



Viser l'avenir

Société immobilière du Canada limitée
Rapport annuel 2011-2012



SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE DU CANADA LIMITÉE
CANADA LANDS COMPANY LIMITED

Canada

Qui nous sommes

La Société immobilière du Canada limitée (SICL) est une société d'État fédérale autonome et autofinancée qui présente ses résultats au Parlement du Canada par l'entremise de l'honorable Rona Ambrose, ministre des Travaux publics et Services gouvernementaux. Assujettie à la *Loi canadienne sur les sociétés par actions* et incluse dans la partie I de l'annexe III de la *Loi sur la gestion des finances publiques* et, à titre de société d'État mandataire de Sa Majesté, la SICL compte une filiale active en propriété exclusive :

- la Société immobilière du Canada CLC limitée (SIC), société d'État non mandataire et principale filiale immobilière, qui exerce les activités immobilières de la Société dans toutes les régions du Canada et qui détient et gère la Tour nationale du Canada (Tour CN).

La SICL possède également une participation en fiducie pour Sa Majesté du chef du Canada dans les deux sociétés d'État suivantes :

- la Société du Vieux-Port de Montréal inc. (SVPM), société d'État mandataire chargée de réaménager le Vieux-Port de Montréal, qui présente ses résultats au Parlement comme une société d'État mère; et
- Parc Downsview Park Inc. (PDP), société d'État mandataire constituée en 1998 pour gérer et aménager les terrains de l'ancienne base des Forces canadiennes Toronto pour en faire le parc Downsview, et qui présente également ses résultats au Parlement puisqu'elle est considérée comme une société d'État mère.

Lettre à la Ministre > 1

Message du président du conseil > 2

Message du président-directeur général > 3

Conseil d'administration > 4

Gouvernance de la Société > 6

Gestion des risques d'entreprise et contrôles internes > 8

Tableau de bord > 9

Les Bassins du Nouveau Havre > 16

Complexe du Palais des congrès de la communauté urbaine de Toronto > 17

Terrains au pied de la Tour CN > 18

Parc commercial Glenlyon > 19

Tour CN > 20

Faits saillants de l'exercice > 22

Haute direction > 23

SECTION FINANCIÈRE

Rapport de gestion > 25

Responsabilité de la direction à l'égard de la présentation de l'information financière > 31

Déclaration > 32

Rapport de l'auditeur > 33

États financiers consolidés > 35

Notes afférentes aux états financiers consolidés > 40

Répertoire de la Société > IDR

Nos activités

La SICL optimise la valeur financière et communautaire de biens immobiliers stratégiques dont le gouvernement du Canada n'a plus besoin pour ses programmes. Par l'entremise de sa filiale, la SIC, la Société achète des biens immobiliers à leur juste valeur marchande, les détient et les gère, ou les améliore et les vend afin d'en tirer le meilleur bénéfice possible, tant pour les collectivités locales que pour son unique actionnaire, le gouvernement du Canada. Depuis 1995, la SICL a versé à son unique actionnaire près de 432 millions de dollars sous forme de dividendes, d'achats comptant et de remboursements d'effets à payer.

Notre raison d'être

La Société oriente ses activités dans le but de réaménager ou de gérer les biens immobiliers du gouvernement en visant leur usage optimal, afin de les réintégrer de façon harmonieuse dans les collectivités locales pour répondre aux besoins des Canadiens, et pour leur offrir, ainsi qu'à leurs familles, de nouveaux quartiers attrayants et durables où il fait bon vivre, travailler et se détendre.

Lettre à la Ministre

**L'honorable Rona Ambrose,
Ministre des Travaux publics et Services gouvernementaux
Ottawa, Ontario**

Madame la Ministre,

C'est avec grand plaisir que je vous présente le rapport annuel de la Société immobilière du Canada limitée pour l'exercice terminé le 31 mars 2012.

Tel que précisé dans son mandat, la Société immobilière du Canada continue de travailler à l'optimisation de la valeur financière et communautaire de biens immobiliers stratégiques dont le gouvernement du Canada n'a plus besoin pour ses programmes.

Les résultats de rendement et les faits saillants des projets présentés dans le présent rapport annuel illustrent les résultats de la Société en 2011-2012, un autre exercice couronné de succès.

La Société rehausse la valeur stratégique de biens immobiliers excédentaires du gouvernement de multiples façons. En 2011-2012, plusieurs des projets en cours de la Société ont progressé de façon remarquable. Plus particulièrement, la Société immobilière du Canada a contribué avec fierté à deux nouvelles attractions d'envergure mondiale du secteur touristique au Canada : l'Haut-Da Cieux de la Tour CN et l'inauguration des travaux de l'Aquarium Ripley du Canada, au pied de la Tour CN.

J'ai également le plaisir de vous signaler les progrès de l'initiative du Nouveau Havre de Montréal et la réaction positive qu'elle a suscitée. À titre de promoteur en chef de cinq propriétés fédérales dans le secteur du havre, la Société est fière d'avoir mérité la confiance du gouvernement du Canada, qui lui a confié la transformation des paramètres de ce secteur riverain historique de Montréal. Le projet améliorera la qualité de vie des résidents et des visiteurs.

Durant l'exercice financier en cours, la Société a l'intention de poursuivre cet élan novateur. La Société a acquis une réputation d'excellence en matière d'aliénation ordonnée et de gestion prudente de propriétés stratégiques exceptionnelles. Durant l'exercice 2012-2013, la Société compte rehausser davantage sa réputation en cherchant activement de nouveaux défis, en explorant des pratiques commerciales d'avant-garde et en créant une valeur accrue pour ses intervenants, tout en balisant son approche à l'aide de sa vision, sa mission et ses valeurs.

Nous vous sommes reconnaissants de l'appui que vous avez manifesté à l'égard de la Société, en l'aidant à remplir son mandat. C'est avec impatience que j'attends l'occasion de vous décrire les grands jalons de l'exercice 2012-2013, alors que la Société continue de mettre en pratique son expertise pour multiplier la valeur des biens excédentaires du gouvernement du Canada.



Grant B. Walsh
Président du conseil

Société immobilière du Canada limitée
Société immobilière du Canada CLC limitée



Message du président du conseil

Comment créer une valeur durable

Une entreprise solide résulte de l'application efficace d'une stratégie, en plus de l'effort et de l'attitude enthousiastes de gens talentueux. La formule du succès consiste en l'effort, plus les ressources, à la puissance de l'attitude. *Succès = (effort + ressources) attitude*. Il en est ainsi pour la Société immobilière du Canada, qui est positionnée pour la réussite.

Dans mes fonctions de président du conseil de la Société immobilière du Canada limitée, j'ai eu le privilège de participer à l'initiative qui illustre cette formule. Nous proposons une stratégie et des ressources à des gens talentueux qui produisent des résultats avec enthousiasme. La diligence de nos employés de toutes les régions du pays, l'équipe de direction talentueuse et le conseil d'administration chevronné ont collaboré pour produire des résultats exceptionnels durant l'exercice.

La Société a mis en œuvre une orientation stratégique renouvelée afin d'accroître son efficacité organisationnelle et de progresser dans la réalisation de sa vision de croissance à l'avenir. Le succès de ce renouvellement résulte d'efforts exceptionnels, de l'introspection et de discussions auxquelles ont participé tous les éléments de la Société et, selon moi, reflète directement notre engagement en matière de gouvernance d'entreprise, et d'accent sur les résultats.

Cette transition a été incitée par les intérêts à long terme de la Société immobilière du Canada, de son actionnaire, le gouvernement du Canada, et des nombreuses collectivités dans lesquelles les projets de la SIC créent un patrimoine durable. En tant qu'organisme, nous sommes continuellement à la recherche de moyens novateurs de déceler comment réaliser notre mandat : pour optimiser la valeur financière et communautaire tirée de biens immobiliers stratégiques dont le gouvernement du Canada n'a plus besoin.

À ce jour, la Société a contribué plus d'un milliard de dollars au gouvernement du Canada, sous forme de paiements pour des propriétés, d'élimination de coûts

de détention, de versements de taxes et de déclarations de dividendes. Cette somme s'ajoute à des dépenses de développement de 7 milliards de dollars, un investissement stimulé par les projets terminés et actuels de la SIC.

Le conseil d'administration est chargé de maintenir un leadership efficace, d'approuver la stratégie, de surveiller les activités opérationnelles et d'effectuer la fonction de vérification. Cette année, en plus de finaliser l'orientation stratégique renouvelée, le conseil a décidé de conserver son solide leadership en renouvelant le mandat de cinq ans de Mark Laroche à titre de président-directeur général, et de renouveler la nomination de Wayne MacIntosh au conseil pendant un nouveau mandat de quatre ans. Nous sommes très satisfaits de notre équipe délibérative.

Le présent rapport annuel décrit comment la Société immobilière du Canada produit une valeur durable pour le gouvernement du Canada et pour ses citoyens. Des exemples de notre démarche durable sur le plan écologique et reconnue à l'échelle internationale, aux nombreux éléments civiques patrimoniaux que nous créons dans les collectivités de toutes les régions du pays, j'espère que la lecture de ce rapport vous permettra de découvrir la vision, la mission, les valeurs et la stratégie de la Société immobilière du Canada, de même que les projets qui les incarnent.

Le succès consiste en l'effort, plus les ressources, à la puissance de l'attitude. Nous félicitons l'équipe de la Société immobilière du Canada, qui a produit des résultats positifs pour notre actionnaire, grâce à des efforts enthousiastes.

Grant B. Walsh
Président du conseil

Société immobilière du Canada limitée
Société immobilière du Canada CLC limitée



Message du président-directeur général

Viser l'avenir

Depuis ses débuts en 1995, la Société immobilière du Canada (SIC) a visé un seul but : optimiser la valeur financière et communautaire de propriétés stratégiques dont le gouvernement du Canada n'a plus besoin.

Par sa nature, le mandat de la Société présente des défis inusités. La SIC a une mission qui la pousse à constamment innover, constamment rechercher de nouvelles solutions et constamment s'interroger sur les moyens d'améliorer ces solutions.

Ce n'est donc pas une coïncidence qu'au terme d'un des exercices les plus réussis de son histoire, la SIC préfère continuer dans sa foulée. La Société a été restructurée pour accroître son efficacité, elle a terminé le passage des pratiques comptables aux normes internationales de présentation de l'information financière (IFRS) et aborde maintenant de nouveaux projets très intéressants.

Durant cette cinquième année à titre de président-directeur général de la Société, je suis fier d'affirmer que pour nous, l'excellence n'est pas une simple option, mais plutôt un ferme engagement. Depuis ses débuts, la SIC a remis près de 432 millions de dollars en distributions cumulatives au gouvernement du Canada, sous forme de dividendes, de paiements forfaitaires et de remboursements d'effets à payer pour des biens immobiliers.

De Chilliwack, Colombie-Britannique, à St. John's, Terre-Neuve et Labrador, les projets de la SIC ont été reconnus, tant au sein de l'industrie que par le public, pour leurs innovations et leur succès. La SIC a introduit des éléments du nouvel urbanisme dans ses projets. Ces éléments ont rehaussé le caractère chaleureux des projets et leur accessibilité pour les piétons. De plus, la SIC a été parmi les premiers promoteurs au Canada à viser et réaliser l'homologation de quartier LEED-ND (Leadership in Energy and Environmental Design – Neighbourhood Development) dans plusieurs de ses projets.

Notre gestion judicieuse a été mise en valeur durant l'exercice, suite à la vente réussie du Palais des congrès de la communauté urbaine de Toronto, et à l'inauguration de deux grandes attractions touristiques internationales au cœur de Toronto, soit l'Haut-Da Cieux de la Tour CN et l'Aquarium Ripley du Canada.

Durant les 17 dernières années, la SIC a forgé un patrimoine positif et durable – sur les plans financier, écologique et civique – dans les collectivités où elle a créé des projets d'aménagement. Malgré son envergure relativement restreinte, la Société ne manque pas d'ambition.

Durant le dernier exercice, nos projets ont impliqué et attiré l'attention du public plus directement que jamais. Nous sommes littéralement en train de planifier, de formuler et d'aménager les endroits où les Canadiens habitent, travaillent et se détendent dans toutes les régions du pays, du Havre de Montréal au cœur de Toronto, aux centres urbains albertains en pleine effervescence et aux secteurs commerciaux du grand Vancouver.

Cet exercice est le quatrième pour lequel j'ai le plaisir de rédiger une introduction au rapport annuel de la Société et, à chaque reprise, il semble que j'ai toujours des nouvelles encore plus intéressantes à annoncer. La Société immobilière du Canada a démontré qu'elle est une entreprise à succès. La réussite n'est pas une destination, mais un voyage sans cesse renouvelé.

Nous voulons devancer le peloton, et non pas le suivre. Dix-sept ans après nos débuts, nous devons nous rappeler de toujours viser l'avenir.

Mark B. Laroche

Président-directeur général

Société immobilière du Canada limitée

Société immobilière du Canada CLC limitée

Conseil d'administration



GRANT B. WALSH, MBA, C.Dir
PRÉSIDENT DU CONSEIL

Grant B. Walsh détient une maîtrise en administration des affaires

(finances et marketing) de l'Université Southern Illinois. Depuis 2007, il est président de Walsh Delta Group, une société d'experts-conseils spécialisée dans la réflexion stratégique, l'amélioration du rendement et le perfectionnement professionnel. De 2005 à 2007, il a été cadre résident de la DeGroote School of Business de l'Université McMaster. Il a par ailleurs été président du St. Peter's Health System de Hamilton et a été premier vice-président de la ServiceMaster Company. M. Walsh a siégé aux conseils d'administration de plusieurs organisations, y compris la société Medifocus Inc., la Cleveland Clinic Canada Ltd., le Hamilton Philharmonic Orchestra et les Royal Botanical Gardens à Burlington.

M. Walsh est membre de l'Institute of Corporate Directors, de l'Institut d'Arbitrage et de Médiation du Canada et de l'ADR Institute de l'Ontario.



MARK B. LAROCHE, ing., MBA, C.Dir

Mark B. Laroche est président-directeur général de la Société immobilière du Canada CLC limitée. M. Laroche

détient une maîtrise en administration des affaires de l'Université Concordia, un baccalauréat en génie civil du Collège militaire royal du Canada et le titre de Chartered Director. Avant d'entrer à la Société, M. Laroche a occupé des postes de direction au sein de plusieurs municipalités, incluant les fonctions de directeur général, et a été membre du conseil de plusieurs organismes à but non lucratif.



W. MICHAEL EVANS, B.ING, MBA

W. Michael Evans est président d'Atlas Development Corporation, une société commerciale privée

d'aménagement immobilier qui œuvre dans l'Ouest du Canada et dont le siège social est à Calgary. À l'heure actuelle, Atlas détient et gère des immeubles industriels, de bureaux et commerciaux totalisant 1,2 million pi².

M. Evans est titulaire d'un diplôme en génie de l'Université McGill et d'une MBA de l'Ivey Business School de l'Université Western Ontario.



LLOYD S.D. FOGLER, c.r.

Lloyd S.D. Fogler est associé principal de Fogler, Rubinoff LLP, un cabinet d'avocats de Toronto. Il est ancien président du conseil et

actuellement membre du conseil et dirigeant honoraire de l'hôpital Mount Sinai et de la fondation de l'hôpital Mount Sinai. M. Fogler a été membre, et est maintenant membre honoraire, du conseil d'administration du Musée royal de l'Ontario. M. Fogler détient un baccalauréat en commerce de l'Université de Toronto et un baccalauréat en droit de l'école de droit Osgoode Hall, et a été nommé conseiller de la Reine en 1970.



WAYNE MACINTOSH, CA

Wayne MacIntosh, comptable agréé, a été cadre de l'industrie de l'énergie en Nouvelle-Écosse. Il a été directeur

du programme de gestion financière de la YMCA du Cap Breton et a auparavant été associé pendant plus de 20 ans chez Grant Thornton LLP, où il était responsable de la gestion financière et des services de conseils dans l'Est de la Nouvelle-Écosse pour diverses entreprises et clients gouvernementaux.



LOUISE N. PELLETIER, BA, LL.B, LL.M

Louise Pelletier est vice-présidente, Affaires juridiques, chez Ivanhoé Cambridge, une des dix plus grandes sociétés

immobilières au monde, où elle est affectée à l'équipe d'investissements et chargée des questions juridiques dans plusieurs des plus de 15 juridictions qui réglementent les activités de la société. M^{me} Pelletier est membre du Barreau du Québec et du Barreau du Nouveau-Brunswick.



CLINT HAMES

Clint Hames a un long parcours au sein de la fonction publique. De 1975 à 1993, il a été directeur des services d'emploi et professionnels

à la Chilliwack Society for Community Living. En 1990, il a été élu conseiller municipal à la mairie de Chilliwack. De 1999 à 2008, il a été maire de Chilliwack. Dans le milieu des affaires, M. Hames a été vice-président et chef de l'exploitation de Pacific Developmental Pathways Ltd., et vice-président de Clarion Business Services Ltd. Il est aussi président de Hames & Associates Consulting Ltd., société qu'il a fondée en 1993. En 2003, M. Hames s'est vu décerner la Médaille du jubilé de la Reine Elizabeth II pour services communautaires.



ALANA MCPHEE, B.COMM., LL.B.

Alana McPhee est vice-présidente directrice chez Macquarie Group Limited, entreprise mondiale de services bancaires

et financiers, de conseils, d'investissements et de gestion de fonds. M^{me} McPhee était auparavant associée spécialisée en droit des valeurs mobilières chez Davies Ward. Elle a été administratrice et secrétaire de l'association Women in Capital Markets et a auparavant siégé au conseil d'administration du Toronto International Dance Festival. M^{me} McPhee est titulaire d'un baccalauréat en droit de l'université Dalhousie et d'un baccalauréat en commerce, marketing et finances de l'université St. Mary's.

Gouvernance de la Société

Une volonté d'amélioration continue

La volonté de la SICL d'améliorer ses pratiques de gouvernance de façon proactive, jumelée à la transparence de son exploitation, ont été des éléments de sa réussite. Ces améliorations au cadre de gouvernance de la Société, déjà solide, assureront son bon fonctionnement, tout en le conciliant à l'orientation de l'exploitation de la SICL, la société d'État spécialisée en développement et en gestion immobilière du gouvernement du Canada.

Les comités du conseil et leur rôle

Tous les comités du conseil sont formés d'au moins trois administrateurs qui ne font pas partie de la direction ou du personnel de la Société ou de l'une de ses filiales (à l'exception du président-directeur général, le cas échéant). Bien que le conseil puisse déléguer des tâches variées à différents comités, chacun d'eux demeure sous la direction du conseil et son ultime responsabilité est de rendre compte de ses travaux au conseil aux fins d'approbation, lorsqu'il y a lieu.

Comme la plupart des administrateurs ont manifesté leur intérêt à l'égard des réunions des divers comités et y ont souvent assisté, le conseil a instauré une structure plus efficace durant l'exercice : le comité plénier, un concept qui permet d'intégrer les discussions des comités au programme du conseil. Les points à l'ordre du jour sont présidés par le président de comité visé, expert en la matière. Lorsqu'une mesure est jugée nécessaire, le président du conseil oriente alors cette mesure comme s'il s'agissait d'une décision du conseil, plutôt que d'une recommandation formulée au conseil par le comité. Seule exception, le comité de vérification continue de se réunir séparément, et la majorité des administrateurs assistent à ses réunions.

Gouvernance

Le principal objectif du comité de gouvernance consiste à optimiser l'efficacité du conseil en assumant la direction et la gestion des affaires et des activités de la Société. Pour ce faire, il doit continuellement examiner et améliorer les processus, lignes directrices, structures et pratiques de gouvernance du conseil, et formuler des recommandations au conseil à cet égard. Cela comprend notamment l'examen des politiques et procédures de la Société, le mandat et la composition des comités du conseil, et la formulation de recommandations concernant des candidats nommés par le gouverneur en conseil. Le comité doit également veiller à l'orientation des nouveaux membres du conseil, de même qu'à la formation, au perfectionnement et à l'évaluation continue du conseil et des administrateurs.

Ressources humaines

Le comité des ressources humaines analyse les dossiers relatifs aux ressources humaines de la Société et présente au conseil des rapports à ce sujet, accompagnés de recommandations, s'il y a lieu. Le comité vérifie que les politiques et programmes de ressources humaines appropriés sont instaurés pour attirer et retenir des employés qualifiés dont la Société a besoin pour réaliser ses objectifs d'affaires.

Le comité s'assure que la politique de rémunération de la Société récompense la performance des employés et la valorisation des actifs de l'actionnaire, en plus de surveiller les questions sociales et publiques comme le bilinguisme et l'équité en matière d'emploi et de rémunération. Il veille également à ce que les politiques et programmes soient conformes aux exigences réglementaires en matière de ressources humaines et que la Société fasse appel aux services d'experts pour appuyer l'administration des programmes de rémunération et l'investissement des caisses de retraite de la Société.

Vérification

Le comité de vérification donne son opinion au conseil sur la validité de la gestion financière de la Société et l'aide à surveiller les systèmes internes de contrôle, la présentation de l'information financière, la gestion des risques et les processus de vérification interne et externe. Lorsque la Société doit faire l'objet d'un examen spécial, le comité examine et approuve le plan de cet examen, passe en revue le rapport final de l'examineur et présente au conseil d'administration des conseils et des recommandations à cet égard. Il peut également faire enquête sur toutes les activités de la Société et, pour ce faire, peut exiger la collaboration de tous les membres du personnel dans de telles enquêtes.

Investissements

Le comité d'investissements donne à la direction des conseils et son opinion sur des projets d'envergure qui sont de temps à autre désignés par le conseil. Au cours du dernier exercice financier, le comité a participé activement aux projets qui suivent dans la région de Toronto : le lancement de l'Haut-Da Cieux à la Tour CN, l'aménagement des terrains vacants au pied de la Tour CN pour la construction d'un aquarium et la vente du complexe du Palais des congrès de la communauté urbaine de Toronto. Le comité a également obtenu des mises à jour concernant des opérations, notamment en ce qui a trait à l'initiative du Nouveau Havre de Montréal, et a présenté des recommandations au conseil au sujet de mesures et de décisions ultérieures.

Comité spécial des affaires juridiques

Le comité spécial des affaires juridiques étudie les questions juridiques concernant la Société. Dans ce rôle, le comité sert de ressource et apporte son appui à la chef du contentieux de la Société, sur demande, en ce qui a trait aux questions juridiques, de réglementation et de politique

gouvernementale (incluant les réclamations importantes et le contentieux) qui peuvent avoir des répercussions marquées sur les états financiers de la Société. Le comité examine également les politiques, procédures, pratiques et approches concernant les dossiers juridiques, et évalue la liste de cabinets d'avocats externes.

Initiatives du conseil en rapprochement communautaire

La majorité des réunions du conseil se déroulent au siège social de la Société, à Toronto, mais les administrateurs se réunissent à l'occasion dans d'autres villes canadiennes, pour donner au conseil la possibilité de mieux se familiariser avec les divers projets et les quartiers où ces derniers sont implantés, en plus de rencontrer des intervenants locaux des collectivités en question. Pendant l'exercice, la réunion de réflexion stratégique annuelle du conseil a eu lieu à Montréal en octobre 2011, et portait sur le projet du Nouveau Havre, propriété d'envergure et important projet d'aménagement. Par ailleurs,

des représentants régionaux du conseil ont rencontré des responsables ministériels, particulièrement lors d'une récente rencontre au projet Currie Barracks de la Société, à Calgary.

Formation continue des membres du conseil

Dans le cadre des pratiques optimales de gouvernance, les administrateurs participent à des séances et à des activités de perfectionnement continu pour améliorer leurs compétences, leur rendement et leur apport au conseil de la Société. Le gouvernement fédéral offre certains cours, par le biais de l'École de la fonction publique du Canada, et les membres du conseil sont invités à suivre les cours concernant le rôle de l'administrateur d'une société d'État, la sensibilisation au milieu gouvernemental, de même que l'influence de ce dernier sur les sociétés d'État. En complément à ce programme, les administrateurs peuvent suivre d'autres cours ou séminaires spécialisés concernant l'industrie et pertinents pour la Société, dont notamment le financement

de la construction et la gestion des risques d'entreprise. Les administrateurs démontrent leur volonté de maintenir et de respecter les pratiques optimales de gouvernance au sein du conseil d'administration et de la Société.

Assiduité et rémunération des administrateurs

Le conseil d'administration de la SICL s'est réuni à six reprises durant l'exercice. L'assiduité aux réunions du conseil a atteint 100 %, en personne ou au téléphone. Suite à l'entrée en vigueur du concept du comité plénier, les comités se sont réunis durant chacune des réunions du conseil.

Fixée par le gouverneur en conseil, la rémunération du président du conseil et des administrateurs consiste en honoraires annuels de 9 400 \$ pour le président et de 4 500 \$ pour les administrateurs, de même que d'honoraires forfaitaires quotidiens de 375 \$ pour le président et les administrateurs (250 \$ pour les téléconférences).

