

UNE BASE SOLIDE POUR L'AVENIR

RAPPORT ANNUEL 2012–2013
DE LA SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE DU CANADA LIMITÉE



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 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 trois filiales actives en propriété exclusive :

- > La Société immobilière du Canada CLC limitée (SIC), société d'État non mandataire et filiale immobilière chargée des principales activités immobilières de la Société dans toutes les régions du Canada et qui détient et gère la Tour nationale du Canada (Tour CN), à Toronto, en Ontario;
- > La Société du Vieux-Port de Montréal inc. (SVPM), chargée de gérer le Vieux-Port de Montréal; et
- > Parc Downsview Park Inc. (PDP), chargé de gérer et de réaménager les terrains de l'ancienne base des Forces canadiennes Toronto pour en faire le parc Downsview.

1	Lettre à la Ministre
2	Message du président du conseil
3	Message du président et chef de la direction par intérim
4	Conseil d'administration
6	Gouvernance de la Société
8	Gestion des risques d'entreprise et contrôles internes
9	Tableau de bord
16	River's Edge
17	Currie Barracks
18	Tour nationale du Canada
20	Terrains de la Tour CN
21	Parc Downsview
25	Vieux-Port de Montréal
29	Terrains Rockcliffe
30	Faits saillants de l'exercice
31	Haute direction

SECTION FINANCIÈRE

33	Rapport de gestion
45	Responsabilité de la direction à l'égard de la présentation de l'information financière
46	Déclaration
47	Rapport de l'auditeur
49	États financiers consolidés
54	Notes afférentes aux états financiers consolidés
88	Répertoire de la Société

NOS ACTIVITÉS

La SICL fait l'acquisition et 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 ses filiales, la SIC, la Société s'efforce de 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 493 \$ millions 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 veiller au réaménagement ou à la gestion d'anciens biens immobiliers du gouvernement en visant leur usage optimal, et à leur réintégration harmonieuse dans les collectivités locales pour répondre aux besoins des Canadiens, en plus d'offrir à ces derniers et 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 2013.

Depuis près de deux décennies, la Société immobilière du Canada s'efforce d'optimiser la valeur financière et communautaire de biens immobiliers stratégiques dont le gouvernement du Canada n'a plus besoin pour ses programmes.

Le présent rapport annuel décrit les résultats de rendement et les faits saillants des projets de la Société pendant l'exercice 2012–2013, un autre exercice couronné de succès.

Conformément à son mandat, la Société immobilière du Canada continue d'apporter une valeur stratégique aux biens immobiliers dont le gouvernement n'a plus besoin pour ses programmes. Pendant l'exercice 2012–2013, la Société a consolidé sa réputation parmi les grands promoteurs de l'industrie, avec ses projets à Chilliwack, en Colombie-Britannique, et à Edmonton, en Alberta, tous deux été primés pour leur conception. À Oakville, en Ontario, la Société prépare le réaménagement de l'ancien site Surrey Park du ministère de la Défense nationale, qui sera le tout premier projet homologué LEED-ND (développement de quartier) 2009 au Canada – nouvel exemple du leadership et de l'innovation démontrés par la Société immobilière du Canada au sein de l'industrie.

Nous incluons également des rapports concernant le Vieux-Port de Montréal et Parc Downsview, que nous sommes maintenant fiers d'inclure dans le portefeuille de gestion de la Société immobilière du Canada. Nous vous présentons dans ces pages les progrès de la fusion entre les trois entités au sein de la Société immobilière du Canada. La Société aborde ce défi d'un nouveau paradigme avec enthousiasme et travaille avec diligence pour mettre en œuvre ses normes d'excellence en développement immobilier et en tourisme dans ses tout nouveaux projets.

Nous vous sommes reconnaissants de l'appui que vous avez manifesté à l'égard de la Société, en l'aidant à remplir et à élargir son mandat. Le prochain exercice promet d'être marqué de plusieurs grands jalons pour la Société, dans de multiples secteurs d'activités, qui servent tous à accroître la valeur pour le gouvernement et les collectivités du Canada. C'est avec plaisir que j'attends le moment de vous décrire les résultats de l'exercice 2013–2014.



GRANT B. WALSH
Président du Conseil

LES GENS, LES RESSOURCES ET UNE STRATÉGIE

Message du président du Conseil

Cet exercice financier a été stimulant et fécond en événements. L'exercice 2012-2013 a été marqué par de grands succès économiques pour la Société immobilière du Canada, qui a également assumé la responsabilité de deux importantes propriétés à Montréal et à Toronto. Suite à la démission du président et chef de la direction, la Société a nommé un président et chef de la direction intérimaire.



Le Conseil d'administration reconnaît que ses responsabilités sont les suivantes :

1. Recruter, conserver, évaluer et rémunérer le président et chef de la direction.
2. Approuver l'orientation stratégique.
3. Surveiller attentivement les activités opérationnelles.
4. Effectuer la fonction de vérification, incluant l'évaluation et la gestion des risques.

