sinistre.

Le Fonds d'assurance affine ses estimations relatives au passif de sinistres de manière régulière à mesure que les sinistres sont déclarés et réglés. Établir un niveau approprié de passif de sinistres est un processus incertain en soi et les politiques liées à ce processus sont surveillées par le comité des sinistres.

7. Immobilisations corporelles

			2017	2016
	Coût	Amortissement cumulé	Montant net	Montant net
	\$	\$	\$	\$
Système téléphonique	22 927	(22 927)	-	-
Améliorations locatives	55 343	(55 343)	-	-
Mobilier et équipement	88 090	(85 317)	2 773	3 980
Matériel informatique	44 953	(41 916)	3 037	-
	211 313	(205 503)	5 810	3 980
			2017	2016
	Acquisitions (cessions)	Amortissement	Total	Total
	\$	\$	\$	\$
Rapprochement des variations				
Améliorations locatives	-	-	-	(247)
Mobilier et équipement	-	(1 207)	(1 207)	(1 918)
Matériel informatique	3 848	(811)	3 037	(640)
	3 848	(2 018)	1 830	(2 805)

8. Immobilisations incorporelles

	2017		2016
	Coût	Amortissement cumulé	Montant net
	\$	\$	\$
Logiciels	217 567	(217 567)	-

	2017		2016
	Acquisitions (cessions)	Amortissement	Total
	\$	\$	\$

Rapprochement des variations

Logiciels	-	(27 374)	(27 374)	(40 420)
-----------	---	----------	----------	----------

Une part du montant d'amortissement des immobilisations incorporelles de l'exercice de 13 687 \$ (20 210 \$ en 2016) est inclus dans les frais généraux et une autre de 13 687 \$ (20 210 \$ en 2016), dans les sinistres et frais de règlement.

9. Passif de sinistres

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 de l'état de la situation financière, incluant les sinistres survenus, mais non déclarés (SSND). 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 liés aux sinistres.

Sinistres non réglés et sommes à recouvrer 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 sont fondées 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 432 860 \$ au 31 décembre 2017 (345 768 \$ au 31 décembre 2016) pour tenir compte de la valeur temporelle de l'argent. À cet effet, un taux moyen d'actualisation de 2,08 % (1,81 % en 2016) 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 1 232 837 \$ au 31 décembre 2017 (1 071 503 \$ au 31 décembre 2016).

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 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'intérêt

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 à la baisse de 222 687 \$ (202 939 \$ au 31 décembre 2016) sur la valeur des sinistres non réglés en date du bilan alors qu'une diminution de 1 % du taux d'actualisation aurait une incidence à la hausse de 231 876 \$ (210 587 \$ au 31 décembre 2016) sur la valeur des sinistres non réglés en date du bilan.

Évolution des sinistres des années antérieures

Le tableau suivant montre les estimations des sinistres cumulatifs survenus, y compris les SSND, pour les huit dernières années de survenance et l'évolution subséquente ainsi que les paiements cumulatifs à ce jour. Cette évaluation est fondée sur les règlements réels complets ou partiels des sinistres en vertu des contrats d'assurance, ainsi que sur les estimations courantes du passif de sinistres pour les sinistres non encore réglés ou non encore déclarés.

9. Passif de sinistres (suite) · Estimation des sinistres encourus ultimes

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	Total
	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$
À la fin de l'exercice de souscription	6 562 559	6 673 910	6 073 405	5 608 678	5 283 626	4 749 235	5 407 964	4 615 194	4 948 557	
Un an après	6 424 801	6 033 124	4 671 308	4 468 644	4 069 840	4 607 025	5 439 827	4 137 714		
Deux ans après	4 772 070	4 790 220	4 077 761	4 144 194	3 301 052	4 552 032	5 138 710			
Trois ans après	3 220 954	4 076 860	3 245 717	3 543 060	3 288 660	4 561 616				
Quatre ans après	2 761 601	3 660 691	3 125 725	3 551 053	3 347 492					
Cinq ans après	2 428 397	3 509 608	3 247 652	3 343 806						
Six ans après	2 578 027	3 278 447	3 241 606							
Sept ans après	2 404 905	3 201 439								
Huit ans après	2 406 876									
Estimation des sinistres encourus ultimes	2 406 876	3 201 439	3 241 606	3 343 806	3 347 492	4 561 616	5 138 710	4 137 714	4 948 557	34 357 816
Sinistres réglés	2 398 638	3 201 439	3 085 600	3 185 406	2 630 898	3 610 575	3 271 522	1 523 449	316 502	23 224 029
Sinistres non réglés	8 238	-	156 006	158 400	716 594	951 041	1 867 188	2 614 265	4 632 055	11 103 787
Années précédentes										
Effet de l'actualisation et des marges										968 304
Autres										1 387 919
SINISTRES NON RÉGLÉS FINAUX										13 460 010

Note : Ce tableau a été diminué des franchises à recouvrer des assurés pour le passif de sinistres de 683 665 \$.