Composition du conseil/des comités

Administrateurs	Société immobilière du Canada limitée (SICL)				Société immobilière du Canada CLC limitée (SIC)					
	Conseil	Ressources humaines	Vérification	Gouvernance	Conseil	Ressources humaines	Vérification	Gouvernance	Investissements	Affaires juridiques (comité spécial)
Walsh, Grant*	Président			Président	Président			Président		
Fogler, Lloyd	X		X	X	X		X	X		Président
McPhee, Alana	X			X	X			X	X	X
Pelletier, Louise	X	Présidente	X	X	X	Présidente	X	X		
Evans, Michael	X	X		X	X	X		X	X	
MacIntosh, Wayne	X	X	Président	X	X	X	Président	X		
Hames, Clint	X			Vice-président	X			Vice-président	Président	
Président-directeur général	Participe à chaque réunion	Participe à chaque réunion	Participe à chaque réunion	Participe à chaque réunion	X	X	Participe à chaque réunion	X	X	X

* Le président du conseil est membre d'office de tous les comités. En vertu du paragraphe 5.01 des règlements, le président du conseil de la Société est invité et peut assister à toutes les réunions de tous les comités du conseil d'administration. Il détient également un droit de parole, mais non le droit de vote; il n'est jamais inclus dans la détermination du quorum.

Gestion des risques d'entreprise et contrôles internes

Une approche disciplinée et organisée

Conformément à ses énoncés de vision, de mission et de valeurs, la Société continue de se concentrer fortement sur les objectifs de gestion des risques d'entreprise et les contrôles internes. La Société s'engage à intégrer et maintenir une culture de respect des principes d'évaluation et de réduction des risques, qu'il s'agisse de risques financiers, juridiques, sociopolitiques, de réputation ou autres, en appliquant un programme efficace de gestion des risques qui englobe la responsabilité de l'entreprise et les processus établis.

Le registre des risques de la SIC et les plans d'action qui en découlent sont mis à jour périodiquement, dans le cadre de la stratégie de prévention des risques présentée au conseil d'administration. Cette démarche favorise une approche de gestion disciplinée et organisée de gestion des risques, pour définir et officialiser les politiques, directives, processus et pratiques dans toute l'entreprise.

Activités de gestion des risques

La fonction de gestion des risques vise trois grandes catégories de risques qui touchent la Société :

- les risques commerciaux/stratégiques (résultant de modifications apportées aux lois, aux règlements, à la conformité, aux risques pour les personnes, à la structure organisationnelle et aux processus d'affaires);
- les risques opérationnels et les dangers (liés à la continuité des opérations, aux risques pour les personnes, à l'assurance, à la gestion de projets, à la documentation et aux dossiers, à la sécurité et à la TI); et
- les risques financiers (relatifs aux objectifs financiers, aux budgets, à la surveillance de l'information financière et aux contrôles internes).

La gestion et la surveillance des risques au niveau des projets continuent de faire partie des principaux objectifs de la Société, et la surveillance sera élargie pour inclure les risques touchant les principaux projets et la prestation de programmes. Des pratiques optimales en gestion des risques et contrôles internes ont aussi été mises en œuvre dans le cadre de l'analyse des possibilités, incluant l'inauguration formelle du programme des médias sociaux de la Société durant l'exercice.

D'autres initiatives de gestion des risques et des contrôles internes ont été mises en œuvre durant l'exercice 2011-2012, notamment :

- L'achèvement des études d'exposition aux risques des valeurs assurables de la SIC et à divers modes d'évaluation (coût de remplacement, valeur réelle au comptant, ou démolition) de l'actif immobilier, de l'interruption des affaires/assurance des produits de location et des terrains vacants, pour veiller à l'efficacité du programme d'assurance immobilière et de responsabilité civile de la SIC et pour s'assurer que ce programme correspond rentablement aux besoins de la Société.
- L'achèvement d'une mise à jour complète du registre détaillé des risques de la SIC, incluant toutes les activités.
- L'achèvement du passage des principes comptables généralement reconnus canadiens (PCGR) aux Normes internationales d'information financière (IFRS) au 31 mars 2012, en disposant d'états financiers pour l'exercice comparatif IFRS.
- L'achèvement d'un examen de la sécurité matérielle à la Tour CN afin d'améliorer les mesures de sécurité en vigueur, y compris la protection matérielle des éléments du système.

Activités de vérification interne

La planification de la vérification interne est axée sur des évaluations complètes des risques, et sur la validation et la mise à jour du registre détaillé des risques pour les secteurs à risques élevés, et pour les domaines qui préoccupent la haute direction et le conseil. Le plus récent plan triennal de vérification, incluant une vérification des contrôles au niveau de l'entité, a été terminé durant l'exercice 2011-2012.

À la fin de l'exercice, la Société a publié un appel d'offres pour un vérificateur interne, et a par la suite renouvelé le mandat d'Ernst & Young (E&Y) à titre de vérificateur interne. La Société finalise actuellement le prochain plan triennal de vérification interne avec E&Y.

Tableau de bord

Une approche équilibrée donne de solide résultats

Depuis 1997, l'approche d'exploitation de la SIC est axée sur un tableau de bord, ce qui lui permet de gérer son exploitation en conciliant équitablement les objectifs financiers et non financiers. Le tableau de bord comporte 33 objectifs de rendement organisationnel, évalués à l'aide de 69 paramètres. Chaque objectif financier et non financier se rapporte à l'un des six principaux domaines suivants : mobiliser les collectivités, développer durablement, valoriser les gens, gérer écologiquement, contribuer à la société et renforcer l'exploitation de la Société.

Afin de continuer de susciter des solutions novatrices, la SIC a perfectionné et amélioré

son tableau de bord en 2009-2010, pour se conformer aux pratiques optimales. Le tableau de bord actuel reflète les indices de rendement les plus utiles, importants et mesurables sur les plans économique, social et écologique, et jugés importants par les intervenants internes et externes de la SIC.



Mark B. Laroche
Président-directeur général

Société immobilière du Canada limitée
Société immobilière du Canada CLC limitée

Mobiliser les collectivités/intervenants

OBJECTIF :

Être à l'écoute des collectivités/intervenants, afin de comprendre leurs besoins et de produire des résultats valables pour eux.

CIBLE

Consulter l'actionnaire pour tous les nouveaux projets d'aménagement, avant l'acquisition du titre par la SIC (dialogues avec les ministères fédéraux, les élus, etc.)

Organiser une (des) réunion(s) de consultation avec la municipalité, les groupes communautaires et/ou le public pour tous les nouveaux projets d'aménagement – avant que la SIC finalise la vision d'aménagement des propriétés et avant d'obtenir les approbations municipales

Obtenir une cote de satisfaction minimale de 75 % pour l'approche d'implication de la SIC dans tous les nouveaux projets d'aménagement

MESURE(S)

Nombre de nouveaux projets d'aménagement pour lesquels une consultation avec l'actionnaire a été réalisée avant l'acquisition du titre par la SIC
Pourcentage de nouveaux projets d'aménagement pour lesquels une consultation avec l'actionnaire a été réalisée avant l'acquisition du titre par la SIC

Nombre de nouveaux projets d'aménagement pour lesquels cette étape a été accomplie

Pourcentage de nouveaux projets d'aménagement pour lesquels cette étape a été accomplie
Cote moyenne de satisfaction pour les nouveaux projets, selon les cartes de commentaires des consultations communautaires ou les questionnaires des sites Web, avant le dépôt d'une demande d'approbation de planification municipale

RÉSULTAT DE L'EXERCICE 2011-2012

Aucun biens acquis

4 projets

- Griesbach-Central Park, Edmonton, Alberta
- Rue Rebecca, Oakville, Ontario
- 3621, rue Dufferin, Toronto, Ontario
- Nouveau Havre, Montréal, Québec

100 %

4 projets

- Griesbach-Central Park – aucun commentaire formellement sollicité
- Rue Rebecca – aucun commentaire formellement sollicité
- 3621, rue Dufferin – s/o, la réunion a été organisée par le conseiller local élu
- Nouveau Havre – aucun commentaire formellement sollicité

Tableau de bord

Développer durablement

OBJECTIF :

Créer des quartiers et des immeubles écologiquement durables, selon les pratiques optimales d'urbanisme.

CIBLE

Tous les nouveaux projets d'aménagement et les immeubles détenus et gérés par la Société obtiennent des cotes vertes équivalentes à celles décernées par des organismes indépendants (LEED-bâtiment, LEED-ND, BOMA, etc.)

MESURE(S)

Nombre de projets qui obtiennent ce genre de cote

Pourcentage de projets qui obtiennent ce genre de cote

RÉSULTAT DE L'EXERCICE 2011-2012

2 de 3 nouveaux projets

67 %

- **Griesbach** – les étapes 6B, 8A, 13 et 14 n'ont pas été évaluées, mais sont conformes à l'initiative Smart Choices de la Ville d'Edmonton
- **Les Bassins, Montréal, Québec** – processus d'homologation LEED-ND abordé
- **Currie Barracks, Calgary, Alberta, Phase 1** – projet homologué LEED-ND

Prévoir l'accès aux transports en commun, prévus ou existants, pour 75 % des unités résidentielles de tous les nouveaux projets d'aménagement résidentiels ou à usages mixtes

Nombre d'unités résidentielles à 5 minutes de marche d'un arrêt d'autobus prévu ou existant (mesure établie lors de l'approbation municipale de planification)

Pourcentage d'unités résidentielles qui respectent cette norme

2 105 unités résidentielles

- **Griesbach** – étapes 6B et 8A – 35 sur 35
- **Les Bassins** – 1 800 sur 1 800
- **Currie Barracks, Phase 1** – 260 sur 270

99,5 %

Optimiser l'efficacité (densité) de l'utilisation des terrains dans tous les nouveaux projets d'aménagement

Pourcentage d'aménagements incluant un nombre d'unités à l'acre supérieur à la moyenne dans un périmètre de 250 mètres du projet, qui obtiennent des approbations municipales de planification

100 %

2 projets

- **Griesbach** – étapes 6B et 8A – 16,6 uph par rapport à 14 uph
- **Currie Barracks, Phase 1**

Améliorer le caractère attrayant des nouveaux projets d'aménagement qui obtiennent des approbations municipales de planification en prévoyant des espaces verts publics, et une gamme de types d'habitations, pour divers budgets

Pourcentage de projets qui incluent au moins trois types d'habitations

Pourcentage de projets dotés d'espaces verts publics supérieurs à la norme municipale, et dotés d'améliorations supérieures à cette norme

Pourcentage de projets ciblant diverses échelles de prix (divers types d'habitation, qualité et/ou superficie des unités)

100 %

2 projets

- **Griesbach** – étapes 6B et 8A – duplexes, appartements au-dessus des garages, petits lots détachés
- **Currie Barracks, Phase 1** – maisons individuelles, haut de gamme, jumelées, en rangée, appartements au-dessus des garages, maisons à l'arrière et en rangée avec appartements au-dessus du garage, appartements, et complexe multifamilial novateur incluant une gamme de types d'habitations et des unités à petites surfaces

100 %

2 projets

- **Griesbach** – étapes 6B et 8A – les espaces verts surpassent les exigences municipales
- **Currie Barracks, Phase 1** – deux parcs terminés : le parc de la Valeur et le parc de la Croix de Victoria, conçus selon des critères excédant les exigences municipales de Calgary

100 %

2 projets

- **Griesbach** – étapes 6B et 8A – la fourchette de prix correspond à la diversité des types d'habitations
- **Currie Barracks, Phase 1** – la fourchette de prix correspond à la diversité des types d'habitations

Valoriser les gens

OBJECTIF :

S'efforcer de devenir un employeur de choix d'ici 2012.

CIBLE	MESURE(S)	RÉSULTAT DE L'EXERCICE 2011-2012
Améliorer la satisfaction générale des employés de 5 % d'ici la fin de 2011-2012, par rapport aux cotes atteintes durant l'exercice 2009-2010 (72,8 % pour la division SSI, et 69,8 % pour la Tour CN)	<p>Pourcentage total de satisfaction, selon les résultats d'un sondage des employés de la division SSI</p> <p>Pourcentage de variation, par rapport à 2009-2010</p> <p>Pourcentage total de satisfaction, selon les résultats d'un sondage des employés de la Tour CN</p> <p>Pourcentage de variation, par rapport à 2009-2010</p>	Sondage d'implication des employés retardé en raison de l'examen organisationnel.
Viser « zéro danger » pour les travailleurs et les visiteurs	Dossier de fréquence des blessures graves pour les employés et les visiteurs d'immeubles détenus et gérés par la Société	Aucun incident grave
Offrir aux employés des possibilités de formation et d'études	<p>Pourcentage des employés à temps plein qui reçoivent de l'aide pour une formation ou des études</p> <p>Montants affectés à l'aide à la formation et aux études (moyenne par employé à temps plein)</p>	<p>87 % des employés de la Société sont bénéficiaires</p> <p>467 \$ en moyenne par employé</p>
Maintenir le roulement volontaire des employés à 5 % pour la division SSI	Pourcentage de roulement volontaire durant l'exercice, employés à temps plein	12,7 %
Maintenir le roulement volontaire des employés à 6 % pour la Tour CN	Pourcentage de roulement volontaire durant l'exercice, employés à temps plein	5,5 %

Tableau de bord

Gérer écologiquement

OBJECTIF :

Gérer les ressources de façon responsable et respecter l'environnement.

CIBLE	MESURE(S)	RÉSULTAT DE L'EXERCICE 2011-2012
Réduire la consommation d'énergie des immeubles détenus et gérés par la SIC	<p>Consommation totale d'énergie en kilowattheure (kWh)</p> <p>Consommation totale d'énergie en kilowattheure (kWh), au pied carré</p> <p>Pourcentage de variation de consommation d'énergie, au pied carré, par rapport à l'exercice précédent</p>	<p>(Tour CN seulement) 11 869 430 kWh</p> <p>(Tour CN seulement) 4,97 kWh/pi²</p> <p>(Tour CN seulement) réduction de 2,2 %</p>
Construction de tous les nouveaux immeubles des projets d'aménagement selon des normes indépendantes d'efficacité énergétique (clause ajoutée aux contrats avec les acheteurs du site, le cas échéant)	Nombre de nouveaux immeubles conformes à ce critère	<p>5 nouveaux projets</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les Bassins – 1 800 unités sur 1 800 – projet homologué LEED-ND • Pleasantville, St. John's, Terre-Neuve et Labrador – 21 unités sur 21 • Currie Barracks – 62 unités sur 62 ont obtenu une certification environnementale • Griesbach – 190 unités sur 190 • Garrison Crossing, Chilliwack, C.-B. – 136 unités sur 136
Dans les nouveaux projets d'aménagement, la rénovation d'immeubles existants doit améliorer l'efficacité de la consommation énergétique	<p>Nombre d'immeubles rénovés conformes à ce critère, suite à une vérification de l'efficacité énergétique</p> <p>Pourcentage d'immeubles rénovés conformes à ce critère</p>	Aucun nouveau projet
Éviter d'envoyer à la décharge au moins 85 % (selon le poids) des déchets de démolition	<p>Total (poids) des déchets de démolition non envoyés à la décharge</p> <p>Pourcentage (poids) des déchets de démolition non envoyés à la décharge</p>	<p>3 510 tonnes</p> <p>85,8 %</p>
Éviter d'envoyer à la décharge au moins 60 % (selon le poids) des déchets des immeubles détenus et gérés par la Société	<p>Total de déchets (poids) non envoyés à la décharge</p> <p>Pourcentage (poids) des déchets non envoyés à la décharge</p>	<p>(Tour CN seulement) 193 tonnes</p> <p>(Tour CN seulement) 75 %</p>
Adopter des pratiques optimales de gestion des eaux de ruissellement dans tous les nouveaux projets d'aménagement	Nombre de projets approuvé par les municipalités parce qu'ils incluent au moins quatre pratiques optimales et/ou des stratégies de développement à faible impact (LID)	<p>2 projets</p> <ul style="list-style-type: none"> • Griesbach – étapes 6B, 8A et 14 – incluant la conservation des arbres à maturité; un plan de gestion de l'érosion et de la sédimentation; des rues bordées d'arbres; des terre-pleins gazonnés; la réduction des retraits des immeubles le long des rues • Currie Barracks, Phase 1 – incluant la collecte des eaux de pluie; l'usage de citernes, de fosses d'infiltration, d'entreposage souterrain, de grands jardins pluviaux; le pavage perméable; la biorétention; l'adoption de codes d'aménagement paysager pour les lots privés pour assurer le contrôle des eaux de pluie et la diversité des plantations; la conservation des arbres à maturité et la plantation de nombreux nouveaux végétaux

Gérer écologiquement

OBJECTIF :

Gérer les ressources de façon responsable et respecter l'environnement.

CIBLE

Réduire la consommation d'eau dans les immeubles détenus et gérés par la Société

MESURE(S)

Consommation totale d'eau (volume)
Pourcentage (volume) de variation par rapport à l'exercice précédent

RÉSULTAT DE L'EXERCICE 2011-2012

(Tour CN seulement) 71 178 m³
(Tour CN seulement) hausse de 19 %
Cette hausse résulte d'une fuite importante et non détectée du système d'irrigation en août et en septembre 2011.

Contribuer à la société

OBJECTIF :

Créer une valeur communautaire.

CIBLE

Consacrer jusqu'à 150 000 \$ au mécénat d'entreprise

MESURE(S)

Montant investi

RÉSULTAT DE L'EXERCICE 2011-2012

129 815 \$ (86 % de 150 000 \$)

Rechercher des possibilités de créer un patrimoine durable dans tous les projets d'aménagement

Superficie, en acres (hectares), d'espaces verts publics et utilisables créés depuis les débuts de la Société en 1995
Nombre d'éléments de projets incluant une composante commémorative du patrimoine canadien, depuis les débuts de la Société en 1995

52 acres (21 hectares)

31 éléments de projets commémoratifs

Montant investi par la SIC dans des composantes commémoratives de ses projets depuis les débuts de la Société en 1995

8,6 \$ millions

Prévisions de dépenses cumulatives consacrées aux projets d'aménagement, par la SIC et par les acheteurs des sites, depuis les débuts de la Société en 1995, incluant tous les projets terminés et actuels

Prévision d'investissement de la SIC et des acheteurs des sites
Nombre d'années-personnes d'emploi de la construction qui équivalent à ces investissements, selon les normes de l'industrie

7,2 \$ milliards

57 600 années-personnes d'emploi de la construction

Prévision d'impôt foncier annuel pour tous les projets terminés et actuels, à leur achèvement

Prévision de hausse de l'impôt foncier annuel, résultant du développement réalisé par la SIC et ses acheteurs de sites

129 \$ millions

Offrir des options d'habitation abordable dans les projets d'aménagement résidentiel, par le biais du programme IBIEF

Nombre de projets d'aménagement résidentiel qui incluent cette composante
Pourcentage de projets d'aménagement résidentiel qui incluent cette composante

Aucune vente réalisée dans le cadre du programme IBIEF durant l'exercice

* Les Bassins – habitation abordable fournie directement à Montréal, par un organisme de logement

Tableau de bord

Renforcer l'exploitation de la Société

OBJECTIF :

S'efforcer de produire de solides résultats financiers et/ou de débarrasser avec efficacité le gouvernement du Canada de ses propriétés fédérales excédentaires.

CIBLE	MESURE(S)	RÉSULTAT DE L'EXERCICE 2011-2012
Optimiser la valeur financière et les produits versés à l'actionnaire	Résultat global	81,1 \$ millions
	Produits du dernier exercice	211,7 \$ millions
	Dépenses en immobilisations du dernier exercice	46,1 \$ millions
	Distributions versées à l'actionnaire durant le dernier exercice (dividendes, acquisitions comptant et remboursements d'effets à payer)	20,8 \$ millions en dividendes et 17,4 \$ millions d'effets à payer remboursés
	Distributions versées à l'actionnaire depuis les débuts de la Société en 1995 (dividendes, acquisitions comptant et remboursements d'effets à payer)	431,6 \$ millions
Réaliser une marge brute d'au moins 25 % du total des opérations de ventes immobilières	Pourcentage de marge brute	28,7 %
Réaliser une marge brute d'au moins 60 % pour l'exploitation de la Tour CN	Pourcentage de marge brute (incluant aliments et boissons, et attractions)	60,4 %
Contribution en impôt sur le résultat	Impôt sur le revenu versé pour l'exercice précédent	42,5 \$ millions
	Cumul de l'impôt sur le revenu versé depuis les débuts de la Société, en 1995	131,5 \$ millions
Améliorer la satisfaction de la clientèle (visiteurs de la Tour CN) pour accroître l'achalandage	Cote de satisfaction du dernier exercice	67 %
	Cote de satisfaction de l'exercice précédent	64 %
Contribuer à la réduction de la responsabilité environnementale du gouvernement fédéral, grâce à l'assainissement des propriétés acquises par la SIC	Montant de réduction de la responsabilité environnementale du gouvernement durant l'exercice précédent	Aucun biens acquis
	Montant de réduction de la responsabilité du gouvernement, depuis la création de la Société en 1995	80,2 \$ millions
	Montant affecté à l'assainissement environnemental par la SIC et les acheteurs de ses sites depuis la création de la Société en 1995	84,6 \$ millions (52,8 \$ millions investis par la SIC et 31,8 \$ investis par les acheteurs des sites)

Renforcer l'exploitation de la Société

OBJECTIF :

S'efforcer de produire de solides résultats financiers et/ou de débarrasser avec efficacité le gouvernement du Canada de ses propriétés fédérales excédentaires.

CIBLE	MESURE(S)	RÉSULTAT DE L'EXERCICE 2011-2012
Réduire les paiements annuels versés en remplacement d'impôts (PERI) par le gouvernement fédéral, grâce à l'acquisition par la SIC de biens immobiliers	Réduction des PERI produite durant l'exercice précédent pour les biens acquis Réduction des PERI, en dollars, produite depuis la création de la Société en 1995 Réduction annuelle estimative des PERI versés par le gouvernement fédéral rendue possible par l'achat par la SIC de tous les biens immobiliers stratégiques désignés excédentaires à l'heure actuelle	Aucun bien acquis 38,1 \$ millions 5,5 \$ millions
Réduire les frais annuels de fonctionnement et entretien (F et E) pour le gouvernement fédéral, grâce à l'acquisition par la SIC de biens immobiliers	Réduction de F et E durant l'exercice financier précédent pour les biens acquis Réduction, en dollars, de F et E depuis les débuts de la Société en 1995	Aucun bien acquis 19,7 \$ millions
Rendre des propriétés fédérales excédentaires à un usage productif, suite à leur vente à la SIC ou à leur détention par celle-ci	Nombre de propriétés rendues à un usage productif, par leur vente ou leur détention par la SIC, durant l'exercice Superficie totale, en acres (hectares) des propriétés rendues à un usage productif, par leur vente ou leur détention par la SIC, durant l'exercice Nombre cumulatif de propriétés rendues à un usage productif par leur vente à la SIC, depuis la création de la Société en 1995 Superficie totale, en acres (hectares) des propriétés rendues à un usage productif par leur vente à la SIC depuis la création de la Société en 1995 Taux d'acquisition de propriétés par la SIC durant l'exercice (selon la valeur comptable des biens immobiliers destinés à l'aménagement) Taux de cession de propriétés par la SIC durant l'exercice (selon la valeur comptable des biens immobiliers destinés à l'aménagement)	Aucun bien vendu à la SIC Aucun bien vendu à la SIC 63 propriétés 8 454 acres (3 421 hectares) Aucun bien acquis 18 %

Les Bassins du Nouveau Havre

Montréal,
Québec

La transformation d'un secteur riverain historique



Dessin conceptuel des complexes résidentiels LEED-ND du projet Les Bassins

Au cours des 12 derniers mois, le projet a abordé les premières étapes visant l'homologation LEED-ND, la construction des infrastructures, et l'assainissement des sols du site. L'excavation des phases un et deux du projet de Développement des Bassins Inc. a débuté, et la livraison des premières unités résidentielles est prévue à l'automne 2013. De plus, le promoteur compte aborder la troisième phase à l'automne 2012, en même temps que la construction de la première phase du projet de logements sociaux réalisée par Bâtir-son-quartier.

Le projet Les Bassins du Nouveau Havre vise un aménagement plus dense et animé pour mieux interpréter le caractère historique du port intérieur de Montréal.

L'initiative du Nouveau Havre de Montréal progresse également avec le volet du plan de réaménagement à long terme de la propriété de la Pointe-du-Moulin. Il s'agit d'un site de 18,6 acres (7,5 hectares) incluant le complexe historique de l'élevateur à grains N° 5 et ses trois annexes, tours marines et convoyeurs.

Les dessins conceptuels sont devenus réalité au début de l'année, alors que les premières pelletées de terre ont été données dans le réaménagement de l'ancien havre historique de Montréal. La transformation d'une des propriétés repères de la ville prend son élan et les citoyens commencent à remarquer les travaux de revitalisation le long du Canal de Lachine. L'intérêt public s'avive à mesure que le projet Les Bassins du Nouveau Havre prend forme.

On prévoit que la réalisation du projet Les Bassins du Nouveau Havre durera environ 8 à 10 ans. À son achèvement, le quartier comptera quelque 1 800 unités résidentielles privées, incluant des habitations familiales et abordables. Le bureau de vente de Développement des Bassins Inc. (Consortium Prével/Rachel-Julien) a ouvert ses portes dans le dernier trimestre en 2011. Les ventes de la première phase ont été réalisées à vive allure, et bon nombre des 127 unités en copropriété ont trouvé preneur.

L'été dernier, près de 3 000 Montréalais ont eu la possibilité de redécouvrir le Silo N° 5, une structure historique, lors de visites publiques organisées par la SIC, Héritage Montréal et Parcs Canada, qui détient et gère le Canal de Lachine.

Ces visites furent tellement populaires que des visites supplémentaires ont été offertes, dont une fin de semaine pendant laquelle les visiteurs ont eu l'occasion de se rendre sur le toit de l'énorme complexe du Silo N° 5, pour admirer le panorama à couper le souffle sur le secteur riverain de Montréal et sur la ville.

La SIC continue d'analyser cette propriété pour mieux cerner le potentiel de réaménagement du site, alors que les travaux de planification se poursuivent, en 2012.