La Société immobilière du Canada joue d'abord et avant tout le rôle de ressource immobilière pour le gouvernement du Canada. De plus, la Société détient et exploite des biens immobiliers des secteurs des sciences, de l'éducation et du tourisme pour son actionnaire. Grâce à ce volet de responsabilité, la Société est un des plus importants exploitants touristiques au Canada. La Société détient également les baux fonciers des terrains du Rogers Centre et du tout nouveau Aquarium Ripley du Canada.

En janvier 2013, Robert Howald a été nommé président et chef de la direction par intérim de la Société immobilière du Canada limitée. Avec plus de deux décennies d'expérience à titre de vice-président principal, Immobilier, Robert a repris le poste auparavant occupé par Mark Laroche, qui, après cinq années de contributions et de succès à la SIC, a décidé d'opter pour un travail plus près de sa famille. Nous remercions Mark pour ses années de dévouement et nous lui souhaitons beaucoup de succès dans ses projets d'avenir.

Le 29 novembre 2012, le gouvernement du Canada a autorisé la fusion de Parc Downsview Park Inc. (PDP), de la Société du Vieux-Port de Montréal inc. (SVPM) et de la Société immobilière du Canada CLC

limitée (SIC). Les membres du Conseil d'administration de PDP ont alors été remerciés, et à titre de seul actionnaire de PDP et de la SVPM, la SICL a nommé ses administrateurs aux conseils de PDP et de la SVPM, élisant également le président du Conseil à ce rôle pour toutes les sociétés.

Les membres du Conseil d'administration ont élargi leurs responsabilités à titre d'administrateurs des conseils des filiales en propriété exclusive de la Société immobilière du Canada limitée (SICL), PDP et la SVPM, qui présentaient auparavant leurs résultats directement au gouvernement du Canada.

Même si la fusion légale de la SIC, de PDP et de la SVPM n'a pas encore été réalisée, la SICL dispose déjà du contrôle de ses trois filiales. La composition des quatre conseils d'administration est maintenant identique; le président du Conseil, le président et chef de la direction et le secrétaire général dirigent maintenant la SIC, PDP et la SVPM.

Il s'agit de changements majeurs. En tant que président du Conseil de la Société immobilière du Canada limitée, je peux affirmer que malgré les défis de la période de transition, cette épreuve a souligné les efforts soutenus des employés qui ont rendu possibles cette intégration et ce contrôle des ressources.

À ce jour, la SIC a versé plus d'un milliard de dollars au gouvernement du Canada, sous forme de paiement pour des biens immobiliers, d'élimination des frais de détention, de versement de taxes et d'impôts, et de déclarations de dividendes. Cette somme n'inclut pas les 7 \$ milliards d'investissements en développement qui découlent de tous les projets actuels et précédents de la Société.

La Société immobilière du Canada est fière de la confiance qu'on lui a manifestée en lui confiant la direction de PDP et de la SVPM. Même si la structure organisationnelle de la Société immobilière du Canada et de ses filiales a changé, sa stratégie et son orientation restent axées sur sa vision, sa mission, ses valeurs et son orientation stratégique.

Le présent rapport annuel présente le profil d'un organisme qui est prêt à faire un grand pas en avant. Le Conseil d'administration est convaincu que la Société dispose du leadership (actuel et futur), de l'orientation stratégique et de résultats d'exploitation enviables qui lui permettront d'élargir les services qu'elle propose au Canada. Nous envisageons l'avenir avec confiance, alors que nous abordons une expansion de notre portefeuille, à titre de ressource immobilière, touristique et éducative.

Je tiens à remercier tous les membres du Conseil, les employés et les partenaires stratégiques de la Société immobilière du Canada qui ont contribué au succès de cet exercice. Collectivement, notre travail a servi à bâtir une organisation réputée pour sa valeur aux yeux de son actionnaire, pour sa contribution à la revitalisation des collectivités, à la responsabilité environnementale, et au patrimoine civique et militaire, de même que pour son excellence dans plusieurs secteurs d'activités. C'est un très grand honneur pour nous de servir notre pays dans nos domaines de spécialisation.

GRANT B. WALSH
Président du Conseil d'administration



UNE BASE SOLIDE

Message du président et chef de la direction par intérim

La Société immobilière du Canada a toujours visé un objectif : optimiser la valeur financière et communautaire tirée de biens immobiliers stratégiques dont le gouvernement du Canada n'a plus besoin. La solution à ce défi est axée sur un renouvellement continu, à mesure que les paramètres du défi évoluent.

C'est un privilège pour moi de vous adresser à titre de président et chef de la direction par intérim de la Société. Cette année, la SICL a obtenu des succès retentissants dans toutes les régions du pays et est mieux placée que jamais pour relever les nouveaux défis inusités qui l'attendent.