9. Passif de sinistres (suite) • Évolution du passif net de sinistres

	2017			2016		
	Passif de sinistres directs	Passif de sinistres cédés	Passif net de sinistres	Passif de sinistres directs	Passif de sinistres cédés	Passif net de sinistres
	\$	\$	\$	\$	\$	\$
			(en milliers de dollars)			
Solde à l'ouverture de l'exercice	14 420	1 471	12 949	14 944	1 617	13 327
Variation des pertes et des frais estimatifs dans le cas des sinistres subis au cours des exercices précédents	(2 115)	(373)	(1 742)	(1 740)	(146)	(1 594)
Pertes et frais relatifs aux sinistres subis durant l'exercice en cours	6 388	-	6 388	5 894	-	5 894
Moins les recouvrements reçus (sommes versées) à l'égard des sinistres subis						
Durant l'exercice en cours	(695)	-	(695)	(896)	-	(896)
Au cours des exercices précédents	(4 538)	-	(4 538)	(3 782)	-	(3 782)
SOLDE À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE	13 460	1 098	12 362	14 420	1 471	12 949

Note : Ce tableau a été diminué des franchises à recouvrer des assurés pour le passif de sinistres de 683 665 \$ (693 424 \$ en 2016).

10. Réassurance

La limite de garantie offerte par le Fonds d'assurance est de 1 000 000 \$ par sinistre, par assuré, et est sujette à une limite annuelle de 2 000 000 \$.

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 l'entente peuvent varier d'une année à l'autre.

La réassurance offre une protection globale annuelle de 11 000 000 \$ en excédent de la rétention du Fonds d'assurance de 6 000 000 \$ du 1^{er} janvier 2016 au 1^{er} janvier 2017.

11. Primes nettes acquises

	2017	2016
	\$	\$
Primes brutes souscrites	5 579 547	5 646 800
Primes cédées de réassurance	(407 700)	(414 700)
Primes nettes souscrites	5 171 847	5 232 100
Variation des primes non acquises	41 708	4 199
Primes nettes acquises	5 213 555	5 236 299

Les primes acquises nettes n'ont pas été diminuées d'une provision pour créances douteuses en 2017 et en 2016, établie à partir d'une analyse globale des primes à recevoir en fin d'exercice de façon à déterminer celles qui, selon toutes probabilités, ne seront pas encaissées. Ceci s'explique par le fait que la facturation de la prime d'assurance est unifiée avec celle de la cotisation annuelle à l'OACIQ. Tant que l'OACIQ n'a pas perçu la prime auprès de l'assuré, ce dernier n'est pas couvert, ce qui justifie l'absence de créances douteuses.

12. Capital requis

Le capital requis est régi par l'AMF. 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, des lettres de crédit, des instruments dérivés et des autres engagements par l'application de divers coefficients de pondération et de marge. 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'AMF exige que chaque assureur de dommages établisse un niveau cible interne de capital reflétant son profil de risque et justifie à l'AMF, par des explications appuyées sur des données appropriées, le niveau dont il s'est doté. Ce niveau cible interne doit être supérieur au seuil de capital minimal imposé par l'AMF de 100 % et un niveau cible aux fins de surveillance à 150 %.

En janvier 2015, l'AMF a modifié la ligne directrice sur les exigences en matière de suffisance du capital, qui décrit la façon de calculer le ratio TCM. L'écart qui découle de la nouvelle méthode de calcul est amorti sur 12 trimestres consécutifs jusqu'en décembre 2017 et est présenté en diminution du capital disponible.

En 2016, le Fonds d'assurance a établi sa cible interne de capital requis à 375 % étant donné qu'il est nécessaire de bâtir un capital suffisant pour remplir les obligations futures liées à la protection du public. Le Fonds d'assurance a dépassé autant le seuil minimal imposé que sa propre cible interne de capital requis.