Complexe du Palais des congrès de la communauté urbaine de Toronto

Toronto,
Ontario

Optimiser la valeur d'une propriété phare

En avril 2011, la Société immobilière du Canada a mis en vente un des complexes les plus connus à Toronto – le Palais des congrès de la communauté urbaine de Toronto (PCCUT). La vente du PCCUT représentait une occasion exceptionnelle pour les acheteurs d'acquérir trois éléments d'actif distincts qui occupaient un bloc entier au cœur du plus grand centre urbain canadien et d'une grande métropole économique.

La Société détenait et/ou gérait le PCCUT depuis 1995 et, en 2008, elle a consolidé son intérêt dans cet actif de 7,4 acres (2,99 hectares). Le complexe inclut l'édifice nord du Palais des congrès de la communauté urbaine de Toronto au 255, rue Front ouest, l'édifice à bureaux du 277, rue Front ouest, et l'hôtel InterContinental Toronto Centre.

Depuis son inauguration en 1984, le PCCUT est un point de repère du centre-ville de Toronto. Tout au long de ses 30 années d'exploitation, le PCCUT a accueilli plus de

16 300 événements, 1 554 congrès, 10 094 conférences et 50,3 millions de visiteurs – chiffre qui dépasse la population du Canada.

La SIC a retenu les services de CB Richard Ellis et TD Securities comme courtiers et conseillers pour la commercialisation et la vente du PCCUT. En avril 2011, une campagne de commercialisation poussée a été lancée à l'échelle internationale, et a suscité l'intérêt de 70 entités.

La complexité de cette opération relevait de la nature inusitée de la propriété. Afin d'aider les acheteurs potentiels à saisir plus rapidement l'envergure de la propriété, la SIC et ses courtiers ont fait preuve de diligence dans la préparation d'une salle numérique de renseignements sur le projet, incluant des sommaires juridiques, des évaluations et des rapports indépendants. Le processus de vente suivi par la SIC et ses courtiers a donné aux acheteurs potentiels tout le temps nécessaire pour se familiariser avec la propriété et pour l'évaluer.

Le 30 juin 2011, une convention d'achat et de vente a été signée entre la Société immobilière du Canada et le Groupe immobilier Oxford, division immobilière du Régime de retraite des employés municipaux de l'Ontario (OMERS), et l'opération a été conclue en septembre 2011.

La vente de cette propriété symbolique de la Société représentait une décision majeure. D'une valeur de près de 238 millions de dollars, il s'agissait de la plus importante transaction de l'histoire de la SIC, marquant une nouvelle étape du mandat de la SIC, qui consiste à continuellement trouver des moyens d'optimiser la valeur de biens immobiliers qui appartenaient auparavant au gouvernement du Canada.

La vente a attiré une couverture médiatique tant sur le plan domestique qu'international, du *Globe and Mail* au réseau *Bloomberg News*.



Terrains au pied de la Tour CN

Toronto,
Ontario

Le site du plus grand aquarium au Canada

En août 2011, des dignitaires et des invités spéciaux ont côtoyé des requins et des enfants durant la cérémonie d'inauguration des travaux de la construction de l'Aquarium Ripley du Canada, un événement organisé par la SIC et Ripley Entertainment (Ripley). Les médias nationaux ont assisté à une conférence de presse durant laquelle les deux entreprises ont fièrement présenté cette nouvelle attraction touristique torontoise d'envergure internationale.

La construction de l'aquarium est en cours, et l'installation sera exploitée par Ripley dans le cadre d'un bail foncier à long terme avec la SIC. Sur un terrain de quatre acres (1,6 hectare) au pied de la Tour CN, la structure aura une superficie de 100 000 pi² (9 290 m²), avec possibilité d'expansion commerciale de 50 000 pi² (4 645 m²).

L'aquarium sera doté d'un bassin d'une capacité de 5,7 millions de litres, soit l'un des plus importants en Amérique du Nord. L'exploitation de l'attraction créera 300 à 350 emplois, produisant plus de 35 millions de dollars de revenus du travail. Durant ses 20 premières années d'exploitation, l'aquarium devrait produire plus de

220 millions de dollars de recettes fiscales pour les trois paliers gouvernementaux.

Cette nouvelle attraction souligne avec éclat l'engagement continu de la SIC à l'égard de l'industrie touristique, déjà symbolisé par sa propriété de longue date, la fameuse Tour CN, la Tour nationale du Canada.

En plus de l'aquarium, la SIC a fait des progrès considérables dans ses projets d'améliorations des immobilisations et de l'architecture du portail d'accès de la Tour CN, depuis la rue Front.

Ce réaménagement de 15 millions de dollars inclut un nouveau panneau de signalisation numérique, les améliorations du square public et de la place de la Tour CN, de nouveaux ascenseurs reliant le Rogers Centre et la Tour CN, et une nouvelle marquise pour abriter l'entrée principale de la Tour CN. De plus, une expansion commerciale de 50 000 pi² (4 645 m²) sera réalisée du côté ouest du site, probablement durant les cinq années suivant l'inauguration publique de l'aquarium, prévue durant l'été 2013. Grâce à ces travaux, le portail d'accueil

sera beaucoup plus visible et attrayant pour les piétons sur la rue Front, les invitant à visiter plusieurs grandes attractions touristiques torontoises.

Suite à un appel d'offres national en deux étapes, le concept proposé par Graham Infrastructure, IBI et Kramer Design a été retenu, et sa réalisation transformera complètement la passerelle menant à la Tour CN et au futur aquarium, depuis l'intersection des rues Front et John.

En collaboration avec Graham Infrastructure, la SIC a abordé le processus de demandes d'approbation municipale et a obtenu une réaction positive des intervenants pour le concept approuvé, notamment Oxford Properties, Ripley, le Rogers Centre, le conseiller du quartier et l'association locale d'amélioration des affaires. Ces importants travaux de rénovation sont en cours et devraient être terminés en mars 2013, avant l'inauguration de l'Aquarium Ripley du Canada.



Dessin conceptuel de la place rénovée menant à l'Aquarium Ripley du Canada et à la Tour CN

Parc commercial Glenlyon

Burnaby,
Colombie-Britannique

Développement durable, succès durable

Depuis plus d'une décennie, le parc commercial Glenlyon est reconnu comme un des premiers parcs commerciaux de l'Ouest canadien, grâce à son magnifique cadre naturel et à son accès facile depuis la région du grand Vancouver. En 1995, la SIC a acquis le site de Glenlyon, d'une superficie de 133 acres (53,8 hectares) le long du fleuve Fraser, à Burnaby, de la Compagnie des chemins de fer nationaux du Canada.

Dès ses débuts, Glenlyon a attiré des entreprises connues, dont notamment Nokia, Ritchie Bros., Ballard Power Systems, Future Shop/Best Buy et BC Hydro, qui y ont construit leurs bureaux et installations.

À l'heure actuelle, les immeubles du parc commercial Glenlyon totalisent plus d'un million de pieds carrés de locaux de recherche et de développement, plus de 4 000 personnes travaillent sur les lieux et profitent des nombreuses commodités. À ce jour, la SIC a tiré des produits de 125 millions de dollars de cette propriété et, résultat tout aussi important, a produit des impôts fonciers d'approximativement 4 millions de dollars pour la Ville de Burnaby.

À la fin d'août 2011, des terrains de quatre acres (1,62 hectare) ont été vendus à Pacific Natural Products (PNP). Cette société construit actuellement un laboratoire et une usine de production de 50 000 pi² (4 650 m²), qui devraient être terminés d'ici la fin de 2012.

Le deuxième édifice à bureaux aménagé par la SIC et destiné à la vente, au 4300, North Fraser Way, a été vendu à un investisseur local en 2011, qui envisage actuellement la création de bureaux en copropriété. Certaines des plus importantes opérations immobilières réalisées par la SIC durant l'exercice ont visé des terrains et des immeubles à Glenlyon.

Le parc commercial Glenlyon comprend encore 65 acres de terrains vacants et disponibles pour l'aménagement. Comme la plupart des rues et services sont déjà en place, ces terrains devraient être aménagés



L'édifice Nokia est un des nombreux immeubles à bureaux en voie d'aménagement à Glenlyon

au cours des cinq à dix prochaines années. L'entrée est de Glenlyon et le dernier site du parc devraient être terminés au cours des deux prochaines années.

À chaque étape de la croissance ininterrompue de Glenlyon, la SIC a veillé à protéger le caractère écologique délicat de la propriété. Les terre-pleins et îlots dotés d'aménagement paysagers, les nombreux étangs et ruisseaux, les trottoirs curvilinéaires, les larges retraits de la chaussée et l'important réseau de sentiers sont des éléments qui donnent à Glenlyon l'aspect d'un parc. Depuis son inauguration

et tout au long de son aménagement, Glenlyon a répondu à de multiples reprises aux exigences rigoureuses de ses clients commerciaux.

Le succès de Glenlyon est un autre exemple de la volonté de la SIC d'aménager des projets qui produisent un solide rendement financier accompagné d'avantages durables pour les collectivités locales.



Sur l'Haut-Da Cieux de la Tour CN

Tour nationale du Canada

Toronto,
Ontario

La Tour nationale du Canada – la Tour CN – a célébré son 35^e anniversaire en 2011, une année durant laquelle la Tour a mérité de nombreux prix importants et a inauguré une attraction fabuleuse. Depuis ses débuts en 1976, la Tour a acquis une réputation d'innovation et d'avant-garde, et 2011 n'a certainement pas été une exception à ce parcours.

L'Haut-Da Cieux^{MD1} a ouvert ses portes au public le 1^{er} août 2011, après avoir suscité beaucoup d'intérêt dans le monde entier. La promenade à mains libres sur le toit de l'habitable principal de la Tour est devenue l'attraction la plus sensationnelle de l'histoire de la Tour CN, et la première du genre en Amérique du Nord. Les visiteurs enfilent des baudriers attachés à un rail aérien et sortent, en groupes de six, accompagnés d'un guide spécialement formé. Les guides invitent les participants à surmonter leur frousse, et à se pencher au-dessus de l'abîme, pour admirer le panorama inoubliable sur Toronto et le lac Ontario à leurs pieds.

Le livre des records Guinness a décerné à l'Haut-Da Cieux le titre de « plus haute sortie au monde à l'extérieur d'un immeuble ». La première saison de l'Haut-Da Cieux a dépassé toutes les prévisions d'achalandage – et plus du double de visiteurs attendus sont venus s'offrir des sensations fortes, au sommet d'une des merveilles du monde moderne.

En avril 2011, le Restaurant 360, l'établissement gastronomique de la Tour, a commencé à proposer sa carte des vins en version numérique, sur iPad^{MD2}, mettant en valeur la sélection considérable du restaurant. Ce programme interactif présente aux clients du 360 des descriptions détaillées et des cotes pour les 550 millésimes entreposés dans le « plus haut cellier au monde ». Le restaurant 360 a aussi instauré un nouveau système de préservation du vin, ce qui lui permet de proposer aux clients toute une gamme de vins primés et exclusifs, au verre. La sélection de vins, très complète et soigneusement renouvelée, est une des principales raisons du succès du restaurant et lui a valu le prix d'excellence « Best of »

de la revue *Wine Spectator* (depuis 1999), et le prix d'excellence VQA du Wine Council of Ontario (depuis 2005). La carte des vins a aussi contribué à l'inclusion du 360 aux prix décernés par Distinguished Restaurant of North America (DIRONA) depuis 1997.

Pour la deuxième fois en cinq ans, la Tour CN a été nommée Entreprise de l'année en 2011 par l'Association de l'industrie touristique du Canada (AITC). Les prix nationaux de tourisme rendent hommage au succès, au leadership et à l'innovation dans l'industrie touristique au Canada, et soulignent la qualité exceptionnelle de l'expérience touristique offerte par la Tour.

En février 2012, l'Institut canadien des ingénieurs a décerné à la Tour CN le prix de réalisation exceptionnelle en génie canadien, une distinction également conférée au pont de la Confédération.

Durant l'exercice 2011-2012, la Tour a attiré 1,47 millions de visiteurs et a réalisé des produits de 57,4 millions de dollars, dépassant les prévisions budgétaires de 3,3 pourcent. Il s'agit d'un rendement vigoureux dans des conditions commerciales difficiles.

Depuis 35 ans, la Tour CN est toujours un point de repère à Toronto et un grand symbole canadien. La Tour est une merveille d'ingénierie, un centre vital de communications, un centre événementier, de restauration et de divertissement exceptionnel, et se classe toujours parmi les structures les plus originales au monde.



La Tour CN, éclairée en bleu pour saluer la Journée mondiale des réfugiés des Nations Unies

1 L'Haut-Da Cieux est une marque de commerce déposée de la Société immobilière du Canada.
2 iPad est une marque de commerce déposée de Apple Inc.

Faits saillants de l'exercice



Réalisations

- En mai 2011, la SIC a annoncé la première nouvelle attraction touristique d'envergure à Toronto en 18 ans : l'Haut-Da Cieux^{MD1} de la Tour CN. Dès son inauguration en août 2011, l'Haut-Da Cieux a suscité le vif intérêt des médias locaux et internationaux, incluant l'émission *Rick Mercer Report*. Les réservations de l'Haut-Da Cieux ont presque immédiatement affiché complet.
- En juin 2011, on a inauguré le centre de présentation du projet Les Bassins du Havre, à Montréal, où les ventes ont été rapides; la plupart des unités ont été vendues en quelques mois. Ce quartier à usages mixtes de 1 600 unités résidentielles sera construit selon des normes LEED-ND.
- En juillet 2011, la Tour CN a célébré son 35^e anniversaire. Le chef de l'exploitation, Jack Robinson, a lancé la première balle cérémoniale durant un match des Blue Jays de Toronto, pour souligner la semaine de célébration de cette structure nationale canadienne bien connue.

- En août 2011, la SIC a annoncé la construction de l'Aquarium Ripley du Canada. Les travaux de la structure de l'aquarium de 130 millions de dollars au pied de la Tour CN sont maintenant en cours. L'attraction sera détenue et gérée par Ripley Entertainment, et devrait ouvrir ses portes durant l'été 2013.
- En décembre 2011, la Tour CN a été nommée « entreprise de l'année » par l'Association de l'industrie touristique du Canada.
- En février 2012, la Tour CN a de nouveau été saluée, cette fois par l'Institut des ingénieurs du Canada, qui a nommé la Tour « réalisation exceptionnelle de génie canadien ».

Opérations

- En septembre 2011, la SIC a conclu la plus importante opération de son histoire, la vente du fameux Palais des congrès de la communauté urbaine de Toronto – un complexe incluant le Palais des congrès de la communauté urbaine de Toronto, l'édifice à bureaux du 277, rue Front ouest, et l'hôtel InterContinental Toronto Centre – au Groupe immobilier Oxford.
- En octobre 2011, deux ventes ont été conclues au parc commercial Glenlyon, à Burnaby, en Colombie-Britannique : des terrains de 4 acres (1,61 hectare) ont été vendus à une société pharmaceutique et un immeuble situé au 4300, North Fraser Way, a également été vendu.
- Également en octobre 2011, la SIC a conclu la vente d'un terrain de 6,2 acres (2,50 hectares) du secteur Franklin Crossing à la Ville de Moncton, au Nouveau-Brunswick. Ce terrain sera affecté au réseau de sentiers de Moncton.
- En décembre 2011, la SIC a conclu la vente de terrains de 4 acres (1,61 hectare) à Chilliwack, en Colombie-Britannique, à la Gendarmerie royale du Canada.

299 \$ millions
VENTES DE BIENS IMMOBILIERS

19
TOTAL DES TRANSACTIONS DE VENTE

357
TOTAL DES LOTS RÉSIDENTIELS VENDUS

¹ L'Haut-Da Cieux est une marque de commerce déposée de la Société immobilière du Canada.

Haute direction



MARK B. LAROCHE

Mark B. Laroche est président-directeur général de la Société immobilière du Canada CLC limitée depuis juillet 2007, et son mandat a

été renouvelé pour une période de cinq ans à compter de juillet 2012. M. Laroche dirige l'équipe de cadres de la Société dans l'optimisation de la valeur financière et communautaire tirée de biens immobiliers dont le gouvernement du Canada n'a plus besoin pour ses programmes. Grâce à son leadership stratégique, la Société est devenue plus efficiente et innovatrice, et a produit de solides résultats financiers, en plus d'obtenir des prix d'excellence en affaires. Avant d'entrer à la Société, M. Laroche a occupé des postes de direction au sein de plusieurs municipalités, incluant les fonctions de directeur général, et a été membre du conseil de plusieurs organismes à but non lucratif.



ANTOINETTE BOZAC

Antoinette Bozac est chef du contentieux et vice-présidente, Affaires corporatives, de la Société immobilière du

Canada CLC limitée. Dans ces fonctions, elle fournit au conseil d'administration et à la haute direction des conseils sur des questions entourant la gouvernance et les affaires publiques. Elle est chargée des dossiers juridiques, du contentieux et des questions réglementaires et a auparavant occupé le poste de vice-présidente des ressources humaines et des affaires juridiques de la Société. M^{me} Bozac a pratiqué le droit des sociétés, de l'immobilier commercial, du travail, de la concurrence et de la propriété intellectuelle.



CAMERON CHARLEBOIS

Cameron Charlebois est vice-président, Immobilier, Québec, de la Société immobilière du Canada CLC limitée. Dans ce rôle, il met à

profit sa vaste expérience en architecture, aménagement immobilier, gestion municipale et administration commerciale. M. Charlebois a tiré profit de son expérience pour diriger les activités réussies d'acquisition, d'aménagement et de gestion des actifs de la Société au Québec. Durant sa carrière, M. Charlebois a été directeur principal de l'aménagement aux Immeubles CN, société qui a précédé la SIC.



JURGEN DIRKS

Jurgen Dirks est chef des Finances et vice-président, Administration, de la Société immobilière du Canada CLC limitée. Il apporte

une expérience de gestion considérable à son rôle, à la direction des services des finances, des ressources humaines et de technologie de l'information de la Société. M. Dirks a une vaste expérience du secteur de l'immobilier et du développement immobilier, car il a été vice-président et chef des finances du plus important constructeur et promoteur de quartiers résidentiels au Canada.



ROBERT A. HOWALD

Robert A. Howald est vice-président principal, Immobilier, de la Société immobilière du Canada CLC limitée.

Il s'assure que la Société continue de gérer judicieusement l'acquisition et le développement de son portefeuille immobilier dans toutes les régions du pays. M. Howald est un cadre chevronné qui a auparavant occupé le poste de président-directeur général par intérim de la Société, et avant cela, a été le vice-président responsable de la région de l'est.



JACK ROBINSON

Jack Robinson est chef de l'exploitation, Tour CN, et s'efforce de consolider la position de la Tour, attraction

touristique d'envergure internationale. M. Robinson travaille à la Tour CN depuis plus de 20 ans, et a joué un rôle important dans le maintien du chiffre d'affaires positif et du solide rendement financier produit par la Tour. Son expérience de l'industrie, son leadership dynamique, son talent en marketing et son enthousiasme contribuent de façon marquée au succès et à l'innovation à la Tour.

Rapport de gestion > 25

**Responsabilité de la direction
à l'égard de la présentation de
l'information financière > 31**

Déclaration > 32

Rapport de l'auditeur > 33

États financiers consolidés > 35

**Notes afférentes aux états financiers
consolidés > 40**

Répertoire de la Société > IBC

Rapport de gestion

Pour l'exercice terminé le 31 mars 2012

Le Rapport de gestion qui suit doit être lu de concert avec les états financiers consolidés du présent rapport annuel.

La Société immobilière du Canada limitée (la SICL) réalise son mandat sur le plan des orientations par l'entremise de sa principale filiale en propriété exclusive, la Société immobilière du Canada CLC limitée (la SIC). Ce mandat, qui a été approuvé par le gouvernement du Canada (le gouvernement) à la reprise des activités de l'entreprise en 1995, consiste à «veiller à la cession ordonnée et commerciale de certains biens immobiliers stratégiques fédéraux en vue d'en optimiser la valeur pour les contribuables canadiens, de même que détenir certains biens immobiliers». Les opérations immobilières sont réalisées par la SIC et consolidées avec celles de la SICL. Les résultats financiers exposés dans la présente section sont décrits du point de vue de la SIC, même s'ils sont identiques à ceux de la SICL pour l'exercice 2011-2012.

La SICL détient une participation dans Parc Downsview Park (PDP) et dans la Société du Vieux-Port de Montréal Inc. (la SVPM) en fiducie pour Sa Majesté du chef du Canada. PDP et la SVPM sont exclues de la consolidation parce que la SIC ne dispose pas du pouvoir permanent de déterminer leurs politiques d'exploitation, d'investissement et de financement stratégiques et parce que le gouvernement a demandé à PDP et à la SVPM de lui présenter directement leurs résultats, à titre de sociétés d'État mères.

Tableau de bord équilibré

La SIC emploie un tableau de bord comme approche de gestion du rendement organisationnel. Conformément aux meilleures pratiques, la Société a entrepris une démarche de consultation poussée auprès de ses intervenants en 2010 afin de perfectionner son tableau de bord et de veiller à l'inclusion des objectifs de rendement économiques, sociaux et environnementaux les plus importants aux yeux de ses principaux intervenants internes et externes. La Société a également intégré la mise en œuvre du tableau au programme incitatif des employés pendant l'exercice 2011-2012. La Société continuera de réexaminer et de perfectionner les objectifs du tableau de bord, le cas échéant, car le tableau continuera d'évoluer au fil des ans.

Le tableau de bord de la SIC englobe actuellement 33 objectifs de rendement organisationnels financiers et non financiers, qui sont évalués à l'aide de 69 mesures. Chaque objectif se rapporte à l'un des six domaines clés : impliquer les collectivités, développer durablement, valoriser les gens, gérer écologiquement, contribuer à la société et renforcer l'exploitation de l'entreprise. Le nouveau tableau de bord de la Société est présenté dans une section qui lui est réservée dans le présent rapport annuel.

Gouvernance

La SICL continue de fournir une attestation partielle de ses états financiers par le président-directeur général et par le chef des services financiers et vice-président, Administration. En raison des frais et des ressources supplémentaires requis, la SICL n'a pas poursuivi ses démarches d'attestation. Elle suivra de très près l'évolution de ce dossier afin de déterminer la marche à suivre à cet égard.

Le conseil d'administration de la SICL est formé d'un président et de six administrateurs qui ne font pas partie de la direction et qui sont nommés par le gouverneur en conseil. Un nouveau président du conseil a été nommé en juin 2010. Au cours de l'exercice, les administrateurs ont participé à cinq réunions du conseil et à une séance de réflexion et de planification stratégique. Fixée par le gouverneur en conseil, la rémunération du président du conseil et des administrateurs consiste en des honoraires annuels de 9 400 \$ pour le président du conseil et de 4 500 \$ pour les administrateurs, en plus d'indemnités quotidiennes de 375 \$ pour le président et les administrateurs, et de 250 \$ pour les téléconférences.

Pour l'exercice terminé le 31 mars 2012 (l'exercice 2012), les frais du conseil, y compris les frais de déplacements, de conférences, de séminaires et d'assurance responsabilité, les honoraires annuels et les indemnités quotidiennes, ont totalisé 0,5 million de dollars, soit la même somme qu'au cours de l'exercice précédent.

Les frais du conseil et de l'équipe de la haute direction sont publiés sur le site Web de la SIC, www.clc.ca.

Rapport de gestion

Pour l'exercice terminé le 31 mars 2012

Résultat opérationnel

(en millions de dollars canadiens)	Exercice 2012	Budget	Exercice 2011
Ventes immobilières	61,9 \$	74,3 \$	82,7 \$
Produits opérationnels de la Tour CN	57,4	55,4	53,4
Location	27,3	32,5	33,3
Profit sur la vente d'immeubles de placement	61,4	15,0	11,2
Intérêts et autres	3,7	4,0	2,1
Produits bruts	211,7	181,2	182,7
Frais généraux et administratifs	18,8	22,6	18,9
Résultat avant impôt	79,2	39,0	40,8
Résultat des activités poursuivies	56,2	25,8	29,5
Résultat des activités abandonnées (après impôt)	24,6	8,2	3,6
Résultat global	81,1	34,0	32,8
Entrées (sorties) de trésorerie avant dividendes et remboursements d'effets à payer	66,8	50,9	9,6

Au cours de l'exercice 2012, la SIC a comptabilisé des produits de 211,7 millions de dollars, et dégagé un résultat global de 81,1 millions de dollars. Les flux de trésorerie ont atteint 66,8 millions de dollars avant distributions (dividendes et remboursement d'effets à payer) au gouvernement du Canada.

Produits

Les produits de 211,7 millions de dollars représentent une hausse de 30,5 millions par rapport au budget, et de 29 millions de dollars comparativement à ceux enregistrés au cours de l'exercice 2011. Les produits proviennent essentiellement de quatre sources :

Les **ventes immobilières** de 61,9 millions de dollars comprennent principalement les ventes de propriétés aménagées à titre de terrains à bâtir et vendues à des constructeurs de maisons unifamiliales, d'appartements et de condominiums, les ventes de terrains non aménagés, et les immeubles détenus en stock qui ont été vendus. Au cours de l'exercice 2012, 92 % des ventes ou 57,2 millions ont été conclues dans l'Ouest du Canada où d'anciennes bases militaires sont aménagées à des fins résidentielles à Calgary, en Alberta (Currie Barracks), à Edmonton, en Alberta (BFC Briesbach), et à Chilliwack, en Colombie-Britannique. Les 8 % résiduels des ventes ont été réalisées dans la région de l'Atlantique, soit à Terre-Neuve-et-Labrador et au Nouveau-Brunswick.

Au cours de l'exercice 2012, les ventes ont été inférieures de 20,8 millions de dollars à celles de 2011, lesquelles comprenaient une importante vente de terrains dans le cadre du projet Les Bassins à Montréal.

Les ventes immobilières conclues au cours de l'exercice 2012 ont permis de dégager un profit brut de 17,8 millions de dollars, sans les frais généraux et administratifs et les impôts, soit 10,4 millions de dollars de moins que celui enregistré au cours de l'exercice 2011 en raison de la baisse des produits.

Les **attractions** représentent les produits découlant des activités opérationnelles de la Tour CN et englobent les admissions, les restaurants et les attractions connexes. Au cours de l'exercice 2012, la fréquentation s'élève à 1,5 million de visiteurs, c.-à-d. une hausse de 2,4 % en regard de celle observée en 2011 et ce, malgré la faiblesse continue qu'affichent les secteurs du tourisme et de l'accueil dans la région métropolitaine de Toronto. Une hausse des visiteurs en provenance de la Chine, de l'Amérique du Sud et de l'Allemagne a permis de compenser la baisse de ceux des États-Unis. Le lancement réussi de l'attraction L'Haut-Da Cieux en août 2011 a ravivé l'intérêt à l'égard de la Tour CN et permis aux dépenses moyennes par visiteur d'atteindre un sommet de 37,55 \$.

Les produits de la Tour CN, qui se chiffrent à 57,4 millions de dollars, sont en progression de 4,0 millions de dollars comparativement à l'exercice 2011. De même, le profit brut dégagé de 17,9 millions représente une hausse de 2,1 millions de dollars par rapport à l'exercice précédent.

Les **locations** englobent les produits imputables aux propriétés commerciales, industrielles et résidentielles détenues à titre d'immeubles de placement, ainsi que les propriétés qui se trouvent sur les terrains qui sont détenus et destinés à l'aménagement à travers le pays. Les produits de location se chiffrent à 27,3 millions de dollars au cours de l'exercice 2012, dont 18,8 millions de dollars provenant de propriétés situées sur des terrains détenus en vue d'un aménagement futur. Sur le plan géographique, 57 % des produits de location proviennent de l'Ouest du Canada, 31 % de l'Ontario, et 12 % des provinces atlantiques.

Les produits de location ont régressé de 6,0 millions de dollars comparativement à ceux de l'exercice 2011 en raison principalement de la vente de la tour de bureaux du 277, rue Front, et du Palais des congrès de la communauté urbaine de Toronto situé tout juste à côté, en septembre 2011.

Le profit brut de location pour l'exercice 2012, qui s'établit à 5,9 millions de dollars, est identique à celui dégagé au cours de l'exercice 11, la baisse des produits imputables à la vente des propriétés du 277, rue Front, et du Palais des congrès ayant été en grande partie compensée par une réduction de la charge d'amortissement correspondante.

Le **profit sur la vente d'immeubles de placement** de 61,4 millions de dollars représente le profit réalisé à la vente du Complexe du Palais des congrès de la communauté urbaine de Toronto (PCCUT) et de la tour de bureaux adjacente située au 277, rue Front, à Oxford Properties en septembre 2011. Au cours de l'exercice 2011, le profit de 11,2 millions de dollars était attribuable à la vente d'un immeuble de bureaux situé à Burnaby, en Colombie-Britannique.

Les **intérêts et autres** de 3,7 millions de dollars comprennent principalement les intérêts sur des placements à court terme. Malgré des taux d'intérêt plus faibles, les produits ont surclassé de 1,6 million de dollars ceux comptabilisés en 2011 en raison de l'importante entrée de trésorerie suscitée par la vente du Complexe du PCCUT.

Les **frais généraux et administratifs**, qui atteignent 18,8 millions de dollars, ont été inférieurs de 0,1 million de dollars à ceux comptabilisés en 2011.

Le Secrétariat du Conseil du Trésor a mis en œuvre des mesures de réduction des coûts s'appliquant à l'ensemble du gouvernement fédéral. À titre de société d'État fédérale, la SIC s'est engagée à respecter l'esprit et le but de cet effort de compression des coûts. À la suite d'autres mesures de limitation des coûts prises en 2009–2010, la SIC a entrepris un examen stratégique et opérationnel au cours de l'exercice 2011–2012. Des recommandations ont été mises en œuvre en novembre 2011, lesquelles se sont traduites par une réduction de l'effectif, principalement des postes de cadre. La création de services partagés dans les services des Finances, de la Technologie de l'information et des Ressources humaines au secteur Immobilier et à la Tour CN ont permis de réduire le personnel et d'améliorer l'efficacité.

Les **frais de restructuration** de 4,0 millions de dollars représentent le coût des indemnités de départ et de remplacement en rapport avec les changements organisationnels exposés à la section des frais généraux et administratifs ci-dessus.

Le **résultat des activités abandonnées** de 24,6 millions de dollars constitue le profit après impôt dégagé du résultat des activités sur une période de six mois et de la vente de l'Hôtel InterContinental à Oxford Properties. L'Hôtel a été vendu en septembre 2011, en même temps que le PCCUT et la tour de bureaux située au 277, rue Front. Le résultat comptabilisé s'établit à 9,0 millions de dollars après impôt.

Flux de trésorerie

Les flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles et d'investissement se chiffrent à 166,4 millions de dollars, une progression de 103,0 millions de dollars comparativement à l'exercice 2011, en raison de la vente du PCCUT.

Cette entrée de trésorerie a servi à réduire de 117,1 millions de dollars le prêt à terme, l'obligation hypothécaire et les effets à payer de la Société.

De plus, la Société a versé au gouvernement du Canada des dividendes totalisant 20,8 millions de dollars.

Rapport de gestion

Pour l'exercice terminé le 31 mars 2012

Situation financière et liquidités

Le 27 janvier 2004, la SIC a émis une obligation de première hypothèque de 47,0 millions de dollars à 5,37 %, entièrement amortie en dix ans et garantie par la SIC par le nantissement de son bien immobilier, la Tour CN. Au 31 mars 2012, le solde de l'obligation hypothécaire atteignait 11,4 millions de dollars. Le 27 mai 2010, Dominion Bond Rating Service Limited a attribué à la Tour CN une cote « A » à tendance stable se rapportant à l'obligation hypothécaire. La SIC n'est plus tenue d'obtenir des mises à jour de cette cote pour l'obligation.

En avril 2010, la SIC a obtenu une majoration de l'emprunt à terme qui lui a été consenti par quatre banques à charte canadiennes et qui vient à échéance le 30 mars 2013, le faisant passer à 125,0 millions de dollars, lequel était garanti par le Complexe du PCCUT. À la vente du Complexe du PCCUT en septembre 2011, la SIC a remboursé la somme de 94,0 millions de dollars puisée à même cette marge et résilié l'emprunt.

De plus, la SIC a résilié sa marge de crédit de 70,0 millions de dollars accordée par quatre banques à charte canadiennes. Des lettres de crédit totalisant 20,8 millions de dollars, qui avaient été émises en vertu de cette marge, ont été garanties par des investissements portant intérêt.

Au 31 mars 2012, la SIC disposait d'une trésorerie s'élevant à 57,4 millions de dollars. Par ailleurs, le ratio d'endettement de la Société s'est considérablement amélioré, passant de 56,6 % à la fin de l'exercice 2011 à 17,1 % au 31 mars 2012.

Au 31 mars 2012, la SIC détenait des effets escomptés à payer au gouvernement fédéral totalisant 54,5 millions de dollars. Ces effets à payer sont des obligations non garanties remboursables à la première de des dates suivantes : leurs dates d'échéance ou les dates de réalisation du produit net de la vente des biens immobiliers pour lesquels ils ont été émis. La SIC prévoit rembourser des effets à payer de l'ordre de 4,5 millions de dollars au cours de l'exercice financier se terminant le 31 mars 2013. Elle prévoit également rembourser 28,0 millions de dollars d'effets à payer au cours des cinq prochains exercices.

Au cours du prochain exercice, la SIC prévoit affecter des dépenses en immobilisations de 85,3 millions de dollars à ses biens immobiliers actuels et à de nouvelles propriétés pour des travaux de construction, de viabilisation, d'assainissement environnemental et de préparation générale en vue de la vente des terrains. D'importantes dépenses sont prévues aux anciennes bases militaires de Calgary, de Chilliwack, d'Edmonton et de St. John's, ainsi qu'au parc commercial Glenlyon, au projet Les Bassins et au Nouveau Havre. La SIC prévoit des transferts de biens immobiliers de ministères et de sociétés d'État du gouvernement d'une valeur de 19,8 millions de dollars, y compris une majoration des billets à ordre, dont 11,1 millions de paiements en espèces.

En vertu de la politique sur les dividendes de la SIC, le dividende annuel versé correspond au moindre des deux montants suivants : le solde de trésorerie à la clôture de l'exercice, déduction faite des besoins en fonds de roulement pour les trois exercices suivants, ou le rendement des capitaux propres. Le rendement des capitaux propres est établi en fonction du taux des obligations de cinq ans de la Banque du Canada au 31 mars, ou à 3 % des capitaux propres, selon le taux le moins élevé. Cependant, le solde de trésorerie après versement du dividende ne doit jamais être inférieur à 10 millions de dollars.

Compte tenu du niveau actuel de la trésorerie et de la marge de crédit d'exploitation, la SIC estime être en mesure de financer tous les besoins en liquidités et les dépenses en immobilisations prévus pour l'exercice en cours. De plus, les ventes déjà conclues ou à conclure dans le cours normal de ses activités occasionneront des rentrées de fonds qui devraient permettre à la Société de subvenir à ses besoins et de procéder à une distribution à son actionnaire.

Adoption des Normes internationales d'information financière (IFRS)

Depuis le 1^{er} avril 2010, la Société est passée des principes comptables généralement reconnus (PCGR) du Canada pour les sociétés ayant une obligation d'information du public aux Normes internationales d'information financière (IFRS).

Risques et incertitudes

Par l'entremise de sa filiale, la SIC, la SICL gère et cède des biens immobiliers stratégiques excédentaires au nom du gouvernement afin d'en tirer une valeur optimale. Cette valeur optimale englobe la réalisation de la valeur financière, la stimulation économique et la contribution à la qualité de vie dans les collectivités dans lesquelles la SIC exerce ses activités. Les activités de la SIC ont respecté ce mandat au cours de l'exercice 2012.

La SIC a adopté une approche proactive à l'égard de la gestion des risques d'affaires et d'exploitation. Le mandat du comité de gestion des risques de la SIC consiste à cerner et à évaluer les principaux risques auxquels la Société doit faire face, puis à prendre des mesures afin d'éliminer les risques dans la mesure du possible ou, lorsque leur élimination n'est pas pratique ou possible, de prendre des mesures pour les atténuer, les gérer, les surveiller et obtenir une protection d'assurance pertinente. Le directeur général et trésorier, qui préside ce comité, assume également l'administration du programme de gestion des risques de la Société, ainsi que du portefeuille d'assurance.

Cette année, conformément à son important programme d'assurance pour protéger ses actifs et ses intérêts financiers, et cibler ses plus importants risques d'exploitation et les dangers, la Société a amélioré sa protection d'assurance en même temps qu'elle a négocié d'importantes réductions de ses primes. Dans le cas de son actif le plus important, la Tour CN, des études techniques sur le contrôle des risques et des pertes ont été effectuées pour améliorer la protection de l'actif et de la valeur de la Société. De plus, l'assurance sur les biens de la Tour CN a été haussée à une couverture d'assurance en valeur à neuf afin de refléter une nouvelle évaluation immobilière.

Au cours du dernier exercice, plusieurs initiatives de gestion des risques et des contrôles internes ont été réalisées, y compris un examen des contrôles au niveau de l'entité, de même qu'une évaluation annuelle et une quantification des risques pour les biens immobiliers de la SIC, qui comprend les produits d'affaires et de location et les terrains inoccupés de la Société, pour les fins du programme d'assurance de la SIC (protection contre les dangers et les risques d'exploitation) afin de continuer de répondre aux besoins de la Société et de protéger ses biens d'envergure.

Perspectives

Au cours de l'exercice, aucune nouvelle propriété n'a été acquise. Au 31 mars 2012, la réserve foncière de la SIC totalisait approximativement 1 527 acres (618,2 hectares).

La SIC négocie actuellement avec des ministères et des organismes du gouvernement fédéral l'acquisition de 2 188 acres (885 hectares) supplémentaires. En raison de l'envergure considérable de bon nombre de propriétés dont le transfert est à l'étude, soit de 1 à 1 620 acres (de 0,3 à 656 hectares), les travaux de planification, d'aménagement et de réintégration de ces biens immobiliers dans les collectivités locales s'échelonnent sur plusieurs années. Cette situation peut exposer la SIC à des fluctuations dans les marchés immobiliers locaux et affecter la demande, mais elle permet toutefois à la Société d'attendre la reprise des marchés immobiliers locaux car elle dispose de propriétés dans toutes les régions du pays.

Les terrains de la SIC et les transferts possibles de nouveaux biens immobiliers du gouvernement sont parfois touchés par des revendications territoriales des Autochtones. La Société continue de travailler avec le gouvernement fédéral pour établir un processus afin que ces terrains excédentaires puissent être vendus à la SIC.

Depuis ses débuts, l'exploitation de la Tour CN a été directement liée à l'industrie touristique de Toronto. L'achalandage de la Tour CN varie également selon les saisons et la température quotidienne. La Tour pourra améliorer le rendement de ses initiatives de développement d'affaires en misant sur le potentiel que présente le marché de Toronto et en prenant des mesures pour attirer un pourcentage plus important de touristes locaux, au lieu de se fier aux activités d'affaires à caractère saisonnier. La toute nouvelle attraction L'Haut-Da Cieux de la Tour CN a suscité un incroyable enthousiasme auprès du public, dépassant nos attentes et nos prévisions en ce qui concerne les produits, ce qui devrait contribuer à améliorer le chiffre d'affaires de la Tour dans les années à venir.

Selon la Banque du Canada, l'économie canadienne enregistrera une croissance de 2,0 % en 2012, et de 2,8 % en 2013. La reprise économique s'effectue plus lentement que prévu. Au Canada, la croissance est inégale, les économies des provinces qui reposent sur les ressources surclassant celles qui sont axées sur le secteur des services et de la fabrication dans la région centrale du pays. À l'heure actuelle, l'exportation canadienne est acheminée aux trois quarts vers les États-Unis. La valeur du dollar canadien est actuellement égale à celle de la devise américaine, ce qui continuera d'avoir des répercussions négatives sur les exportations. La Banque du Canada prévoit maintenir les taux d'intérêt à 1 % pour le reste de 2012, taux qui devrait augmenter à 2 % vers la fin de 2013, selon les prévisions de plusieurs grandes institutions financières canadiennes.

Rapport de gestion

Pour l'exercice terminé le 31 mars 2012

Le marché résidentiel canadien demeure vigoureux, mais les marchés surchauffés de Toronto et de Vancouver, jumelés aux hausses prévues des taux d'intérêt en 2013 qui pourraient freiner la demande, suscitent de plus en plus de préoccupations.

La SIC réalise d'importants projets résidentiels en Alberta et en Colombie-Britannique où elle réaménage les anciennes BFC Calgary, BFC Griesbach et BFC Chilliwack, et où le marché continue de reprendre de la vigueur. Dans deux de ces projets, la SIC effectue de la location provisoire, ce qui lui permet de tirer des produits supérieurs à ses frais de possession. À St. John's (Terre-Neuve-et-Labrador), la SIC aménage actuellement l'ancienne base militaire de Pleasantville.

Les ventes récentes réalisées par la SIC continuent de démontrer que ses biens immobiliers sont en demande et qu'elle pourra continuer de créer de la valeur et(ou) des avantages significatifs de son portefeuille immobilier, qui présente une grande diversité tant sur le plan de l'emplacement, de la valeur et de la superficie que des utilisations actuelles ou potentielles.

Le portefeuille immobilier du gouvernement fédéral comprend encore de nombreux biens immobiliers excédentaires. L'acquisition d'un plus grand nombre de ces biens immobiliers par la SIC permettra à cette dernière d'améliorer davantage la valeur qu'elle crée pour le gouvernement du Canada et de continuer de respecter son mandat, qui consiste à créer une valeur optimale pour le gouvernement en réintégrant des biens immobiliers dans les collectivités, tout en assumant ses responsabilités financières et sociales.

Les anciennes bases militaires acquises auprès du ministère de la Défense nationale exigent des investissements considérables pour les travaux de viabilisation, d'infrastructure et d'assainissement environnemental en vue de leur aménagement. À mesure que la SIC continue l'aménagement des biens immobiliers qu'elle possède actuellement et entreprend celui des nouveaux biens immobiliers transférés par le gouvernement, les pressions sur ses liquidités s'intensifieront; toutefois, la SIC continuera de rembourser les effets à payer obligatoires au gouvernement, et poursuivra en outre le versement de dividendes au gouvernement dans le cadre de ses distributions globales au gouvernement et conformément à sa méthodes comptables sur les dividendes.

La SIC prévoit dégager un résultat avant impôt de 198,8 millions de dollars au cours de la période de cinq ans se terminant le 31 mars 2017, être en mesure de demeurer autonome sur le plan financier, et verser régulièrement un dividende au gouvernement du Canada.

Responsabilité de la direction à l'égard de la présentation de l'information financière

Les états financiers consolidés de la Société immobilière du Canada limitée ont été établis par la direction de la Société conformément aux Normes internationales d'information financière (IFRS).

La direction maintient des systèmes de présentation de l'information financière et de gestion qui comprennent les contrôles appropriés de manière à fournir l'assurance raisonnable que les actifs de la Société sont protégés, à faciliter l'établissement d'informations financières pertinentes, fiables et présentées en temps opportun, et à veiller à ce que les opérations soient effectuées conformément à la partie X de la *Loi sur la gestion des finances publiques* et ses règlements, à la *Loi canadienne sur les sociétés par actions* et aux statuts et règlements administratifs de la Société.

À notre connaissance, ces états financiers consolidés annuels donnent, à tous les égards importants, une image fidèle de la situation financière aux 31 mars 2012 et 2011 et au 1^{er} avril 2010, du rendement financier et des flux de trésorerie de la Société pour les exercices terminés aux 31 mars 2012 et 2011.

S'il y a lieu, la direction se sert de son jugement pour faire les estimations nécessaires afin d'assurer une présentation fidèle et uniforme de ces informations.

Le conseil d'administration de la Société immobilière du Canada limitée est composé de sept administrateurs, dont aucun ne fait partie du personnel de la Société. Le conseil d'administration est chargé d'examiner et d'approuver les états financiers et veille au rendement de la direction en matière de présentation de l'information financière. Un comité de vérification, nommé par le conseil d'administration de la Société, a examiné ces états avec la direction et l'auditeur, et a présenté son rapport au conseil d'administration. Ce dernier a approuvé les états financiers.

Toutes les autres données financières et d'exploitation comprises dans le présent rapport annuel concordent, dans les cas appropriés, avec l'information fournie dans les états financiers.



Mark B. Laroche
Président-directeur général



Jurgen Dirks
Chef des finances
et v.-p., Administration

Toronto, Canada
25 juin 2012

Déclaration

Nous les soussignés, Mark Laroche, président-directeur général, et Jurgen Dirks, chef des finances et vice-président, Administration, certifions :

que nous avons examiné les états financiers consolidés de la Société immobilière du Canada limitée pour les exercices terminés aux 31 mars 2012 et 2011, et au 1^{er} avril 2010;

qu'à notre connaissance, les états consolidés ne comportent aucune fausse déclaration relative à un fait important et n'omettent aucun fait important qui doit être déclaré ou dont la mention est nécessaire pour que la déclaration ne soit pas trompeuse, compte tenu des circonstances dans lesquelles elle a été faite, à l'égard de l'exercice visé par le présent rapport annuel; et

qu'à notre connaissance, les états financiers consolidés annuels et autres renseignements financiers inclus dans le présent rapport annuel donnent, à tous les égards importants, une image fidèle de la situation financière, du rendement financier et des flux de trésorerie de la Société immobilière du Canada limitée pour l'exercice terminé à cette date et pour les périodes décrites dans le présent rapport.



Mark B. Laroche
Président-directeur général



Jurgen Dirks
Chef des finances
et v.-p., Administration

Toronto, Canada
25 juin 2012

Rapport de l'auditeur indépendant



Auditor General of Canada
Vérificateur général du Canada

RAPPORT DE L'AUDITEUR INDÉPENDANT

À la ministre des Travaux publics et des Services gouvernementaux

Rapport sur les états financiers consolidés

J'ai effectué l'audit des états financiers consolidés ci-joints de la Société immobilière du Canada limitée, qui comprennent les états consolidés de la situation financière au 31 mars 2012, au 31 mars 2011 et au 1^{er} avril 2010, et les états consolidés du résultat global, les états consolidés des variations des capitaux propres et les états consolidés des flux de trésorerie pour les exercices clos le 31 mars 2012 et le 31 mars 2011, ainsi qu'un résumé des principales méthodes comptables et d'autres informations explicatives.

Responsabilité de la direction pour les états financiers consolidés

La direction est responsable de la préparation et de la présentation fidèle de ces états financiers consolidés conformément aux Normes internationales d'information financière (IFRS), ainsi que du contrôle interne qu'elle considère comme nécessaire pour permettre la préparation d'états financiers consolidés exempts d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs.

Responsabilité de l'auditeur

Ma responsabilité consiste à exprimer une opinion sur les états financiers consolidés, sur la base de mes audits. J'ai effectué mes audits selon les normes d'audit généralement reconnues du Canada. Ces normes requièrent que je me conforme aux règles de déontologie et que je planifie et réalise les audits de façon à obtenir l'assurance raisonnable que les états financiers consolidés 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 consolidés. Le choix des procédures relève du jugement de l'auditeur, et notamment de son évaluation des risques que les états financiers consolidés 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 consolidés 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 consolidés.

Rapport de l'auditeur indépendant

J'estime que les éléments probants que j'ai obtenus dans le cadre de mes audits sont suffisants et appropriés pour fonder mon opinion d'audit.

Opinion

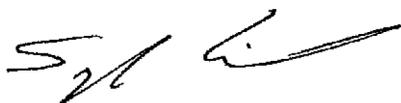
À mon avis, les états financiers consolidés donnent, dans tous leurs aspects significatifs, une image fidèle de la situation financière de la Société immobilière du Canada limitée au 31 mars 2012, au 31 mars 2011 et au 1^{er} avril 2010, ainsi que de sa performance financière et de ses flux de trésorerie pour les exercices clos le 31 mars 2012 et le 31 mars 2011, conformément aux Normes internationales d'information financière (IFRS).

Rapport relatif à d'autres obligations légales et réglementaires

Conformément aux exigences de la *Loi sur la gestion des finances publiques*, je déclare qu'à mon avis, compte tenu de l'application rétrospective de l'adoption des nouvelles normes expliquée à la note 4 afférente aux états financiers consolidés, les principes comptables des Normes internationales d'information financière (IFRS) ont été appliqués de la même manière qu'au cours de l'exercice précédent.

De plus, à mon avis, les opérations de la Société immobilière du Canada limitée et de sa filiale en propriété exclusive dont j'ai eu connaissance au cours de mes audits des états financiers consolidés ont été effectuées, dans tous leurs aspects significatifs, conformément à la partie X de la *Loi sur la gestion des finances publiques* et ses règlements, à la *Loi canadienne sur les sociétés par actions* ainsi qu'aux statuts et règlements administratifs de la Société immobilière du Canada limitée et de sa filiale en propriété exclusive.

Pour le vérificateur général du Canada,



Sylvain Ricard, CA
vérificateur général adjoint

Le 25 juin 2012
Ottawa, Canada

États financiers consolidés

États consolidés du résultat global

Pour l'exercice terminé le 31 mars

(En milliers de dollars canadiens)	Note	31 mars 2012	31 mars 2011
PRODUITS			
Ventes immobilières		61 879 \$	82 651 \$
Produits opérationnels de la Tour CN		57 442	53 388
Location		27 279	33 280
Profit sur la vente d'immeubles de placement		61 441	11 198
Intérêts et autres		3 712	2 134
		211 753	182 651
CHARGES			
Coût des ventes immobilières		44 095	54 464
Charges opérationnelles de la Tour CN		39 501	37 569
Charges opérationnelles de location		21 408	27 382
Frais généraux et administratifs		18 841	18 896
Perte de valeur, reprises et coûts de pré-acquisition		1 156	77
Intérêts et autres frais de financement		3 510	3 475
Autres charges			
Coûts de restructuration		4 000	–
		132 511	141 863
RÉSULTAT AVANT IMPÔT SUR LE RÉSULTAT		79 242 \$	40 788 \$
Charge (économie) d'impôt différé	20	(11 664)	3 307
Charge d'impôt exigible	20	34 744	7 997
		23 080	11 304
RÉSULTAT DES ACTIVITÉS POURSUIVIES		56 162	29 484
RÉSULTAT DES ACTIVITÉS ABANDONNÉES		24 633	3 597
RÉSULTAT NET		80 795 \$	33 081 \$
Autres éléments du résultat global			
Variation de la juste valeur de la couverture de flux de trésorerie, après impôts		(574)	(322)
Variation nette de la juste valeur de la couverture transférée au résultat net, après impôts		896	–
		322	(322)
RÉSULTAT GLOBAL		81 117 \$	32 759 \$

Les notes complémentaires font partie intégrante des états financiers consolidés.