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

	2017	2016
	\$	\$
Capital disponible	42 091	40 154
Capital requis	5 361	5 475
Excédent du capital disponible sur le capital requis	36 730	34 679
TCM (en %)	785,13 %	733,41 %

13. Opérations avec l'OACIQ

Par différentes ententes avec l'OACIQ, le Fonds d'assurance a reçu la prestation de certains services de gestion et offert des commandites, le tout totalisant 73 409 \$ (143 287 \$ en 2016), en plus de frais d'occupation de locaux d'un montant de 110 323 \$ (104 117 \$ en 2016). À ces montants s'ajoutent d'autres frais payés, totalisant 148 416 \$ (239 745 \$ en 2016). Ces opérations ont été conclues dans le cours normal des activités et sont mesurées à la valeur convenue entre les parties. Au 31 décembre 2017, un montant de 13 803 \$ est à payer (3 838 \$ en 2016) en lien avec ces opérations. Les primes à recevoir et les autres débiteurs sont constitués d'un montant de 8 153 \$ (9 715 \$ en 2016) pour les primes perçues par l'OACIQ pour le Fonds d'assurance.

14. Primes à recevoir et autres débiteurs

	2017	2016
	\$	\$
Franchises à recevoir	78 616	64 826
Primes à recevoir	8 153	9 715
Autres comptes à recevoir	69 523	334
	156 292	74 875

15. Rémunération des principaux dirigeants

Les principaux dirigeants comprennent tous les membres du conseil d'administration de la Société et les dirigeants. Le montant de leur rémunération globale pour 2017 est de 304 494 \$ (290 263 \$ en 2016).

16. Engagements

Le Fonds d'assurance s'est engagé, en vertu d'un bail avec l'OACIQ, à faire des versements pour une sous-location échéant en juillet 2020. Les versements minimaux futurs en vertu du contrat totalisent 157 912 \$ et se détaillent comme suit :

	\$
2018	61 127
2019	61 127
2020	35 658

Évaluer

A close-up photograph of a person's hands signing a document. The person is wearing a white dress shirt and a dark tie. Their right hand holds a silver fountain pen, poised to sign. Their left hand rests on the document, and a silver wristwatch with a light-colored face is visible on their left wrist. The document is a white sheet of paper with some faint, illegible text. The background is blurred, showing what appears to be an office setting. The word 'Évaluer' is overlaid in large, white, serif font across the upper portion of the image.

CERTIFICAT DE L'ACTUAIRE

J'ai évalué le passif des polices incluant les sommes à recouvrer auprès des réassureurs dans l'état de la situation financière du Fonds d'assurance responsabilité professionnelle du courtage immobilier du Québec au 31 décembre 2017 et sa variation dans l'état du résultat global pour l'exercice clos à cette date, conformément à la pratique actuarielle reconnue au Canada, 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.

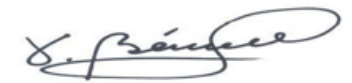
Voici les résultats de mon évaluation ainsi que les montants figurant dans l'état annuel:

Eckler

Passif des sinistres	Montants inscrits à l'état annuel (000 \$)	Estimation de l'actuaire (000 \$)
(1) Sinistres et frais de règlement non payés directs	13 460	13 460
(2) Sinistres et frais de règlement non payés acceptés	0	0
(3) Sinistres et frais de règlement non payés bruts (1) + (2)	13 460	13 460
(4) Sommes à recouvrer des réassureurs	1 098	1 098
(5) Autres sommes à recouvrer liées aux sinistres non payés	684	684
(6) Autres éléments de passif	684	684
(7) Sinistres et frais de règlement non payés nets (3) – (4) – (5) + (6)	12 362	12 362

Passif des primes	Montants inscrits à l'état annuel (col. 1) (000 \$)	Estimation de l'actuaire (col. 2) (000 \$)
(1) Passif des primes non gagnées brut		1 830
(2) Passif des primes non gagnées net		1 941
(3) Primes non gagnées brutes	1 885	
(4) Primes non gagnées nettes	1 885	
(5) Insuffisance de primes	56	56
(6) Autres éléments de passif	0	0
(7) Frais d'acquisition reportés	0	
(8) Maximum de frais d'acquisition pouvant être reportés (4) + (5) + (9) col. 1 – (2) col. 2		0
(9) Commissions non gagnées + Taxes sur les primes cédées reportées + Dépenses d'opérations d'assurance différées cédées	0	

À mon avis, le montant du passif des polices net des sommes à recouvrer auprès des réassureurs constitue une provision appropriée à l'égard de la totalité des obligations afférentes aux polices. De plus, les résultats sont fidèlement présentés dans les états financiers.


Xavier Bénarosch, FCAS, FICA

13 février 2018
Date de l'opinion



4905, boul. Lapinière, bureau 2200
Brossard (Québec) J4Z 0G2
T 450 462-9800 ou 1 800 440-7170
F 450 676-7801

Info OACIQ : 450 462-9800 ou 1 800 440-7170
oaciq.com • info@oaciq.com