États financiers consolidés

États consolidés de la situation financière

Au 31 mars

(En milliers de dollars canadiens)	Note	31 mars 2012	31 mars 2011 (note 4)	1 ^{er} avril 2010 (note 4)
ACTIFS				
Actifs non courants				
Immeubles de placement	7	2 452 \$	54 727 \$	68 875 \$
Stocks	8	30 410	29 347	16 889
Immobilisations corporelles	6	96 166	179 247	179 700
Clients et autres débiteurs	12	877	–	629
Créance à long terme	9	10 964	14 484	4 711
Impôt différé à recouvrer	20	4 675	6 815	–
		145 544	284 620	270 804
Actifs courants				
Stocks	8	201 602	217 687	218 644
Trésorerie et équivalents de trésorerie	10	57 428	28 899	39 696
Placements à court terme	11	70 772	–	–
Clients et autres débiteurs	12	8 353	14 798	23 840
Tranche courante de la créance à long terme	9	4 442	6 506	1 078
Charge d'impôt exigible à recouvrer	20	3 117	4 013	–
		345 714	271 903	283 258
		491 258 \$	556 523 \$	554 062 \$

(En milliers de dollars canadiens)	Note	31 mars 2012	31 mars 2011 (note 4)	1 ^{er} avril 2010 (note 4)
PASSIF ET CAPITAUX PROPRES				
PASSIF				
Passifs non courants				
Prêts à terme	14	– \$	94 372 \$	124 123 \$
Obligation hypothécaire à payer	13	5 826	11 346	16 557
Effets à payer	15	50 013	52 804	41 080
Fournisseurs et autres créditeurs	16	25	19	52
Impôt différé	20	6 270	17 392	5 514
		62 134 \$	175 933 \$	187 326 \$
Passifs courants				
Tranche courante de l'obligation hypothécaire à payer	13	5 593	5 304	5 030
Tranche courante des effets à payer	15	4 500	17 000	5 240
Prêts à terme	14	–	–	19 000
Fournisseurs et autres créditeurs	16	12 493	16 911	16 301
Provisions	17	7 036	3 240	5 538
Swap de taux d'intérêt		–	457	–
Passif d'impôt exigible	20	1 336	–	480
Loyers reçus d'avance, dépôts et autres		6 513	6 342	8 070
		37 471	49 254	59 659
CAPITAUX PROPRES				
Capital social	18	–	–	–
Surplus d'apport	18	145 081	145 081	145 081
Résultats non distribués		246 572	186 577	161 996
Cumul des autres éléments du résultat global (perte globale)	18	–	(322)	–
		391 653	331 336	307 077
		491 258 \$	556 523 \$	554 062 \$
Éventualités et engagements	16, 17			
Contrats de location simples	19			

Les notes complémentaires font partie intégrante des états financiers consolidés.

Au nom du conseil,



Grant B. Walsh



Wayne MacIntosh

États financiers consolidés

États consolidés des variations des capitaux propres

Pour l'exercice terminé le 31 mars

(En milliers de dollars canadiens)	Capital social	Surplus d'apport	Cumul des autres éléments du résultat global (perte globale)	Résultats non distribués	Total des capitaux propres
Solde d'ouverture, au 1 ^{er} avril 2010	- \$	145 081 \$	- \$	161 996 \$	307 077 \$
Variations au cours de l'exercice					
Résultat net de l'exercice	-	-	-	33 081	33 081
Dividendes versés	-	-	-	(8 500)	(8 500)
Variation de la juste valeur de la couverture de flux de trésorerie, après impôts	-	-	(322)	-	(322)
Solde de clôture, au 31 mars 2011	- \$	145 081 \$	(322) \$	186 577 \$	331 336 \$
Solde d'ouverture, au 1 ^{er} avril 2011	- \$	145 081 \$	(322) \$	186 577 \$	331 336 \$
Variations au cours de l'exercice					
Résultat net de l'exercice	-	-	-	80 795	80 795
Dividendes versés	-	-	-	(20 800)	(20 800)
Variation de la juste valeur de la couverture de flux de trésorerie, après impôts	-	-	(574)	-	(574)
Variation nette de la juste valeur de la couverture transférée au résultat net, après impôts	-	-	896	-	896
Solde de clôture, au 31 mars 2012	- \$	145 081 \$	- \$	246 572 \$	391 653 \$

Les notes complémentaires font partie intégrante des états financiers consolidés.

États consolidés des flux de trésorerie

Au 31 mars

(En milliers de dollars canadiens)	Note	31 mars 2012	31 mars 2011
ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES			
Résultat net		80 795 \$	33 081 \$
Intérêts versés		(2 678)	(7 667)
Impôt versé		(42 502)	(12 224)
Profit sur la vente d'immeubles de placement		(61 441)	(11 198)
Profit sur la vente d'immobilisations corporelles		(34 324)	-
Recouvrement des coûts de vente des biens immobiliers destinés à l'aménagement ou à la vente		43 383	38 183
Dépenses en immobilisations pour les biens immobiliers destinés à l'aménagement ou à la vente		(28 609)	(30 659)
Radiation, reprises et coûts de pré-acquisition		1 156	(6 712)
Économie d'impôt différé		9 786	2 776
Dépréciation		11 619	17 813
		(22 815)	23 393
Variation nette du fonds de roulement hors trésorerie		(31 975)	24 899
FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DES (AFFECTÉS AUX) ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES			
		(54 790)	48 292
ACTIVITÉS DE FINANCEMENT			
Remboursement d'effets à payer		(17 442)	(11 940)
Dividende versé		(20 800)	(8 500)
Remboursement de prêts à terme		(94 372)	(48 751)
Remboursement de l'obligation hypothécaire à payer		(5 304)	(5 030)
FLUX DE TRÉSORERIE AFFECTÉS AUX ACTIVITÉS DE FINANCEMENT			
		(137 918)	(74 221)
ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT			
Intérêts reçus		1 363	317
Dépenses en immobilisations pour les immeubles de placement		(3 748)	(727)
Dépenses en immobilisations pour les immobilisations corporelles		(13 778)	(6 338)
Produits de la vente d'immobilisations corporelles		121 163	-
Produits de la vente d'immeubles de placement		116 237	21 880
FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DES ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT			
		221 237	15 132
AUGMENTATION (DIMINUTION) NETTE DE LA TRÉSORERIE			
		28 529	(10 797)
Trésorerie et équivalents de trésorerie, au début de l'exercice		28 899	39 696
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE, À LA FIN DE L'EXERCICE			
		57 428 \$	28 899 \$

Information supplémentaire sur les flux de trésorerie

21

Les notes complémentaires font partie intégrante des états financiers consolidés.

Notes complémentaires aux états financiers consolidés

En milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire à cet effet

1. POUVOIRS ET ACTIVITÉS DE LA SICL

La Société immobilière du Canada limitée (la « SICL » ou la « Société ») est une société d'État mandataire, conformément au décret du gouverneur en conseil (décret C.P. 2003-1306). Le gouvernement du Canada est l'actionnaire de contrôle de la SICL. Appelée à l'origine la Société immobilière de travaux publics limitée, la SICL a été constituée en vertu de la *Loi sur les compagnies* en 1956 et a été prorogée en vertu de la *Loi canadienne sur les sociétés par actions*. Elle est incluse comme société d'État mère dans la partie 1 de l'annexe III de la *Loi sur la gestion des finances publiques*.

La SICL exerce ses activités commerciales par l'intermédiaire de sa principale filiale en propriété exclusive, la Société immobilière du Canada CLC limitée (la « SIC »). L'objectif de la SIC est d'exécuter, par une gestion ordonnée et axée sur des pratiques commerciales, un programme d'aliénation de certains biens immobiliers du gouvernement du Canada (le « gouvernement »), de même que la gestion de certains biens immobiliers de choix. Pour réaliser cet objectif, la SIC peut gérer, mettre en valeur et céder des biens immobiliers, à titre de propriétaire ou au nom du gouvernement. Le siège social de la Société est situé au 1, avenue University, bureau 1200, Toronto (Ontario) M5J 2P1.

Les états financiers consolidés ont été approuvés par le Conseil d'administration le 25 juin 2012.

2. RÉSUMÉ DES PRINCIPALES MÉTHODES COMPTABLES

a) Déclaration de conformité

Les états financiers ont été préparés conformément aux Normes internationales d'information financière (IFRS) publiées par l'International Accounting Standards Board (IASB).

b) Mode de présentation

Les états financiers consolidés de la SICL ont été préparés selon la méthode du coût historique, sauf pour les stocks qui sont évalués selon le moindre du coût et de la valeur nette de réalisation, et les opérations de couverture qui sont évaluées à leur juste valeur. Les états financiers de la Société sont préparés sur une base de continuité de l'exploitation et sont présentés en dollars canadiens arrondis au millier de dollars près. Les méthodes comptables décrites ci-après ont été appliquées de manière uniforme, à tous les égards importants, aux exercices exposés dans les présents états financiers, ainsi que pour l'établissement de l'état consolidé de la situation financière d'ouverture en IFRS au 1^{er} avril 2010 pour les besoins de la transition aux IFRS. Les normes et les lignes directrices qui ne s'appliquent pas à la présente période de référence sont décrites à la note 3.

c) Méthode de consolidation

Les états financiers incluent les comptes de la Société et de sa filiale consolidée, laquelle entité est sous le contrôle de la Société. Le contrôle existe lorsque la Société dispose du pouvoir, direct ou indirect, de diriger les méthodes comptables financières et opérationnelles d'une entité afin de bénéficier des activités de cette dernière. Les comptes de la SIC, filiale en propriété exclusive de la SICL, sont consolidés aux comptes de la SICL.

La SICL détient les actions de la Société du Vieux-Port de Montréal Inc. (la « SVPM ») et de Parc Downsview Park Inc. (« PDP ») en fiducie pour Sa Majesté du chef du Canada. La SVPM et PDP sont exclues de la consolidation parce que la SICL ne dispose pas du pouvoir permanent de déterminer leurs méthodes comptables d'exploitation, d'investissement et de financement stratégiques et parce que le gouvernement a demandé à la SVPM et à PDP de lui présenter directement leurs résultats, à titre de sociétés d'État mères. Comme la SICL ne détient aucun placement dans la SVPM ni dans PDP, leurs résultats sont exclus de la consolidation à ceux de la SICL.

d) Constatation des produits

La SIC constate ses produits comme suit :

i) Ventes immobilières

Les ventes sont constatées lorsque les risques et avantages de la participation ont été transférés, que la possession ou le titre de propriété sont transférés à l'acheteur, que toutes les conditions importantes du contrat de vente ont été remplies, et que la Société a reçu au moins 15 % du produit total.

ii) Location

La Société a conservé presque tous les risques et les avantages liés à la possession de ses immeubles de placement et comptabilise par conséquent les contrats de location conclus avec les locataires à titre de baux d'exploitation. La comptabilisation des produits tirés d'un bail d'exploitation commence lorsque le locataire a le droit d'utiliser le bien loué, ce qui correspond généralement à la date d'entrée en vigueur du bail ou, lorsque la Société doit procéder à des améliorations locatives pour valoriser la propriété, la constatation a lieu à l'achèvement substantiel des travaux. La somme totale des loyers contractuels à percevoir en vertu des baux d'exploitation est constatée selon la méthode linéaire sur la durée de la partie non résiliable du bail; un loyer, qui fait partie de la valeur comptable des immeubles de placement, a été comptabilisé selon la méthode linéaire pour la différence entre les produits de location comptabilisés et la somme contractuelle touchée.

Les produits de location comprennent également les loyers participatifs proportionnels et le recouvrement des charges d'exploitation, y compris l'impôt foncier et l'impôt sur le capital. Les recouvrements de charges d'exploitation sont constatés durant la période où les coûts recouvrables sont imputables aux locataires.

iii) Location provenant d'activités accessoires

En plus des produits de location associés à ses immeubles de placement, la Société touche des produits de location de certain biens commerciaux et propriétés résidentielles destinés à l'aménagement en stock. Ces baux sont généralement à court terme et renouvelables annuellement, et jugés accessoires aux activités d'aménagement immobilier. Comme décrit à la note 2 n) i), la Société s'est servi de son jugement pour établir si les propriétés commerciales destinées à l'aménagement et dont la Société tire des locations pour des activités accessoires sont classées dans les stocks au lieu des biens de placement. La méthodes comptables de constatation des produits pour les locations accessoires correspond à la méthodes comptables qui s'applique pour les baux visant les biens de placement, comme expliqué à la note 2 d) ii).

iv) Produits opérationnels de la Tour CN

Les produits des ventes de billets, d'aliments et de boissons, ainsi que les produits d'accueil et de la vente d'articles de la boutique, sont constatés au moment de la vente ou de la prestation des services, selon le cas.

e) Coûts de pré-acquisition

Les coûts engagés pour des biens immobiliers pour lesquels la SIC ne dispose pas du titre de propriété ou d'une entente d'utilisation hâtive sont comptabilisés dans les états consolidés du résultat global.

Notes complémentaires aux états financiers consolidés

En milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire à cet effet

f) Biens immobiliers

i) Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles (IC) incluent les biens détenus pour la fourniture de biens et de services ou à des fins administratives.

Les IC sont comptabilisées à leur coût d'origine, déduction faite de l'amortissement et de toute dépréciation. Le coût d'origine inclut les frais directement attribuables à l'acquisition des biens.

Les frais d'emprunt engagés durant l'acquisition, la construction ou la production d'immobilisations corporelles admissibles sont capitalisés. Une IC est un bien qui nécessite des préparatifs durant une période considérable en vue de son usage ultime. Les frais d'emprunt sont capitalisés pendant que l'acquisition, la construction ou la production sont activement en cours, et cessent à l'achèvement des travaux, selon les intentions de la direction, ou sont suspendus en cas d'arrêt de l'aménagement du bien.

Les frais ultérieurs sont inclus dans la valeur comptable du bien ou constatés à titre d'élément d'actif distinct, tel qu'approprié, seulement lorsqu'il est probable que la Société tirera à l'avenir des avantages économiques associés au bien et qu'il est possible d'évaluer avec fiabilité le coût du bien. La valeur comptable des éléments qui sont remplacés est décomptabilisée. Tous les autres frais de réparation et d'entretien sont imputés aux états consolidés du résultat global de la période durant laquelle ils sont engagés.

Les IC comprennent également le coût du matériel de bureau, des améliorations locatives et du mobilier.

L'amortissement établie séparément pour chaque partie significative des immobilisations, est calculée selon la méthode de l'amortissement linéaire afin de répartir les coûts sur la durée d'utilité des biens, comme suit :

Fondations, structure et murs	13-55 ans
Travaux sur les chantiers	10 ans
Mécanique	8-25 ans
Électricité	8-30 ans
Matériel technique d'immeuble	12-26 ans
Chauffage et ventilation	8-12 ans
Ascenseurs et escaliers mécaniques	11-26 ans
Matériel spécialisé	10-20 ans
Toiture	20-25 ans
Finition d'immeuble	7-10 ans
Coûts des baux en cours	10 ans
Matériel de bureau, matériel informatique et logiciels	3-5 ans
Matériel de restauration, d'accueil et de divertissement	3-15 ans
Améliorations locatives	Durée du bail

Les valeurs résiduelles et durées d'utilité des actifs sont évaluées et, lorsque jugé approprié, ajustées sur une base annuelle.

La valeur comptable d'un bien est immédiatement ramenée à sa valeur recouvrable, si la valeur comptable dépasse la valeur recouvrable estimative (note 2 h)).

ii) Immeubles de placement

Les immeubles de placement sont des biens détenus par une société pour toucher un produit de location ou valoriser le capital. Les immeubles de placement incluent également des propriétés en voie de construction ou d'aménagement et destinées à un usage d'immeubles de placement.

La Société a choisi le modèle du coût pour le traitement de ses immeubles de placement, selon lequel les biens de placement sont évalués sur la même base que les immobilisations corporelles (note 2 f) i)), sauf lorsque le bien correspond aux critères d'un bien destiné à la vente; le bien est alors évalué conformément à la norme IFRS 5, « Actifs non courants détenus en vue de la vente et activités abandonnées » (note 2 g)).

Les taux d'amortissement des immobilisations corporelles s'appliquent également aux immeubles de placement.

Dès le début d'un projet de développement commercial et jusqu'à la date d'achèvement, la SIC capitalise directement les frais d'aménagement, l'impôt foncier et les frais d'emprunt directement attribuables au projet. De plus, les frais initiaux directs de location engagés par la Société dans la négociation et la réalisation des baux avec ses locataires sont ajoutés à la valeur comptable des immeubles de placement. La direction juge que l'achèvement correspond à l'achèvement des travaux de construction et à l'obtention de tous les permis d'occuper et autres principales approbations requises. L'amortissement commence dès l'achèvement du projet d'aménagement commercial et est calculée en fonction des parties significatives des immobilisations décrite en détail à la note 2 f) i).

iii) Stocks

Les propriétés acquises ou en voie de construction et destinées à la vente durant le cours normal des activités, et non détenues à des fins de location ou pour valoriser le capital, sont comptabilisées dans les stocks et sont évaluées selon le moindre du coût et de la valeur de réalisation nette. Les coûts sont répartis en fonction de la superficie vendable de chaque projet ou des lotissements, selon la proportion des bénéfices prévus ou du coût moyen actuel par acre. Une dépréciation est constatée lorsque des événements ou des circonstances indiquent que la valeur comptable peut excéder la valeur de réalisation nette. On comptabilise une perte de valeur au résultat net lorsque la valeur comptable des terrains excède leur valeur de réalisation nette. La valeur de réalisation nette est fondée sur des prévisions de flux de trésorerie, en tenant compte de la planification de chaque aménagement et de la meilleure estimation de la direction concernant les prévisions des conditions économiques qui influenceront sur le marché.

La Société capitalise tous les frais directs engagés lors de l'acquisition, de l'aménagement et de la construction. Ceux-ci incluent notamment : les titres francs et les baux pour les terrains, les sommes versées aux entrepreneurs pour la construction, les frais d'emprunt, les frais de planification et de conception, les coûts de préparation des sites, les honoraires juridiques, les taxes de transfert de propriété, les taxes foncières, les coûts indirects de construction et autres coûts connexes. Les frais de vente comme les commissions et programmes de commercialisation sont passés en charge à mesure qu'ils sont engagés.

La période d'aménagement commence lorsque les frais sont engagés et que les activités nécessaires pour préparer le bien à son utilisation prévue sont en cours. La capitalisation cesse lorsque le bien est prêt à son utilisation prévue. Durant la phase d'aménagement, tout produit de location et les frais connexes liés au projet sont comptabilisés dans le résultat net de la période. Les frais engagés pour des biens dont la SIC ne détient pas le titre de propriété ou une entente d'utilisation initiale sont passés en charge aux états consolidés du résultat global.

Les stocks sont considérés comme des actifs courants dès le début des activités d'aménagement ou lorsque la propriété a été viabilisée. Les propriétés en voie d'aménagement sont classées comme des « biens immobiliers en voie d'aménagement », tandis que les propriétés qui sont viabilisées et prêtes pour la vente sont classées comme des « biens immobiliers terminés destinés à la vente ». Les « biens immobiliers destinés à l'aménagement ou à la vente » sont considérés comme des actifs non courants.

Les stocks opérationnels de la Tour CN et de l'Hôtel Intercontinental sont comptabilisés dans les clients et autres débiteurs des états consolidés de la situation financière.

Notes complémentaires aux états financiers consolidés

En milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire à cet effet

g) Éléments d'actif détenus en vue de la vente

Les actifs non courants et les groupes d'éléments d'actif et de passif inclus dans les groupes destinés à être cédés sont des éléments d'actif détenus pour la vente lorsque le bien ou le groupe destiné à être cédé est en vente dans son état actuel, et que sa vente est très probable. Leur vente est très probable si la direction s'engage à appliquer un plan visant la réalisation de la vente; un programme est en cours pour trouver un acheteur; l'actif non courant ou le groupe destiné à être cédé est commercialisé activement à un prix raisonnable; la vente doit être conclue dans l'année qui suit la date de classification; et il est improbable que des changements soient apportés au plan.

Lorsque la Société achète un actif ou un groupe destiné à être cédé dans le but de le vendre, cette acquisition est classée comme un « actif non courant détenu pour la vente » si l'on en prévoit la vente dans l'année qui suit l'acquisition, et qu'il est très probable que les autres conditions précitées seront remplies dans un bref délai suivant l'acquisition. Le profit résultant de la vente d'un groupe destiné à être cédé est comptabilisé dans les activités abandonnées.

h) Dépréciation d'actifs financiers et non financiers

À la fin de chaque période de référence, la Société examine ses éléments d'actif pour déterminer si des événements ou des circonstances indiquent une perte possible de valeur. Une perte de valeur est constatée lorsque la valeur comptable d'un actif est supérieure à sa valeur recouvrable. La valeur recouvrable est la valeur la plus élevée entre sa juste valeur diminuée des coûts de sa vente et sa valeur d'utilité. La valeur d'utilité est calculée comme étant la valeur actualisée des futurs flux de trésorerie que devraient générer l'utilisation prévue par la Société d'un élément d'actif et son aliénation à la fin de sa durée d'utilité. Dans le but d'élaborer la dépréciation, on groupe les actifs selon le niveau le moins élevé pour lequel des flux de trésorerie sont identifiables (unités génératrices de trésorerie). Les actifs non financiers dépréciés sont examinés à chaque date de clôture afin d'établir la possibilité de reprise de la perte lorsque des circonstances qui ont provoqué la dépréciation initiale indiquent que cette perte de valeur est moindre.

i) Trésorerie et équivalents de trésorerie

La trésorerie et les équivalents de trésorerie comprennent l'encaisse et des placements hautement liquides comme les fonds du marché monétaire et les dépôts à terme, dont l'échéance à compter de la date d'achat est de trois mois ou moins.

j) Charge d'impôt

La charge d'impôt comprend l'impôt courant et différé. La charge d'impôt est constatée dans le compte de résultat, sauf dans la mesure où il concerne des éléments comptabilisés dans les capitaux propres; dans un tel cas, il est comptabilisé dans les capitaux propres. L'impôt courant est l'impôt prévu à payer sur le résultat imposable pour l'exercice à l'aide des taux d'imposition en vigueur ou pratiquement en vigueur à la date du bilan, et tout ajustement de l'impôt exigible en rapport avec les exercices précédents.

Les impôts différés sont déterminés à l'aide de la méthode du report variable axée sur le bilan pour les différences temporelles entre la valeur comptable des actifs et des passifs aux fins de publication de l'information financière et les montants utilisés aux fins d'imposition. Le montant des impôts différés repose sur le mode de réalisation ou de règlement de la valeur comptable des actifs et des passifs à l'aide des taux d'imposition en vigueur ou pratiquement en vigueur à la date du bilan. Un actif d'impôt différé est comptabilisé uniquement dans la mesure où il est probable que de futurs profits imposables permettront l'utilisation du bien immobilier en question. Les actifs d'impôt différé sont réduits dans la mesure où il n'est plus probable que l'avantage fiscal se réalise.

k) Instruments financiers

Le texte ci-dessous résume le classement et l'évaluation de l'actif et du passif financier de la Société :

	Classement	Évaluation
Actifs financiers		
Clients et autres débiteurs	Prêts et créances	Coût amorti
Créances à long terme	Prêts et créances	Coût amorti
Trésorerie et équivalents de trésorerie	Prêts et créances	Coût amorti
Placements à court terme	Prêts et créances	Coût amorti
Passifs financiers		
Obligations hypothécaire à payer	Autre passif	Coût amorti
Prêts à terme	Autre passif	Coût amorti
Effets à payer	Autre passif	Coût amorti
Fournisseurs et autres créditeurs	Autre passif	Coût amorti
Swap de taux d'intérêt	Juste valeur aux profits et pertes	Juste valeur

La Société documente tous les liens entre les instruments de couverture et les éléments inclus dans une couverture, de même que l'objectif de gestion des risques et la stratégie qui sous-tendent les diverses opérations de couverture. Ce processus inclut le regroupement de tous les instruments désignés comme couverture pour des éléments particuliers de l'actif et du passif des états consolidés de la situation financière ou des engagements fermes ou des transactions prévues en particulier. La Société évalue également, tant à la mise en place de la couverture que sur une base continue, si les instruments utilisés dans le cadre des opérations de couverture sont hautement efficaces pour compenser les variations des justes valeurs ou des flux de trésorerie des éléments couverts.

En ce qui a trait aux liens entre les instruments de couverture des flux de trésorerie, la partie efficace des variations de la juste valeur de l'instrument de couverture est comptabilisée dans les autres éléments du résultat global, et la partie non efficace est imputée au résultat net. Les gains et pertes associés à des instruments de couverture sont comptabilisés dans le cumul des autres éléments du résultat global et reclassés dans le résultat net durant les périodes où les éléments couverts affectent le résultat net. Les gains et pertes associés à des instruments de couverture sont immédiatement reclassés dans le résultat net à la vente ou la résiliation de l'élément couvert, ou lorsqu'il est démontré que l'opération financière de couverture n'est plus probable.

Le 1^{er} avril 2010, la Société a conclu un swap de taux d'intérêt. Le dérivé de swap de taux d'intérêt, d'un montant notionnel de 50 millions de dollars assorti d'un taux fixe de 2,47 %, plus une commission d'attente de 1,5 %, est utilisé à titre d'instrument de couverture et vient à échéance le 1^{er} avril 2013. Ce swap s'est éteint lorsque le prêt a été remboursé en septembre 2011.

l) Provisions

Une provision est un passif dont le montant et l'échéancier sont incertains. Des provisions sont comptabilisées lorsque la SIC fait face à une obligation juridique ou constructive actuelle résultant d'événements passés; qu'il est probable que des ressources soient requises pour régler l'obligation; et qu'il est possible d'en estimer le montant de façon fiable. Les provisions sont évaluées selon la valeur actuelle des frais qu'on prévoit devoir engager pour régler l'obligation, à l'aide d'un taux avant impôts qui reflète les évaluations courantes du marché de la valeur de rendement de l'argent et des risques précis relatifs à l'obligation. La hausse de la provision en raison du temps écoulé est imputée aux frais de financement.

m) Autres éléments du résultat global

Les autres éléments du résultat global représentent les variations des capitaux propres attribuables aux gains et aux pertes non réalisés des actifs financiers classés comme étant prêts pour la vente et aux modifications de la juste valeur de la portion efficace des instruments de couverture des flux de trésorerie.

Notes complémentaires aux états financiers consolidés

En milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire à cet effet

n) Jugements critiques dans l'application des méthodes comptables

Durant la mise en œuvre des méthodes comptables de la Société, la direction a pris les décisions suivantes, qui ont une incidence importante sur les montants comptabilisés dans les états financiers consolidés :

i) Stocks

La méthode comptable de la Société concernant les stocks est décrite à la note 2 f) iii). Pour appliquer cette méthode comptable, la SIC prend des décisions concernant le classement de certains stocks.

La SIC considère que les stocks sont courants lorsque débute la phase d'aménagement actif ou lorsque la propriété a été viabilisée ou vendue dans son état actuel. Le cycle opérationnel des stocks est souvent supérieur à 12 mois en raison des délais d'aménagement et des conditions du marché.

ii) Immeubles de placement

La méthode comptable de la SIC est décrite à la note 2 f) ii). Pour appliquer cette méthode comptable, des décisions sont prises au sujet des immeubles de placement en voie d'aménagement afin d'établir le moment où la propriété est achevée.

iii) Baux

La méthode comptable de constatation des produits de la SIC est décrite à la note 2 d) ii). En ce qui a trait à cette méthode comptable, la Société doit déterminer si une amélioration locative fournie dans le cadre d'un bail rehausse la valeur du bien en location afin d'établir si de tels montants peuvent être comptabilisés comme ajouts à un immeuble de placement.

La Société doit également déterminer dans le cas de certains baux, particulièrement les baux à long terme en vertu desquels les locataires occupent une partie importante ou la totalité d'une propriété, s'il s'agit de baux d'exploitation ou de contrats de location-financement.

iv) Répartition du prix de vente

La SIC a adopté la méthode de répartition du prix de vente utilisée par l'acheteur pour répartir les produits des ventes entre les immobilisations corporelles et les immeubles de placement dans le cas de la vente du Palais des congrès de la communauté urbaine de Toronto (PCCUT).

La partie hôtel du PCCUT classée à titre d'immobilisations corporelles est comptabilisée dans les activités abandonnées des états consolidés du résultat global. Les autres propriétés vendues, qui sont classées à titre d'immeubles de placement, sont comptabilisées dans le profit sur la vente d'immeubles de placement.

v) Provisions

La méthode comptable de la Société relative aux provisions est décrite à la note 2 l). Pour appliquer cette méthode comptable, la SIC prend des décisions concernant les meilleures estimations de la valeur prévue de leurs résultats.

o) Estimations comptables et hypothèses critiques

La préparation d'états financiers conformes aux IFRS nécessite l'élaboration par la direction d'estimations et d'hypothèses qui ont une incidence sur les montants des actifs et des passifs présentés et sur la présentation des actifs et des passifs éventuels à la date des états financiers, de même que sur la présentation des produits et des charges de l'exercice. La Société englobe dans son passif les frais de viabilisation futurs nécessaires pour achever un projet en se fondant sur les meilleures estimations de la direction. Les résultats réels peuvent varier de façon importante. Les estimations et hypothèses critiques utilisées pour établir les montants comptabilisés dans les états financiers portent sur les éléments suivants :

i) Stocks

Pour établir les valeurs de réalisation nette de ses biens immobiliers, la SIC se fonde sur des hypothèses relatives aux rendements et aux perspectives applicables dans le secteur et sur les conditions commerciales et économiques générales qui ont cours et dont on prévoit le maintien. Les hypothèses qui sous-tendent les évaluations des actifs sont limitées par la disponibilité de données comparables fiables et l'incertitude des prévisions relatives aux événements futurs. En raison des hypothèses qui doivent être établies pour arriver à des estimations de la valeur de réalisation nette, ces estimations, par leur nature, sont subjectives et ne résultent pas nécessairement en une détermination précise de la valeur des actifs.

Pour arriver aux estimations des valeurs de réalisation nette des biens immobiliers, la direction doit élaborer des hypothèses et des estimations quant aux frais futurs qui pourraient être engagés pour se conformer aux lois et autres exigences. Des estimations des frais futurs d'aménagement sont également utilisées pour répartir les coûts actuels d'aménagement durant les phases des projets. Ces estimations peuvent toutefois être modifiées en fonction des ententes conclues avec les autorités réglementaires, des modifications aux lois et règlements, de l'utilisation ultime des biens immobiliers et de nouveaux renseignements à mesure qu'ils sont disponibles.

La Société prépare chaque année un plan de l'entreprise qui comprend une analyse pro forma des projets, y compris des produits escomptés et des coûts prévus. Cette analyse permet d'établir le coût des ventes comptabilisées. Cette analyse pro forma fait l'objet d'un examen périodique et est mise à jour afin de tenir compte des renseignements à jour.

ii) Immeubles de placement

L'estimation par la direction de la juste valeur des immeubles de placement est fondée sur des analyses financières internes qui sont confirmées par des taux de capitalisation provenant de sources indépendantes. Ces analyses reposent sur des jugements et hypothèses importants au sujet des conditions du marché qui ont cours à la date de clôture.

iii) Instruments financiers

Lorsque la juste valeur des actifs et passifs financiers divulguée dans les notes complémentaires aux états financiers ne peut être établie à l'aide des cours du marché, la direction a recours à des modèles d'évaluation incluant la méthode d'actualisation des flux de trésorerie. Ces modèles d'évaluation emploient les prix cotés sur les marchés actifs, dans la mesure du possible, mais lorsqu'il n'est pas possible de le faire, la direction fait appel à son jugement pour en établir la juste valeur. Cette décision peut inclure les évaluations courantes des conditions du marché, comme les risques de liquidité du marché, les risques bancaires, et la volatilité. L'évolution des hypothèses se rapportant à ces facteurs peut affecter la présentation de la juste valeur.

iv) Composantes importantes

La durée d'utilité et la valeur résiduelle des biens immobiliers de la SIC sont établies par la direction au moment de leur acquisition, et leur pertinence est par la suite examinée chaque année. La durée d'utilité repose sur l'expérience historique concernant des biens similaires, ainsi que sur la prévision d'événements futurs. La direction se sert également de son jugement pour déterminer les composantes importantes. Une composante ou une partie d'une immobilisation corporelle et d'un immeuble de placement est jugée importante si ses coûts répartis sont significatifs comparativement au coût total du bien en question. De plus, pour définir les parties d'un bien, la SIC doit déterminer celles qui présentent des durées d'utilité ou des modes de consommation variables.

v) Immobilisations corporelles

On a utilisé la juste valeur de la Tour CN à titre de coût présumé lors de la transition aux normes IFRS pour établir les composantes importantes de ce bien immobilier (note 4).

vi) Taux d'intérêt sur les effets à payer au gouvernement

Des effets à payer au gouvernement du Canada ont été émis en contrepartie de l'acquisition de biens immobiliers. Ces effets sont remboursables selon la première des dates suivantes : à leur échéance ou aux dates de disponibilité du produit net de la vente par la SIC des biens immobiliers pour lesquels ces effets ont été émis. Le calendrier de remboursement est également établi en fonction d'une période estimative. Tous les effets à payer ne portent pas intérêt. Les effets sont actualisés à un taux d'intérêt théorique fixe. Les intérêts théoriques s'accumulent et sont capitalisés aux biens immobiliers ou passés en charges, selon le cas.

vii) Dépréciation

La direction examine chaque année ses biens dans le cadre du processus de planification organisationnelle. Dans le cas des stocks, une réduction est comptabilisée lorsque la valeur actualisée nette des produits nets générés par la vente d'un bien est inférieure à sa valeur comptable. Une baisse de valeur des immeubles de placement et des immobilisations corporelles est comptabilisée lorsque la valeur estimative du bien est inférieure à sa valeur comptable.

Notes complémentaires aux états financiers consolidés

En milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire à cet effet

3. MODIFICATIONS FUTURES AUX MÉTHODES COMPTABLES COMPTABLES

Aux fins de présentation de l'information financière de la SIC à l'avenir, nous avons analysé les nouvelles prises de position en comptabilité énoncées ci-dessous et qui ont été publiées, mais ne sont toutefois pas encore en vigueur.

i) IAS 1 Présentation des états financiers

En juin 2011, l'International Accounting Standards Board (IASB) a publié des modifications à la norme IAS 1, « Présentation des états financiers ». Ces modifications touchent la façon de présenter les autres éléments du résultat global, et exigent des totaux partiels distincts pour les éléments, selon qu'ils seront appelés ou non à un reclassement ultérieur aux profits ou pertes. Ces modifications s'appliquent aux périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} juillet 2012 et l'application anticipée et permise.

La Société n'a pas encore évalué les répercussions de ces modifications sur ses états financiers.

ii) IFRS 7 Informations à fournir – Transferts d'actifs financiers

En octobre 2010, l'IASB a publié des modifications à la norme IFRS 7, « Informations à fournir – Transferts d'actifs financiers », qui entrent en vigueur aux périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} juillet 2011. Les modifications apportées à la norme IFRS 7 exigent la divulgation de renseignements qui permettent aux utilisateurs d'états financiers de comprendre les relations entre les actifs financiers transférés qui ne sont pas entièrement décomptabilisés et les passifs s'y rapportant; et d'évaluer la nature du lien conservé par l'entité avec les actifs financiers décomptabilisés, de même que les risques qui y sont associés. Les modifications définissent le « lien conservé » aux fins des obligations d'information. La Société ne prévoit pas que ces modifications auront une incidence significative sur les états financiers consolidés en raison de la nature même de ses activités et du type d'actifs financiers qu'elle détient.

iii) IFRS 9 Instruments financiers

L'IFRS 9 a été publiée en novembre 2009 afin de remplacer graduellement l'IAS 39, « Instruments financiers : constatation et évaluation » (IAS 39). L'IFRS 9 préconise le recours à une seule méthode pour établir l'évaluation d'un actif financier selon le coût amorti ou la juste valeur, au lieu des multiples règles de l'IAS 39. Cette approche est fondée sur la gestion des instruments financiers de l'entité, en fonction du modèle de gestion et des caractéristiques des flux de trésorerie contractuels des actifs financiers. La norme préconise également le recours à une seule méthode de dépréciation, remplaçant les multiples méthodes de l'IAS 39. L'IFRS s'applique aux périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2015.

La Société n'a pas encore évalué les répercussions de ces modifications sur ses états financiers consolidés.

iv) IFRS 10 États financiers consolidés

L'IFRS 10, publiée en mai 2011, propose une norme unique de consolidation, soit le contrôle d'une entité. L'IFRS 10 remplace certaines portions de l'IAS 27, « États financiers et individuels », et la SIC-12, « Consolidation – Entités ad hoc », et propose un modèle unique de préparation des états financiers consolidés par les entités. Cette norme s'applique aux périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2013 et l'application anticipée est permise.

La Société n'a pas encore évalué les répercussions de ces modifications sur ses états financiers consolidés.

v) IFRS 11 Partenariats

L'IFRS 11, publiée en mai 2011, précise les principes de présentation des résultats financiers par des entités qui forment un partenariat, et fait la distinction entre les coparticipations et les coentreprises. L'IFRS 11 remplace l'IAS 31 actuelle, « Participations dans des coentreprises » et la SIC-13, « Entités contrôlées en commun – Apports non monétaires par des coentrepreneurs », et s'applique aux périodes ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2013. L'application anticipée est permise.

La Société n'a pas encore évalué les répercussions de ces modifications sur ses états financiers consolidés.

vi) IFRS 12 Informations à fournir sur les intérêts détenus dans d'autres entités

L'IFRS 12, publiée en mai 2011, établit un seul ensemble d'objectifs de divulgation, et exige la présentation d'informations minimales pour respecter ces objectifs, sur toutes les formes d'intérêts détenus dans d'autres entités, y compris les filiales, les partenariats, les entreprises associées et les entités structurées exclues du périmètre de consolidation. L'IFRS 12 vise le regroupement en une seule norme de toutes les exigences de divulgation des intérêts détenus dans d'autres entités, actuellement précisées dans plusieurs normes. La norme s'applique aux périodes ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2013 et l'application anticipée est permise.

La Société n'a pas encore évalué les répercussions de ces modifications sur ses états financiers consolidés.

vii) IFRS 13 Évaluation de la juste valeur

L'IFRS 13, publiée en mai 2011, définit la juste valeur, présente un cadre unique pour l'évaluation de la juste valeur et introduit de nouvelles exigences entourant les informations à fournir sur l'évaluation à la juste valeur. L'IFRS 13 s'applique aux normes IFRS qui exigent ou autorisent l'évaluation de la juste valeur ou la présentation d'informations connexes, sauf dans certaines circonstances. L'IFRS 13 s'applique aux périodes ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2013 et l'application anticipée est permise.

La Société n'a pas encore évalué les répercussions de ces modifications sur ses états financiers consolidés.

viii) IAS 28 Participations dans des entreprises associées et des coentreprises

L'IAS 28 a été modifiée en 2011 et traite de la comptabilisation des participations dans des entreprises associées, en plus de préciser les exigences d'application de la méthode de mise en équivalence dans la comptabilisation des participations dans des entreprises associées et des coentreprises. L'IAS 28 s'applique aux périodes ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2013 et l'application anticipée est permise.

La Société n'a pas encore évalué les répercussions de ces modifications sur ses états financiers consolidés.

4. PASSAGE AUX IFRS

Le 1^{er} avril 2010 (la « date de transition »), la SIC a adopté les IFRS et préparé un état consolidé de la situation financière d'ouverture en IFRS à cette date. Avant l'adoption des IFRS, les états financiers de la Société étaient préparés en vertu des principes comptables généralement reconnus (les « PCGR ») du Canada. Les états financiers consolidés pour l'exercice terminé le 31 mars 2012 sont les premiers états financiers annuels préparés selon les IFRS.

Exemptions facultatives et obligatoires à l'application rétrospective complète des IFRS

Conformément à l'IFRS 1 (« Première application des Normes internationales d'information financière »), la SIC applique les exemptions suivantes :

La Société applique l'exemption du regroupement d'entreprises et, par conséquent, n'a pas retraité les regroupements d'entreprises ayant eu lieu avant la date de transition.

La Société applique l'exemption relative aux coûts d'emprunt et, par conséquent, n'a pas retraité la capitalisation des intérêts avant la date de transition.

Une juste valeur de 85,3 millions de dollars a été utilisée à titre de coût présumé pour établir la valeur d'ouverture de la Tour CN sous les immobilisations corporelles. Il en a découlé une perte de réévaluation de 1,5 million de dollars qui a été imputée aux résultats non distribués. La SIC s'est servie de la méthode de la valeur d'utilité pour déterminer cette valeur en fonction du coût de remplacement déprécié de la Tour, à laquelle on a ajouté la valeur marchande du terrain, qui a été déterminée à l'aide de comparables du marché. Une évaluation reposant sur l'approche bénéfices a également été effectuée à l'appui de cette valeur, qui a capitalisé, à un taux approprié, les produits annuels nets prévus et réels provenant de la Tour.

Aucune information a posteriori n'a été utilisée pour créer ou réviser les estimations et, par conséquent, les estimations effectuées auparavant par la Société en vertu des PCGR du Canada demeurent compatibles avec les IFRS.

En ce qui concerne la comptabilité de couverture, seules les relations de couverture qui répondent aux critères de la comptabilité de couverture à la date de transition ont été prises en compte à titre d'opérations de couverture dans les résultats de la Société en vertu des IFRS.

Notes complémentaires aux états financiers consolidés

En milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire à cet effet

a) Rapprochement des capitaux propres de la SIC selon les PCGR du Canada avec les capitaux propres selon les IFRS à la date de transition :

Le tableau ci-dessous présente le rapprochement du total des capitaux propres de la SIC selon les PCGR du Canada et le total de ses capitaux propres selon les IFRS à la date de transition :

	Capital social	Surplus d'apport	Cumul des autres éléments du résultat global	Résultats non distribués	Total des capitaux propres
Soldes présentés selon les PCGR du Canada – 31 mars 2010	– \$	145 081 \$	– \$	150 310 \$	295 391 \$
Différences donnant lieu à l'augmentation (la diminution) du résultat					
Amortissement (i)	–	–	–	(9 071)	(9 071)
Stocks (ii)					
Activités accessoires	–	–	–	37 964	37 964
Coût des ventes	–	–	–	(4 236)	(4 236)
Juste valeur comme coût présumé (iii)	–	–	–	(1 541)	(1 541)
Dépréciation (iv)	–	–	–	(7 266)	(7 266)
Impôt différé (v)	–	–	–	(4 164)	(4 164)
Soldes présentés selon les IFRS – 1 ^{er} avril 2010	– \$	145 081 \$	– \$	161 996 \$	307 077 \$

Le tableau ci-dessous présente le rapprochement du total des capitaux propres de la SIC, selon les PCGR du Canada, avec le total des capitaux propres selon les IFRS au 31 mars 2011 :

	Capital social	Surplus d'apport	Cumul des autres éléments du résultat global	Résultats non distribués	Total des capitaux propres
Soldes présentés selon les PCGR du Canada – 31 mars 2011	– \$	145 081 \$	(322) \$	169 510 \$	314 269 \$
Différences donnant lieu à l'augmentation (la diminution) du résultat					
Amortissement (i)	–	–	–	(14 229)	(14 229)
Stocks (ii)					
Activités accessoires	–	–	–	43 891	43 891
Coût des ventes	–	–	–	(4 131)	(4 131)
Juste valeur comme coût présumé (iii)	–	–	–	(1 541)	(1 541)
Dépréciation (iv)	–	–	–	(476)	(476)
Impôt différé (v)	–	–	–	(6 447)	(6 447)
Soldes présentés selon les IFRS – 31 mars 2011	– \$	145 081 \$	(322) \$	186 577 \$	331 336 \$

i) Amortissement

En vertu des IFRS, l'amortissement des immobilisations corporelles et des immeubles de placement est calculée en fonction des parties significatives des immobilisations, comme décrit à la note 2f) i et ii). Lorsqu'un bien comprend des parties importantes, ces dernières sont comptabilisées en unités individuelles et amorties en conséquence. Ces parties comprennent : les fondations, le matériel technique, le chauffage et la ventilation, le matériel spécialisé et la finition de l'immeuble. Selon les PCGR du Canada, la plupart des parties des immeubles étaient amorties sur une période de 40 ans dans le cadre de la durée d'utilité de l'immeuble. Toutefois, selon les IFRS, la durée d'utilité des parties varie de 3 à 55 ans. L'ajustement des résultats non distribués est le fruit de l'amortissement des parties importantes des immeubles sur une période différente qui correspond à la durée d'utilité se rapportant à chaque partie.

ii) Stocks

Activités accessoires

En vertu des PCGR du Canada, la SIC a capitalisé ses activités accessoires de location lorsque celle-ci tire un produit des biens immobiliers en voie d'aménagement ou destinés à la vente, c'est-à-dire les stocks en vertu des IFRS. Les IFRS interdisent la capitalisation de ces activités car les frais engagés pour ces activités et les produits qui en sont tirés ne sont pas requis pour aménager les stocks de biens immobiliers pour la vente, selon les objectifs de la direction.

Coût des ventes

La somme comptabilisée à titre de coût des ventes immobilières selon les PCGR du Canada a été mise à jour pour tenir compte du fait qu'aucune activité accessoire de location n'a été prise en compte, de sorte que le coût total estimatif pour chaque projet a été mis à jour, et les coûts redressés ont été imputés à la superficie vendable de chaque projet par rapport aux produits prévus.

iii) Juste valeur comme coût présumé

En vertu de l'exemption facultative prévue par l'IFRS 1, la SIC a décidé d'évaluer la Tour CN (sans le terrain) à sa juste valeur à la date de transition, et d'utiliser la juste valeur comme coût présumé pour son bilan d'ouverture selon les IFRS.

iv) Dépréciation

Si les faits et circonstances indiquent que les immobilisations incorporelles à durée d'utilité définie, les immobilisations corporelles et les immeubles de placement ont subi une perte de valeur, les PCGR du Canada exigent la comparaison de leur valeur comptable à la somme des flux de trésorerie non actualisés qui devraient être produits par ces actifs. Si la valeur comptable dépasse la somme des flux de trésorerie non actualisés, une perte de valeur est constatée. La perte imputée nécessaire correspond à l'excédent de la valeur comptable des actifs par rapport à leur juste valeur. Selon les IFRS, les actifs sont dépréciés lorsque leur valeur comptable dépasse la valeur la plus élevée entre la juste valeur diminuée du coût des ventes et la valeur actualisée des flux de trésorerie attendus de ces actifs (valeur recouvrable). L'excédent de valeur comptable correspond également à la perte imputée requise.

v) Impôt différé

Par rapport aux PCGR du Canada, la hausse du passif d'impôt différé selon les IFRS résulte principalement de la majoration de la valeur comptable du portefeuille immobilier de la Société. Selon les IFRS, le passif d'impôt différé est établi en appliquant les taux d'imposition aux écarts temporaires qui correspondent à la méthode de réalisation prévue de la Société, soit de détenir et d'exploiter ses biens immobiliers plutôt que de les vendre.

Notes complémentaires aux états financiers consolidés

En milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire à cet effet

b) Rapprochement du bénéfice net selon les PCGR du Canada avec le résultat net selon les IFRS

Le tableau ci-dessous présente le rapprochement du bénéfice net de la SIC selon les PCGR du Canada avec le résultat net selon les IFRS pour l'exercice terminé le 31 mars 2011.

	Exercice terminé le 31 mars 2011
Bénéfice net présenté selon les PCGR du Canada	27 378 \$
Différences donnant lieu à l'augmentation (la diminution) du résultat	
Amortissement (i)	(5 158)
Activités accessoires (ii)	5 926
Coût des ventes (iii)	106
Reprise d'une perte de valeur (iv)	6 790
Impôt différé (v)	(2 283)
Résultat net présenté selon les IFRS	32 759 \$

i) Amortissement

Comme expliqué à la note 4 a) i), l'ajustement résulte de l'amortissement qui est établi en fonction des parties significatives des immobilisations sous les IFRS. De plus, la juste valeur comme coût présumé et les ajustements de dépréciation décrits aux notes 4 a) iii et iv respectivement ont une incidence sur l'amortissement au cours de la période suivant la transition.

ii) Activités accessoires

Selon les PCGR du Canada, la SIC a capitalisé ses activités accessoires de location lorsque celle-ci tire un produit des biens immobiliers en voie d'aménagement ou destinés à la vente, maintenant les stocks en vertu des IFRS. Les IFRS interdisent la capitalisation d'activités accessoires de location car les frais engagés pour ces activités et les produits qui en sont tirés ne sont pas requis pour aménager les biens immobiliers, selon les objectifs de la direction.

iii) Coût des ventes

Le montant comptabilisé à titre de coût des ventes immobilières en vertu des PCGR du Canada a été mis à jour pour tenir compte du fait qu'aucune activité accessoire de location ne sera comptabilisée et, par conséquent, le coût total estimatif pour chaque projet a été mis à jour, et le coût à jour a été imputé à la superficie vendable de chaque projet en fonction des produits prévus.

iv) Reprise d'une perte de valeur

Une moins-value comptabilisée pour un bien immobilier au cours d'une période antérieure peut être reprise si un changement est survenu dans les estimations qui ont été utilisées pour établir le montant recouvrable du bien depuis la dernière comptabilisation de la dépréciation.

En décembre 2010, la Société a effectué une évaluation de l'Hôtel, et le rapport d'évaluation a établi que la valeur marchande de ce bien immobilier était supérieure à sa valeur comptable. Une reprise de dépréciation de 6,8 millions de dollars a donc été comptabilisée pour l'Hôtel (note 4 a) iv)).

v) Impôt différé

L'ajustement relatif à l'impôt différé reflète la variation des écarts temporaires résultant de l'incidence des écarts ci-dessus entre les IFRS et les PCGR du Canada.

c) Répercussions de l'adoption des IFRS sur les états consolidés des flux de trésorerie

	Exercice terminé le 31 mars 2011					
	Flux de trésorerie nets des activités opérationnelles	Flux de trésorerie nets des activités de financement	Flux de trésorerie nets des activités d'investissement	Augmentation (diminution) nette de la trésorerie et des équivalents de trésorerie	Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de la période	Trésorerie et équivalents de trésorerie à la fin de la période
Résultat présenté selon les PCGR du Canada	56 150 \$	(74 221) \$	7 274 \$	(10 797) \$	39 696 \$	28 899 \$
Effet de l'adoption des IFRS	(7 858)	–	7 858	–	–	–
Résultat présenté selon les IFRS	48 292 \$	(74 221) \$	15 132 \$	(10 797) \$	39 696 \$	28 899 \$

Les ajustements des IFRS apportés aux états consolidés comparatifs du résultat global pour l'exercice terminé le 31 mars 2011 (comme expliqué en détail à la note 4 b) ont été appliqués aux états consolidés des flux de trésorerie à la même date.

Les flux de trésorerie nets provenant des activités opérationnelles ont augmenté en raison du résultat net plus élevé, mais compensés par des dépenses d'immobilisations plus élevées sur les stocks de biens immobiliers, par la reprise d'une perte de valeur, et par une modification dans la présentation du profit sur la vente d'immeubles de placement.

Les flux de trésorerie nets provenant des activités d'investissement ont augmenté en raison de dépenses plus élevées concernant les immobilisations corporelles, d'un changement dans la présentation de la vente d'immeubles de placement et des intérêts perçus.

Notes complémentaires aux états financiers consolidés

En milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire à cet effet

5. ACTIVITÉS ABANDONNÉES

Le 18 août 2011, la SIC a annoncé la signature d'une entente pour la vente du Complexe du Palais des congrès de la communauté urbaine de Toronto (le « Complexe »), un bien immobilier incluant l'Hôtel InterContinental, le Palais des congrès de la communauté urbaine de Toronto (PCCUT), la tour de bureaux du 277, rue Front Ouest, et le stationnement de 1 200 places, dans le cadre de cette aliénation. Le 14 septembre 2011, la SICL a conclu la vente du Complexe pour la somme de 237,4 millions de dollars à Oxford Properties Group, filiale du groupe de sociétés d'OMERS Worldwide.

i) Activités abandonnées

La SIC a inscrit la somme de 121,2 millions de dollars pour la vente de la partie hôtel du Complexe, réalisant un profit de 25,1 millions de dollars, déduction faite des impôts de 9,2 millions de dollars. Les activités hôtelières de l'Hôtel InterContinental (comptabilisées dans les immobilisations corporelles des états consolidés de la situation financière) sont considérées comme des activités abandonnées. Le tableau qui suit résume le résultat et les flux de trésorerie découlant des activités abandonnées :

Activités abandonnées

	Exercice terminé le 31 mars	
	2012	2011
Produits	18 612 \$	42 375 \$
Charges opérationnelles	15 487	27 386
Charge d'intérêt	1 171	3 703
Amortissement	2 603	6 234
Resultats des activités opérationnelles avant impôt	(649)	5 052
Charge d'impôt sur les activités opérationnelles	(174)	1 455
Resultats des activités opérationnelles après impôt	(475)	3 597
Profit à l'aliénation	34 324	–
Charge d'impôt sur le profit à l'aliénation	9 216	–
Profit net à l'aliénation	25 108	–
Résultat net des activités abandonnées	24 633 \$	3 597 \$
Flux de trésorerie provenant des (affectés aux) activités abandonnées		
Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles	112 227	3 682
Flux de trésorerie provenant des activités d'investissement	(5 817)	(2 319)
Flux de trésorerie provenant des activités de financement	(113 206)	(6 467)
Flux de trésorerie nets affectés aux activités abandonnées	(6 796) \$	(5 104) \$

ii) Aliénations

Les autres biens immobiliers qui faisaient partie de la disposition du Complexe vendu le 14 septembre 2011, mais qui ne constituent pas des activités abandonnées, comprenaient la tour de bureaux du 277, rue Front Ouest, et le Palais des congrès de la communauté urbaine de Toronto, lequel englobait un stationnement de 1 200 places. La SIC a vendu ces biens immobiliers pour la somme totale de 116,2 millions de dollars. La Société a réalisé un profit de 61,4 millions avant impôts, lequel a été comptabilisé comme produits dans les états consolidés du résultat global sous le poste Profit sur la vente d'immeubles de placement.

À la suite de cette vente, la SIC a réglé les prêts à terme de 95 millions de dollars des produits de la vente. L'instrument de couverture de flux de trésorerie sur le prêt à terme de 50 millions de dollars a également été réglé.

6. IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Les immobilisations corporelles comprennent la Tour CN, le stationnement Plaza Garage, le petit parc de la rue John, des ordinateurs et du matériel de bureau.

Coût ou coût présumé

	Terrain	Immeuble	Équipement	Total
Solde au 1 ^{er} avril 2010	5 582 \$	176 307 \$	23 431 \$	205 320 \$
Ajouts	50	3 660	2 729	6 439
Radiation	–	–	102	102
Solde au 31 mars 2011	5 632 \$	179 967 \$	26 058 \$	211 657 \$
Ajouts	1 368	10 388	2 022	13 778
Aliénations	–	98 548	10 321	108 869
Solde au 31 mars 2012	7 000 \$	91 807 \$	17 759 \$	116 566 \$

Amortissement et dépréciation

	Terrain	Immeuble	Équipement	Total
Solde au 1 ^{er} avril 2010	– \$	12 019 \$	13 601 \$	25 620 \$
Ajouts pendant l'exercice :				
Amortissement	–	10 641	2 939	13 580
Reprise de perte de valeur	–	(6 887)	97	(6 790)
Solde au 31 mars 2011	– \$	15 773 \$	16 637 \$	32 410 \$
Ajouts pendant l'exercice :				
Amortissement	–	7 909	2 112	10 021
Aliénations	–	17 606	4 425	22 031
Solde au 31 mars 2012	– \$	6 076 \$	14 324 \$	20 400 \$

Valeurs comptables

Au 1 ^{er} avril 2010	5 582	164 288	9 830	179 700
Au 31 mars 2011	5 632	164 194	9 421	179 247
Au 31 mars 2012	7 000	85 731	3 435	96 166

Notes complémentaires aux états financiers consolidés

En milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire à cet effet

7. IMMEUBLES DE PLACEMENT

Les immeubles de placement de la SIC comprennent principalement la tour de bureaux du 277, rue Front Ouest, le terrain du Centre Rogers, le Palais des congrès de la communauté urbaine de Toronto, le projet d'aménagement au pied de la Tour CN et l'édifice Nokia, lequel a par la suite été vendu le 27 avril 2010. La tour de bureaux du 277, rue Front Ouest, et le Palais des congrès de la communauté urbaine de Toronto ont été vendus le 14 septembre 2011.

Coût ou coût présumé

	Terrain	Immeuble	Coût des baux en vigueur	Total
Solde au 1 ^{er} avril 2010	6 938 \$	63 216 \$	9 492 \$	79 646 \$
Ajouts	371	356	–	727
Aliénations	2 316	10 813	–	13 129
Solde au 31 mars 2011	4 993 \$	52 759 \$	9 492 \$	67 244 \$
Ajouts	1 223	2 523	–	3 746
Aliénations	3 764	55 282	9 492	68 538
Solde au 31 mars 2012	2 452 \$	– \$	– \$	2 452 \$

Amortissement

	Terrain	Immeuble	Coût des baux en vigueur	Total
Solde au 1 ^{er} avril 2010	– \$	8 872 \$	1 899 \$	10 771 \$
Ajouts pendant l'exercice :				
Amortissement	–	3 244	949	4 193
Aliénations	–	2 447	–	2 447
Solde au 31 mars 2011	– \$	9 669 \$	2 848 \$	12 517 \$
Ajouts pendant l'exercice :				
Amortissement	–	1 231	316	1 547
Aliénations	–	10 900	3 164	14 064
Solde au 31 mars 2012	– \$	– \$	– \$	– \$
Valeurs comptables				
Au 1 ^{er} avril 2010	6 938	54 344	7 593	68 875
Au 31 mars 2011	4 993	43 090	6 644	54 727
Au 31 mars 2012	2 452	–	–	2 452

Au 31 mars 2012, la juste valeur des immeubles de placement est évaluée à 18,3 millions de dollars (93,2 millions au 31 mars 2011; 107,9 millions au 1^{er} avril 2010).

La juste valeur des immeubles de placement de la SIC a été établie par un expert-conseil externe en se fondant sur la valeur marchande de ces biens. L'expert-conseil externe est un évaluateur indépendant accrédité dont les qualifications professionnelles sont pertinentes et reconnues et qui possède une expérience récente en ce qui concerne l'emplacement et la catégorie des immeubles de placement évalués.

Pour déterminer la valeur marchande, on s'est servi de l'approche bénéfices et de l'approche de parité. En vertu de l'approche bénéfices, les produits annuels nets sont capitalisés ou les produits nets prévus sont actualisés à leur valeur actuelle après avoir pris en compte les flux futurs de produits de location, les charges opérationnelles prévues, ainsi que les taux d'actualisation et de capitalisation appropriés. En vertu de l'approche de parité, on utilise des données du marché provenant de transactions concernant des biens immobiliers similaires.

8. STOCKS

La SIC comptabilise ses stocks au moindre du coût et de la valeur de réalisation nette, selon les catégories suivantes :

	31 mars 2012	31 mars 2011	1 ^{er} avril 2010
Biens immobiliers destinés à l'aménagement ou à la vente	30 410 \$	29 347 \$	16 889 \$
Biens immobiliers en voie d'aménagement	165 136	168 405	167 237
Viabilisation du terrain	149 083	152 574	151 350
Construction	16 053	15 831	15 887
Biens immobiliers terminés destinés à la vente	36 466	49 282	51 407
Terrain	36 466	41 735	43 227
Construction	–	7 547	8 180
Total des stocks de biens immobiliers	232 012 \$	247 034 \$	235 533 \$
Total courant			
Biens immobiliers terminés destinés à la vente	36 466 \$	49 282 \$	51 407 \$
Biens immobiliers en voie d'aménagement	165 136	168 405	167 237
	201 602	217 687	218 644
Total non courant			
Biens immobiliers destinés à l'aménagement ou à la vente	30 410	29 347	16 889
Total des stocks de biens immobiliers	232 012 \$	247 034 \$	235 533 \$

Le 31 mars 2012, la valeur de la propriété Franklin Crossing de Moncton (Nouveau-Brunswick) a été réduite de 0,9 million de dollars. La dernière analyse pro forma du projet révèle que, compte tenu des conditions actuelles du marché dans cette région en particulier, les produits que devrait générer la vente de ce bien immobilier devraient être inférieurs à son coût de 0,9 million de dollars. Aucune dépréciation des biens immobiliers n'a été comptabilisée au cours de l'exercice 2011, et aucune reprise de dépréciation n'a été comptabilisée au cours des exercices 2012 et 2011.

La valeur des stocks qui a été imputée au coût des ventes s'établit à 44,1 millions de dollars (65,1 millions de dollars au 31 mars 2011).

Au 31 mars 2012, la valeur totale des stocks qui devrait être récupérée à même la vente des biens immobiliers au 31 mars 2013 s'élève à 46,1 millions de dollars, et les montants qui devraient être recouverts après le 31 mars 2013 atteignent 185,9 millions de dollars.

Notes complémentaires aux états financiers consolidés

En milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire à cet effet

9. CRÉANCES À LONG TERME

Les créances à long terme comprennent les éléments suivants :

	31 mars 2012	31 mars 2011	1 ^{er} avril 2010
Hypothèques et effets garantis (a)	14 070 \$	18 190 \$	2 085 \$
Cession de loyers (b)	1 336	2 214	2 984
Autres créances à long terme (c)	–	586	720
	15 406 \$	20 990 \$	5 789 \$

- a) Les hypothèques et les effets garantis à recevoir portent intérêt à un taux fixe de clôture, à un taux moyen pondéré de 4,73 % (5,11 % au 31 mars 2011), et sont exigibles d'ici quatre ans.

Portion courante		3 440 \$
Portion non courante		10 630
		14 070 \$
Exercices se terminant le 31 mars	2013	3 440 \$
	2014	–
	2015	–
	2016	10 630

- b) La SIC détient une créance en vertu d'un accord de cession de créances de location, lequel lui donne droit de toucher un revenu locatif jusqu'au 30 avril 2013. Le futur flux de trésorerie a été initialement actualisé à un taux d'intérêt fixe de 11,38 %. Les rentrées de fonds sont évaluées comme suit :

Exercices se terminant le 31 mars	2013	1 002 \$
	2014	334
		1 336 \$

- c) L'autre créance à long terme est un prêt pour améliorations locatives accordé à un locataire de la tour de bureaux du 277, rue Front Ouest. Cette créance s'est éteinte lorsque ce bien immobilier a été vendu le 14 septembre 2011.

10. TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE

	31 mars 2012	31 mars 2011	1 ^{er} avril 2010
Trésorerie	3 428 \$	3 899 \$	39 696 \$
Équivalents de trésorerie	54 000	25 000	–
	57 428 \$	28 899 \$	39 696 \$

11. PLACEMENTS À COURT TERME

Les placements à court terme comprennent un dépôt à terme de 50 millions de dollars auprès d'une grande banque à charte canadienne, lequel vient à échéance en mars 2013, ainsi qu'un dépôt en espèces de 20,8 millions de dollars auprès d'une importante banque à charte à titre de garantie pour la lettre de crédit de la SIC.

12. CLIENTS ET AUTRES DÉBITEURS

Les clients et autres débiteurs comprennent ce qui suit :

	31 mars 2012	31 mars 2011	1 ^{er} avril 2010
Charges payées d'avance	1 134 \$	1 933 \$	2 461 \$
Loyers et autres créances	7 067	9 438	18 617
Liquidités soumises à restrictions (a)	8	962	806
Stocks			
Tour CN	1 021	1 048	948
Hôtel InterContinental	–	1 417	1 637
	1 021	2 465	2 585
Total des clients et autres débiteurs	9 230 \$	14 798 \$	24 469 \$
Portion courante	8 353 \$	14 798 \$	23 840 \$
Portion non courante	877	–	629
	9 230 \$	14 798 \$	24 469 \$

- a) Les liquidités soumises à restrictions représentent la retenue de garantie pour les projets de Chilliwack. Le solde est détenu dans un compte conjoint de la SIC et de l'entrepreneur chargé du projet.

13. OBLIGATION HYPOTHÉCAIRE À PAYER

L'obligation hypothécaire de premier rang de série A était à l'origine d'une valeur de 47 millions de dollars. L'obligation arrive à échéance en janvier 2014 et comporte des remboursements semestriels du principal et des intérêts à un taux de 5,37 %.

La Tour CN de la SIC sert de garantie. Au 31 mars 2012, la valeur comptable des biens immobiliers donnés en garantie s'élevait à 89,3 millions de dollars (89,9 millions au 31 mars 2011; 92,9 millions de dollars au 1^{er} avril 2010). Les remboursements de l'obligation hypothécaire à payer s'échelonnent comme suit :

Exercices se terminant le 31 mars	2013	5 593 \$
	2014	5 897
		11 490 \$
Moins les frais de financement différés non amortis, nets		71
		11 419 \$

Les intérêts sont remboursables à un taux annuel effectif de 5,89 %. Les frais d'intérêt engagés à l'égard de l'obligation hypothécaire se chiffrent à 0,8 million de dollars pour la période terminée le 31 mars 2012 (1,1 million au 31 mars 2011).

Notes complémentaires aux états financiers consolidés

En milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire à cet effet

La SIC a le droit de racheter l'obligation de série A en tout temps, en contrepartie d'un prix de remboursement égal à la plus élevée des sommes entre le prix canadien et la valeur au pair avec, dans chaque cas, les intérêts cumulés et non payés jusqu'au jour précédant la date établie pour le rachat. Le seul engagement financier formel exigé pour l'obligation est un rapport de 3 à 1 entre les capitaux propres et la dette garantie. La SIC respecte cet engagement.

14. PRÊTS À TERME

Le solde des prêts à terme après les frais de financement, qui s'élevait à 94,4 millions de dollars au 31 mars 2011 (124,1 millions de dollars au 1^{er} avril 2010) et utilisé pour financer l'acquisition de la tour de bureaux du 277, rue Front Ouest, et de l'Hôtel InterContinental du 225, rue Front Ouest, a été remboursé le 14 septembre 2011 à la vente du Complexe.

Le 31 mars 2012, la marge de crédit d'exploitation de 70 millions de dollars consentie par une importante banque à charte canadienne n'a pas été renouvelée. Les lettres de crédit totalisant 20,8 millions de dollars qui étaient garanties par cette marge de crédit d'exploitation ont été garanties au moyen d'un dépôt en espèces. Ce dépôt est détenu par une importante banque à charte canadienne et comptabilisée dans les placements à court terme des états consolidés de la situation financière. Puisqu'elle n'a actuellement pas besoin d'une marge de crédit d'exploitation, la SIC réévaluera le besoin de détenir une telle marge lorsque ses futurs besoins en liquidités auront été définis.

15. EFFETS À PAYER

Les effets à payer au gouvernement ont été émis en contrepartie de l'acquisition de biens immobiliers. Ces effets sont remboursables selon la première des dates suivantes : à leur échéance (2012 à 2024) ou aux dates de disponibilité du produit net de la vente par la SIC des biens immobiliers pour lesquels ces effets ont été émis. Tous les effets à payer ne portent pas intérêt. À des fins comptables, la valeur nominale des effets à payer est actualisée et comptabilisée à la juste valeur marchande en tenant compte de la période estimative de leur remboursement, qui n'est pas fixe, ainsi que du taux d'intérêt fixe marginal de la Société au moment de l'émission de ces effets. Les intérêts imputés sont alors accumulés et capitalisés aux stocks ou passés en charges, le cas échéant, suivant la méthode du taux de rendement constant, à un taux moyen pondéré de 2,86 % (6,35 % au 31 mars 2011).

Au cours de la période, les intérêts capitalisés s'établissent à 1,7 million de dollars (2,4 millions de dollars au 31 mars 2011), et les intérêts passés en charges s'élèvent à 0,5 million de dollars (néant au 31 mars 2011). En se fondant sur le délai prévu de vente de biens immobiliers, les remboursements du principal se présentent comme suit :

Exercices se terminant le 31 mars	2013	4 500 \$
	2014	9 200
	2015	-
	2016	6 000
	2017	8 324
Exercices subséquents		45 421
Total partiel		73 445 \$
Moins les montants représentant les intérêts théoriques		18 932
		54 513 \$

16. FOURNISSEURS ET AUTRES CRÉDITEURS

a) Les engagements en capital pour la viabilisation et autres frais d'aménagement au 31 mars 2012 s'élevaient à 16,3 millions de dollars (19,3 millions au 31 mars 2011; 13,3 millions au 1^{er} avril 2010).

b) Les composantes des fournisseurs et autres crédateurs de la Société se présentent comme suit :

	31 mars 2012	31 mars 2011	1 ^{er} avril 2010
Comptes fournisseurs	12 460 \$	16 878 \$	16 260 \$
Contrat de location-financement	58	52	93
	12 518 \$	16 930 \$	16 353 \$
Portion courante	12 493 \$	16 911 \$	16 301 \$
Portion non courante	25	19	52
	12 518 \$	16 930 \$	16 353 \$

17. PROVISIONS

Les provisions sont comptabilisées lorsque la Société fait face à une obligation actuelle résultant d'un événement passé, qu'il est probable que la Société soit tenue de régler l'obligation, et qu'il est possible d'en estimer le montant de façon fiable. Le montant comptabilisé à titre de provisions représente la meilleure estimation de la contrepartie requise pour régler l'obligation actuelle à la fin de la période de référence.

Les provisions comprennent ce qui suit :

- des dépens estimatifs totalisant 1,2 million de dollars concernant trois réclamations réelles ou possibles contre la Société. Le montant et l'issue des procédures sont inconnus pour le moment;
- des frais pour indemnités de départ et restructuration qui s'élevaient à 2,2 millions de dollars pour des avantages de fin d'emploi. Cette estimation des coûts repose sur les conditions stipulées dans les conventions collectives. Les derniers paiements liés à la restructuration devraient être effectués en janvier 2014;
- des frais de viabilisation en lien avec des biens immobiliers vendus se chiffrant à 1,7 million de dollars. De cette somme, un montant de 1,0 million sera consacré aux travaux de viabilisation d'un bien immobilier vendu en Ontario. Ces coûts devraient s'échelonner sur une période de trois ans. Le solde des provisions concerne les coûts estimatifs pour achever les travaux de viabilisation d'autres biens immobiliers vendus. Ces montants ont été calculés à partir des meilleures estimations de la direction, en tenant compte de la nature des travaux à exécuter, des délais requis pour l'exécution des travaux, de l'expérience antérieure, du marché, ainsi que des risques liés à la construction et à l'aménagement;
- une garantie de 0,6 million de dollars pour des frais de location qui doivent être payés par un ancien locataire de la Société. Le montant et la date de versement de ces frais sont inconnus pour le moment;
- une charge d'intérêt possible de 1,3 million de dollars pour le passage aux normes IFRS.

Notes complémentaires aux états financiers consolidés

En milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire à cet effet

	Frais juridiques	Coûts de restructuration	Coût de réalisation	Autres	Total
Solde au 1 ^{er} avril 2010	978 \$	30 \$	3 530 \$	1 000 \$	5 538 \$
Provisions ajoutées au cours de la période	–	–	601	–	601
Provisions appliquées au cours de la période	(49)	(4)	(1 268)	(943)	(2 264)
Provisions reprises au cours de la période	–	–	(635)	–	(635)
Solde au 31 mars 2011	929 \$	26 \$	2 228 \$	57 \$	3 240 \$
Provisions ajoutées au cours de la période	300 \$	3 259 \$	414 \$	2 017 \$	5 990 \$
Provisions appliquées au cours de la période	(15)	(1 061)	(753)	(122)	(1 951)
Provisions reprises au cours de la période	–	–	(186)	(57)	(243)
Solde au 31 mars 2012	1 214 \$	2 224 \$	1 703 \$	1 895 \$	7 036 \$

Éventualités

Au 31 mars 2012, la Société était partie à des litiges et des réclamations qui surviennent de temps à autre dans le cours normal de ses activités, y compris des poursuites relativement à des contrats, des privilèges de construction, des revendications concernant des titres autochtones, et des questions d'emploi et d'environnement. En se fondant sur l'avis de conseillers juridiques externes et l'information dont la Société dispose à l'heure actuelle, la direction juge que la résolution de ces questions et que toute obligation pouvant découler de ces éventualités n'auront pas de répercussions défavorables substantielles sur les présents états financiers consolidés. Cependant, comme ces questions sont soumises à des incertitudes et que leur issue est difficile à prévoir, l'opinion de la direction à l'égard de ces questions pourrait changer dans le futur.

18. CAPITAUX PROPRES

a) Capital social

La SICL est autorisée à émettre trois actions qui ne peuvent être transférées qu'à une personne approuvée par la ministre désignée ministre responsable de la SICL (la « ministre »). Il s'agit actuellement de la ministre des Travaux publics et des Services gouvernementaux. Les trois actions autorisées ont été émises et sont détenues en fiducie pour Sa Majesté du chef du Canada par la ministre. Ces trois actions de la SICL n'ont qu'une valeur symbolique.

b) Surplus d'apport

Le surplus d'apport comprend l'actif net de 249,6 millions de dollars acquis du ministre des Transports, moins 104,5 millions de dollars virés au capital social. Le capital social de la SIC a par la suite été réduit de cette somme par des paiements à l'actionnaire durant la période allant de 1996 à 2000, conformément à la *Loi canadienne sur les sociétés par actions*.

c) Cumul des autres éléments du résultat global

Les pertes liées aux dérivés désignés comme couverture de flux de trésorerie sont imputées au cumul des autres éléments du résultat global. Au cours de l'exercice terminé le 31 mars 2012, l'instrument de couverture de flux de trésorerie a été réglé puisque le mécanisme de swap de taux d'intérêt s'appliquant au prêt à terme a été payé à la vente du Complexe (note 5).

19. CONTRATS DE LOCATIONS SIMPLES

Contrats de location à titre de preneur

Les loyers pour les contrats de location simples non résiliables sont les suivants :

	31 mars 2012	31 mars 2011	1 ^{er} avril 2010
Moins de 1 an	546 \$	728 \$	670 \$
Entre 1 et 5 ans	1 626	2 212	2 692
Plus de 5 ans	42	125	207
	2 214 \$	3 065 \$	3 569 \$

La Société a des obligations découlant de contrats de location simples pour des bureaux, du matériel informatique et autre équipement. En règle générale, la durée de ces contrats varie entre 1 et 15 ans, et une option est prévue pour reconduire le contrat après cette date.

Au cours de l'exercice terminé le 31 mars 2012, une somme de 0,7 million de dollars a été comptabilisée et passée en charges dans les états consolidés du résultat global en rapport avec les contrats de location simples (0,7 million de dollars au 31 mars 2011).

Contrats de location à titre de bailleur

La SIC loue ses immeubles de placement, ainsi que certains stocks et immobilisations corporelles, en vertu de contrats de location simples dont la durée varie généralement entre moins de 1 an et 46 ans. Certains contrats possèdent des options de renouvellement, et l'un d'eux dispose de 9 options de renouvellement de 10 ans.

Les paiements minimums de location annuels futurs des contrats non résiliables sont les suivants :

	31 mars 2012	31 mars 2011	1 ^{er} avril 2010
Moins de 1 an	8 540 \$	14 902 \$	14 300 \$
Entre 1 et 5 ans	17 746	35 050	51 480
Plus de 5 ans	11 315	15 211	17 900
	37 601 \$	65 163 \$	83 680 \$

Au cours de l'exercice terminé le 31 mars 2012, une somme de 15,3 millions de dollars a été comptabilisée à titre de revenus locatifs dans les états consolidés du résultat global (17,2 millions de dollars au 31 mars 2011).

Notes complémentaires aux états financiers consolidés

En milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire à cet effet

20. CHARGE D'IMPÔT

	2012	2011
Charge d'impôt		
Charge d'impôt différé	(8 981) \$	2 734 \$
Charge d'impôt exigible	41 103	10 025
Charge d'impôt totale	32 122 \$	12 759 \$
Rapprochement du taux d'imposition effectif		
Profit avant impôt	114 177	45 830
Taux d'imposition intérieur	26,85 %	28,80 %
Impôt selon le taux d'imposition intérieur	30 657 \$	13 199 \$
Différences permanentes		
Charges non déductibles	50	(1 180)
Variation du taux d'imposition	(1 148)	958
Ajustement de l'impôt provisionné sur des périodes antérieures	2 090	22
Reprises des autres éléments du résultat global	122	–
Autres ajustements	351	(240)
Charge d'impôt totale	32 122 \$	12 759 \$

	2012	2011
Charge d'impôt exigible		
Impôt comptabilisé dans les profits ou pertes		
Exercice courant	32 654 \$	7 975 \$
Ajustement pour l'exercice précédent	2 090	22
Charge d'impôt exigible totale	34 744 \$	7 997 \$
Charge d'impôt différé		
Naissance et renversement des différences temporelles	(10 516)	2 348
Réduction du taux d'imposition	(1 148)	959
Charge d'impôt différé totale	(11 664)	3 307
Charge d'impôt avant taxe sur la vente d'activités abandonnées	23 080	11 304
Charge d'impôt provenant des activités poursuivies	23 080	11 304
Charge d'impôt provenant des activités abandonnées (avant profit sur la vente)	(174)	1 455
	22 906	12 759
Impôt sur le profit à la vente d'activités abandonnées	9 216	–
Charge d'impôt totale	32 122 \$	12 759 \$

Impôt comptabilisé dans les autres éléments du résultat global

	2012			2011		
	Avant impôt	Charge (économie)	Après impôt	Avant impôt	Charge (économie)	Après impôt
Perte de valeur nette sur la couverture des flux de trésorerie	(455) \$	(133) \$	(322) \$	455 \$	133 \$	322 \$
	(455) \$	(133) \$	(322) \$	455 \$	133 \$	322 \$

Actif et passif d'impôts différé comptabilisés

	Actif		Passif		Net	
	2012	2011	2012	2011	2012	2011
Immeubles de placement	3 366 \$	4 291 \$	- \$	- \$	3 366 \$	4 291 \$
Stocks	1 199	-	-	(10 677)	1 199	(10 677)
Immobilisations corporelles	-	2 427	(854)	-	(854)	2 427
Effets à payer	-	-	(4 774)	(5 829)	(4 774)	(5 829)
Fournisseurs et autres créditeurs	110	97	-	-	110	97
Autres éléments	-	-	(642)	(886)	(642)	(886)
	4 675 \$	6 815 \$	(6 270) \$	(17 392) \$	(1 595) \$	(10 577) \$

Notes complémentaires aux états financiers consolidés

En milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire à cet effet

	Solde au 1 ^{er} avril 2011	Comptabilisés dans les profits ou pertes	Comptabilisés dans les capitaux propres	Solde au 31 mars 2012
Immeubles de placement	4 291 \$	(926) \$	– \$	3 365 \$
Stocks	(10 677)	11 876	–	1 199
Immobilisations corporelles	2 427	(3 280)	–	(853)
Effets à payer	(5 829)	1 055	–	(4 774)
Fournisseurs et autres créiteurs	97	13	–	110
Autres éléments	(886)	244	–	(642)
Total de l'actif (passif) d'impôt	(10 577) \$	8 982 \$	– \$	(1 595) \$

	Solde au 1 ^{er} avril 2010	Comptabilisés dans les profits ou pertes	Comptabilisés dans les capitaux propres	Solde au 31 mars 2011
Immeubles de placement	423 \$	(377) \$	4 245 \$	4 291 \$
Stocks	449	(348)	(10 778)	(10 677)
Immobilisations corporelles	(1 917)	4 258	86	2 427
Effets à payer	(1 107)	(4 722)	–	(5 829)
Fournisseurs et autres créiteurs	455	(358)	–	97
Autres éléments	302	(1 188)	–	(886)
Total de l'actif (passif) d'impôt	(1 395) \$	(2 735) \$	(6 447) \$	(10 577) \$

21. ÉTATS CONSOLIDÉS DES FLUX DE TRÉSORERIE – INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES

Les acquisitions de biens immobiliers (stocks) et les ajouts en contrepartie d'effets à payer d'un montant nul (33,0 millions de dollars au 31 mars 2011) ont été exclues des activités de financement et d'investissement des états consolidés des flux de trésorerie.

La hausse hors trésorerie de 1,7 million de dollars (2,4 millions de dollars au 31 mars 2011) pour des biens immobiliers (stocks) et des effets à payer ayant trait à la capitalisation des intérêts a été exclue des activités de financement et d'investissement des états consolidés des flux de trésorerie.

Les aliénations de biens immobiliers (stocks) en contrepartie d'obligations hypothécaires et d'effets garantis par la SIC ou la prise en charge par l'acheteur de dettes d'un montant de 0,7 million de dollars (16,3 millions de dollars au 31 mars 2011) ont été exclues des activités opérationnelles, de financement et d'investissement des états consolidés des flux de trésorerie.

Au cours de l'exercice terminé le 31 mars 2012, les intérêts perçus ont totalisé 1,3 million de dollars (0,3 million de dollars au 31 mars 2011), les intérêts versés ont atteint 2,7 millions de dollars (7,7 millions de dollars au 31 mars 2011), tandis que les impôts sur les bénéfices versés se sont chiffrés à 42,5 millions de dollars (12,2 millions de dollars au 31 mars 2011).

22. OPÉRATIONS ENTRE APPARENTÉS ET SOLDES

La SIC est détenue entièrement par le gouvernement du Canada et elle est soumise au contrôle commun avec d'autres organismes publics, ministères et sociétés d'État. La Société effectue des opérations avec ces entités dans le cours normal de ses activités.

Au cours de l'exercice terminé le 31 mars 2012, la Société a versé des dividendes de l'ordre de 20,8 millions de dollars à son actionnaire, le gouvernement du Canada (8,5 millions de dollars au 31 mars 2011).

La SIC a effectué les transactions importantes suivantes avec des parties liées :

- i) Les effets à payer au gouvernement ne portent pas intérêt (se reporter à la note 15, Effets à payer) et sont remboursables selon la première des dates suivantes : à leur échéance ou aux dates de disponibilité du produit net de la vente par la SIC des biens immobiliers pour lesquels ces effets ont été émis.
- ii) Au cours de l'exercice, aucun bien immobilier n'a été cédé par le gouvernement du Canada. Au cours de l'exercice terminé le 31 mars 2011, la SIC a acquis une participation dans des biens immobiliers appartenant à des ministères du gouvernement fédéral pour un prix d'achat de 33,0 millions de dollars. En contrepartie de ces biens, des effets à payer de 33,0 millions de dollars ont été émis. Ces effets concernent notamment la BFC Rockcliffe à Ottawa et la propriété de la rue Rebecca à Oakville acquis du ministère de la Défense pour la somme de 13,5 millions de dollars et de 8,3 millions de dollars, respectivement, le site de la GRC dans le district sud de l'Alberta obtenu de la Gendarmerie royale du Canada pour la somme de 7,4 millions de dollars, l'édifice Sam Livingston acquis auprès de Travaux publics et Services gouvernementaux Canada pour 3,3 millions de dollars, et la propriété de La Prairie achetée au prix de 0,4 million de dollars de Transports Canada.

Au cours de l'exercice terminé le 31 mars 2011, la Société a également fait l'acquisition d'une propriété à Port Credit, dans la Ville de Mississauga, auprès du ministère des Pêches et des Océans pour la somme symbolique de 1 \$, sous réserve d'un rajustement pour l'assainissement environnemental.

Au cours de l'exercice terminé le 31 mars 2011, la SIC a conclu une convention de vente à crédit au Québec avec Transports Canada qui accorde à la SIC un droit d'utilisation anticipée des propriétés connues sous les noms de Pointe-du-Moulin, le Canal de Lachine et la rue des Irlandais à Montréal. La transaction initiale a été comptabilisée à une valeur symbolique de 1 \$ pour chacune des propriétés, sous réserve d'un examen de leur juste valeur marchande et de considérations d'ordre environnemental.
- iii) La SIC a touché des honoraires de gestion de 0,1 million de dollars du ministère de la Défense pour la gestion des activités de la base des Forces canadiennes de Pleasantville à St. John's (Terre-Neuve-et-Labrador) (0,1 million de dollars au 31 mars 2011). Les frais de gestion sont facturés à raison de 5 % des charges opérationnelles et d'entretien engagées pour les biens loués pendant la durée du bail.

Notes complémentaires aux états financiers consolidés

En milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire à cet effet

- iv) La SIC a également touché différents revenus locatifs et autres d'organismes et de ministères du gouvernement fédéral totalisant 9,0 millions de dollars (13,0 millions de dollars au 31 mars 2011, dont une somme de 3,4 millions de dollars provenant de la vente d'un bien immobilier à Travaux publics et Services gouvernementaux Canada). Ces revenus de 9,0 millions de dollars comprennent les loyers de baux conclus avec le ministère de la Défense et de Travaux publics et Services gouvernementaux Canada, ainsi que la vente au comptant d'un bien immobilier à la Gendarmerie royale du Canada pour la somme de 2,1 millions de dollars.
- v) Les transactions décrites ci-dessus se traduisent par des créances nettes à recevoir d'organismes et de ministères du gouvernement fédéral de l'ordre de 0,9 million de dollars (1,3 million au 31 mars 2011; 1,3 million au 1^{er} avril 2010).
- vi) Au cours de l'exercice, la SIC a conclu un échange de terrains avec Parcs Canada pour le projet d'aménagement Les Bassins à Montréal. Les terrains, en l'occurrence des espaces verts, sont similaires et ont été échangés selon une valeur d'expertise (0,2 million de dollars).
- vii) Les principaux membres du personnel de direction comprennent l'équipe de la haute direction et le conseil d'administration de la SIC. Pour l'exercice terminé le 31 mars 2012, les avantages des employés à court terme s'élevaient à 3,1 millions de dollars (3,1 millions de dollars au 31 mars 2011), les avantages postérieurs à l'emploi se chiffrent à 0,1 million de dollars (0,1 million de dollars au 31 mars 2011), et les indemnités de fin de contrat de travail totalisent 2,0 millions de dollars (néant au 31 mars 2011). Aucune somme n'a été versée aux principaux membres du personnel de la direction en rapport avec d'autres avantages à long terme (néant au 31 mars 2011).

23. INSTRUMENTS FINANCIERS

Tous les instruments financiers évalués à leur juste valeur doivent être classés selon la hiérarchie à trois niveaux suivante :

Niveau 1 – Les instruments financiers sont classés au Niveau 1 lorsque leur valeur peut être fondée sur les prix cotés sur des marchés actifs pour des actifs ou passifs identiques.

Niveau 2 – Les instruments financiers sont classés au Niveau 2 lorsqu'ils sont évalués selon les prix cotés pour des actifs ou passifs similaires, des prix cotés sur des marchés non actifs ou des modèles utilisant des données observables.

Niveau 3 – Les instruments financiers sont classés au Niveau 3 lorsque leur valeur est établie à l'aide de modèles d'évaluation, de méthodes d'actualisation des flux de trésorerie ou de techniques semblables, et qu'au moins une hypothèse ou donnée importante du modèle n'est pas observable.

Le tableau qui suit présente un résumé de la valeur comptable et de la juste valeur des instruments financiers de la Société.

La trésorerie et les équivalents de trésorerie, les placements à court terme, les clients et autres débiteurs, les fournisseurs et autres créditeurs, et les loyers reçus d'avance, dépôts et autres équivalent approximativement à leur juste valeur en raison de leur nature à court terme.

La Société a eu recours à un swap de taux d'intérêt dérivé pour gérer le risque du taux d'intérêt lié à une portion de son endettement variable. Ce dérivé a été désigné comme couverture de flux de trésorerie pour un montant notionnel de 50 millions de dollars au taux fixe de 2,47 % qui vient à échéance le 1^{er} avril 2013. Aux 31 mars 2012 et 2011, le montant d'inefficacité de la couverture inscrit à la rubrique des frais d'intérêt relativement aux activités de couverture des taux d'intérêt de la Société a été négligeable.

Le 14 septembre 2011, la Société a vendu le Complexe et a réglé ses prêts à terme de 94 millions de dollars en lien avec le Complexe. La portion de l'instrument de couverture de flux de trésorerie sur le prêt à terme de 50 millions de dollars a également été réglé.

Aucune modification n'a été apportée à la technique d'évaluation des instruments financiers au cours de l'exercice.

Classement	Évaluation subséquente	Niveau	31 mars 2012		31 mars 2011		1 ^{er} avril 2010	
			Juste valeur	Valeur comptable	Juste valeur	Valeur comptable	Juste valeur	Valeur comptable
Actifs financiers								
Créance à long terme	Coût amorti	L2	16 570 \$	15 406 \$	20 915 \$	20 990 \$	5 704 \$	5 789 \$
Passifs financiers								
Obligation hypothécaire à payer	Coût amorti	L2	11 905	11 419	17 278	16 650	21 950	21 587
Prêts à terme	Coût amorti	L1	–	–	94 372	94 372	143 123	143 123
Effets à payer	Coût amorti	L2	47 562	54 513	67 287	69 804	37 958	46 320
Instruments dérivés utilisés comme instruments de couverture								
Passif des instruments dérivés	Juste valeur	L2	–	–	455	457	–	–

24. GESTION DES RISQUES FINANCIERS

a) Risque de liquidité

Le risque de liquidité tient à la possibilité que la SIC ne puisse s'acquitter de ses obligations financières à leur échéance.

La SIC gère son risque de liquidité en effectuant des prévisions et en gérant ses flux de trésorerie liés à l'exploitation, et en prévoyant ses dépenses en immobilisations et ses activités de financement. La SIC gère également ses flux de trésorerie en maintenant des soldes de trésorerie suffisants pour s'acquitter de ses obligations courantes et en investissant le solde créditeur dans des placements bancaires à faible risque.

La SIC a vendu sa participation dans la tour de bureaux du 227, rue Front Ouest, et dans l'Hôtel du 225, rue Front Ouest, et a remboursé le prêt à terme de 95,0 millions de dollars (95,0 millions au 31 mars 2011; 125,0 millions au 1^{er} avril 2010) en septembre 2011 (note 14).

La SIC détient des effets à payer à l'actionnaire et en vertu de l'accord, ces effets ne sont exigibles que lorsque les biens immobiliers pour lesquels ils ont été émis génèrent des entrées de trésorerie (note 15).

Au 31 mars 2012, la SIC possède une obligation hypothécaire à payer de 11,4 millions de dollars (16,7 millions au 31 mars 2011; 21,6 millions au 1^{er} avril 2010), pour laquelle elle doit effectuer des versements semestriels de 3,1 millions de dollars le 1^{er} janvier et le 1^{er} juillet. Le dernier versement sera effectué le 1^{er} janvier 2014 (note 13).

b) Risque de marché

Le risque de marché est le risque que la juste valeur des instruments financiers fluctue en raison de changements dans les prix du marché.

La SIC est peu exposée au risque de change. Ce risque pourrait avoir une incidence sur les attractions, aliments et boissons et autres produits d'accueil en raison d'un recul des activités touristiques attribuables aux fluctuations du taux de change.

Le risque de taux d'intérêt est le risque que les futurs flux de trésorerie provenant d'un instrument financier fluctue en raison de changements dans les taux d'intérêt du marché.

La SIC est exposée à un risque de taux d'intérêt sur ses emprunts, en raison de l'incertitude de ses prévisions en ce qui concerne ses besoins en flux de trésorerie. Elle réduit au minimum ce risque en contractant un emprunt à long terme à intérêt fixe sur certains de ses placements à long terme. À leur actuelle, la Société ne possède aucun emprunt en diminution d'une marge de crédit.

Notes complémentaires aux états financiers consolidés

En milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire à cet effet

Les actifs financiers et les passifs financiers qui portent intérêt à des taux fixes sont affectés par le risque de taux d'intérêt à la juste valeur. La Société ne classe pas ses instruments d'emprunt à taux fixe comme étant détenus à des fins de transaction. Par conséquent, une variation des taux d'intérêt à la date de clôture n'affectera pas le résultat net en ce qui a trait à ces instruments à taux fixe.

À la date de clôture, la SIC ne possède aucun instrument pouvant affecter le résultat net ou les capitaux propres.

c) Risque de crédit

Le risque de crédit de la SIC découle de la possibilité que des locataires ou des acheteurs ayant contracté un prêt hypothécaire accordé par le vendeur éprouvent des difficultés financières et ne soient pas en mesure de rembourser les sommes dues en vertu de leurs engagements. Dans le cas des prêts hypothécaires accordés par les vendeurs, l'accord est garanti par une hypothèque subsidiaire sur le bien immobilier.

La SIC tente d'atténuer ce risque en limitant son exposition à un locataire ou un secteur d'activités, et en effectuant des évaluations de crédit pour tous ses nouveaux baux ou opérations de crédit. Elle atténue également ce risque en signant des baux à long terme avec des échéances variables.

Les créances d'exploitation de la Société comprennent principalement des soldes exigibles. La SIC effectue chaque mois un examen de ses créances d'exploitation, et établit une provision appropriée pour les créances douteuses.

Au 31 mars 2012, la valeur des créances d'exploitation de la Société s'élève à 7,1 millions de dollars (9,4 millions au 31 mars 2011; 18,6 millions au 1^{er} avril 2010).

La trésorerie de la Société comprend les dépôts bancaires et les dépôts à terme, de même que l'obtention de dépôts de sécurité, lesquels sont détenus par d'importantes institutions financières. La Société ne prévoit pas que les contreparties qui détiennent cette trésorerie ne s'acquitteront pas de leurs obligations.

Au 31 mars 2012, le solde de trésorerie et équivalents de trésorerie de la Société atteint 57,4 millions de dollars (28,9 millions au 31 mars 2011; 39,7 millions au 1^{er} avril 2010).

L'exposition maximale de la Société au risque de crédit se limite à la valeur comptable de chaque catégorie d'actifs financiers.

Au 31 mars 2012, la SIC possède des créances à long terme de 13,4 millions de dollars provenant de la vente de biens immobiliers. De cette somme, 13,3 millions de dollars sont garantis par des hypothèques subsidiaires, et la somme résiduelle de 0,1 million de dollars est un billet à ordre d'une administration municipale.

La SIC possède une cession de loyers dont le solde s'établit à 1,3 million de dollars au 31 mars 2012 (2,2 millions au 31 mars 2011; 3,0 millions au 1^{er} avril 2010). Les défauts de paiement en rapport avec cette cession de loyers sont couverts par une garantie du preneur.

25. GESTION DU CAPITAL

En ce qui concerne la gestion du capital, l'objectif de la Société est de maintenir un niveau adéquat de financement pour soutenir ses activités.

	31 mars 2012	31 mars 2011	1 ^{er} avril 2010
Capitaux propres	391 653 \$	331 336 \$	307 077 \$
Obligation hypothécaire à payer	11 419	16 650	21 587
Prêts à terme	–	94 372	143 123
Effets à payer	54 513	69 804	46 320
Trésorerie et équivalents de trésorerie	57 428	28 899	39 696
Total	515 013 \$	541 061 \$	557 803 \$

Dans le cadre de ses accords de crédit, la Société est soumise à des cautionnements financiers qui font l'objet d'une évaluation trimestrielle.

La SIC se conforme à l'engagement financier formel de l'obligation hypothécaire à payer.

La SIC détient des effets à payer à l'actionnaire et, en vertu de l'accord, ces effets ne sont exigibles que lorsque les biens immobiliers pour lesquels ils ont été émis génèrent des entrées de trésorerie.

Le ministre des Finances doit approuver le montant, le taux d'intérêt et la durée de tous les emprunts à court et à long termes. En outre, les emprunts doivent être inclus dans le plan de l'entreprise, qui doit être approuvé par le Conseil du Trésor.

Pour atteindre son objectif, la SIC investit l'excédent des capitaux par rapport à ses besoins opérationnels immédiats dans des instruments financiers hautement liquides, comme des dépôts bancaires et des instruments du marché monétaire, dont l'échéance à compter de la date d'achat est de 1 an ou moins. Tous ces instruments sont détenus par d'importantes institutions financières.

Au 31 mars 2012, la trésorerie et les équivalents de trésorerie totalisent 57,4 millions de dollars. Les équivalents de trésorerie sont investis dans des dépôts à terme auprès d'une banque à charte canadienne, dont l'échéance à compter de la date d'achat est de 34 jours ou moins.

La stratégie de la SIC consiste à répondre à ses besoins en liquidités en utilisant l'encaisse, les flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles et des activités de financement, ainsi que les produits provenant de la vente de biens. Les revenus locatifs, les recouvrements auprès de locataires, les ventes de terrains, les attractions et produits d'accueil, les intérêts et autres produits, les soldes de trésorerie disponibles, les sommes puisées à même des facilités de crédit, et le refinancement de dettes venant à échéance représentent les principales sources de capital utilisées par la Société pour rembourser les charges opérationnelles, les dividendes, le service de la dette, ainsi que les coûts de location et de capital récurrents de ses biens immobiliers commerciaux et de ses secteurs des attractions et de l'accueil, et de l'aménagement résidentiel. La SIC prévoit combler ses besoins à court terme en liquidités en se servant de ses produits, notamment ceux provenant des activités de financement.

Les principaux besoins en liquidités pour les périodes ultérieures aux douze prochains mois concernent les échéances prévues de dettes, les dépenses d'immobilisations récurrentes et non récurrentes, les coûts d'aménagement et les acquisitions possibles de biens immobiliers. La stratégie de la SIC consiste à combler ces besoins à l'aide d'une ou de plusieurs des sources suivantes :

- flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles;
- produits de la vente de biens immobiliers;
- facilités de crédit et refinancements.

Notes complémentaires aux états financiers consolidés

En milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire à cet effet

26. RENSEIGNEMENTS SUPPLÉMENTAIRES

Les principaux domaines d'activités de la SIC sont la gestion, l'aménagement et la vente de biens immobiliers, de même que l'exploitation d'installations de divertissement et d'accueil de la Tour CN et de l'Hôtel InterContinental Toronto Centre de Toronto.

Les informations supplémentaires concernant ces activités sont les suivantes :

	31 mars 2012			
	Immobilier	Tour CN	Hôtel	Total
Ventes	207 683 \$	58 867 \$	139 775 \$	406 325 \$
Dépréciation	1 908	7 108	2 603	11 619
Résultat net avant impôt	69 599	9 643	33 675	112 917
Acquisition et dépenses d'immobilisation	35 457	6 532	5 817	47 806
Total des actifs	392 814	98 242	202	491 258
Autres passifs	29 708	3 910	55	33 673
Obligation hypothécaire, effets à payer et prêts à terme	54 513	11 419	-	65 932

	31 mars 2011			
	Immobilier	Tour CN	Hôtel	Total
Ventes	138 500 \$	54 832 \$	42 375 \$	235 707 \$
Dépréciation	4 642	6 937	6 234	17 813
Résultat net avant impôt	32 484	8 303	5 052	45 839
Acquisition et dépenses d'immobilisation	66 883	3 945	2 319	73 147
Total des actifs	370 859	92 365	93 299	556 523
Autres passifs	36 385	3 397	4 579	44 361
Obligation hypothécaire, effets à payer et prêts à terme	106 401	16 650	57 775	180 826

Les données indiquées dans le tableau ci-dessus ne concordent pas avec les états financiers consolidés du fait que les activités et les soldes de l'Hôtel sont classés dans les activités abandonnées des états consolidés du résultat global.

La charge au titre des avantages du personnel pour l'exercice s'élève à 33,0 millions de dollars (29,0 millions de dollars au 31 mars 2011).

27. RÉGIME DE RETRAITE

La SIC dispose d'un régime de retraite à cotisations déterminées à l'intention de tous ses employés à temps plein et de certains employés à temps partiel, conformément aux dispositions du régime. Les employés peuvent adhérer au régime dès leur date d'embauche ou après un an de travail au sein de l'entreprise. Le coût des services rendus au cours de l'exercice au titre du régime atteint 0,9 million de dollars pour l'exercice terminé le 31 mars 2012 (1,1 million au 31 mars 2011).

Répertoire de l'entreprise

Siège social

TORONTO

1, avenue University
bureau 1200
Toronto, ON
M5J 2P1
Tél : (416) 952-6100
Sans frais : 1-888-CLC-LAND (252-5263)
Télec : (416) 952-6200
www.clc.ca
info@clc.ca

Bureaux

CALGARY

Édifice K4
3951, croissant Trasimene S.-O.
Calgary, AB
T3E 7J6
Tél : (403) 292-6222
Télec : (403) 292-6246

CHILLIWACK

Centre de présentation Garrison Crossing
24, promenade Normandy
Chilliwack, C.-B.
V2R 5X3
Tél : (604) 824-5061
Télec : (604) 824-5067

EDMONTON

13710 – 104^e rue
Edmonton, AB
T5E 6L6
Tél : (780) 495-7120
Télec : (780) 495-7140

MONTRÉAL

800, boul. René-Lévesque O.
bureau 1100
Montréal, QC
H3B 1X9
Tél : (514) 283-5555
Télec : (514) 283-0162

RÉGION DE LA CAPITALE NATIONALE (OTTAWA)

30, rue Metcalfe
bureau 601
Ottawa, ON
K1P 5L4
Tél : (613) 998-7777
Télec : (613) 998-8932

TOUR NATIONALE DU CANADA

301, rue Front O.
Toronto, ON
M5V 2T6
Tél : (416) 868-6937
Télec : (416) 601-4722



SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE DU CANADA LIMITÉE
CANADA LANDS COMPANY LIMITED



Canada