La Société a toujours fondé ses activités sur une base solide : ses employés. Cette année, la SICL a eu le plaisir de souhaiter la bienvenue à ses nouveaux collègues du Vieux-Port de Montréal et de Parc Downsview qui, comme les employés des bureaux de Chilliwack et de Montréal de la SIC, ont travaillé avec diligence pour renforcer l'image de marque de la Société dans trois secteurs d'activités : promotion immobilière dotée d'une vision d'avenir, exploitation touristique novatrice et société de gestion immobilière expérimentée.

Depuis ses débuts en 1995, la Société immobilière du Canada a remis 493,9 \$ millions en distributions totales à son actionnaire.

Dans toutes les régions du Canada, la SIC a continué de mettre l'accent sur des travaux d'amélioration du patrimoine civique, financier et écologique des collectivités où elle exerce ses activités.

En Colombie-Britannique, les travaux ont débuté à River's Edge, dernier volet de l'aménagement de l'ancienne base des Forces canadiennes (BFC) Chilliwack. La transformation du site a mérité au projet un succès sans équivoque, lui méritant d'être reconnu pour sa planification, sa convivialité et sa durabilité environnementale.

À Toronto, la SIC a terminé la transformation impressionnante d'espaces publics en plein centre-ville. Cette rénovation inclut une

nouvelle infrastructure publique, un affichage électronique remarquable et des installations artistiques publiques qui achemineront les visiteurs vers le nouveau hall d'entrée de la Tour CN et vers l'Aquarium Ripley du Canada.

À Ottawa, la Société a abordé la consultation publique relative au réaménagement de l'ancienne BFC Rockcliffe. La première séance a attiré des centaines de citoyens curieux d'en savoir davantage sur un projet qui deviendra un quartier-phare de la capitale nationale.

Durant l'exercice, l'entreprise a considérablement grandi, car la SIC a repris la direction de Parc Downsview Park et de la Société du Vieux-Port de Montréal, suite à la fusion imposée par le gouvernement du Canada.

Le succès des projets d'aménagement de la SIC sur d'anciennes bases du ministère de la Défense nationale dans tout le Canada nous permet de conclure que Downsview sera un atout pour la SIC. En effet, des collègues de l'industrie et des citoyens locaux citent souvent les projets Garrison Crossing, Currie Barracks et Village at Griesbach, entre autres, comme des exemples de développement urbain réussi.

Cette année, à Oakville, en Ontario, le projet de réaménagement des anciens terrains Surrey du MDN par la SIC est le premier projet canadien homologué LEED-ND (développement de quartier) 2009. Cette réalisation, une première au Canada, illustre parfaitement le type de leadership que la SIC met en pratique tous les jours dans l'industrie.

La Société vient à peine d'assumer la responsabilité de l'exploitation courante et de la planification du réaménagement

du Parc Downsview, mais son expérience considérable et son enthousiasme lui permettront de transformer ce site de 572 acres (231,48 ha) en un lieu qui suscitera une grande fierté chez les citoyens.

La SIC est également heureuse d'ajouter le Vieux-Port de Montréal à son portefeuille. Le Vieux-Port est un des plus importants sites historiques au Canada, et une destination touristique très achalandée. La diversité du Vieux-Port, qui inclut le Centre des sciences de Montréal, fait de la propriété un atout qui convient parfaitement au savoir-faire de la SIC. Je suis convaincu que tous les membres de l'équipe de la SIC, anciens et nouveaux, continueront de faire de ce site une destination florissante dans le secteur riverain de Montréal, de même qu'au projet du Nouveau Havre de Montréal.

L'exercice a été chargé, mais en période de transition et de croissance, la SIC a continué de se concentrer sur son mandat sans hésitation. Le dossier de réussites, les valeurs et les employés chevronnés de la SIC forment une base solide sur laquelle la Société pourra s'appuyer à l'avenir.

L'avenir présente des défis stimulants. La SIC est prête à leur faire face.

ROBERT A. HOWALD

Président et chef de la direction par intérim
Société immobilière du Canada limitée
Société immobilière du Canada CLC limitée
Société du Vieux-Port de Montréal inc.
Parc Downsview Park Inc.

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Tous les administrateurs de la Société immobilière du Canada limitée siègent également aux conseils de la Société immobilière du Canada CLC limitée, de Parc Downsview Park Inc. et de la Société du Vieux-Port de Montréal inc.



**GRANT B. WALSH,
MBA, C.DIR.,
PRÉSIDENT
DU CONSEIL**

Grant B. Walsh est président du conseil de Walsh Delta Group Inc., une société d'experts-conseils spécialisée dans la gouvernance, la stratégie, le leadership et l'amélioration du rendement. Il est président et directeur général du Group Health Centre de Sault Ste-Marie, en Ontario. De plus, M. Walsh est président du conseil de la Société immobilière du Canada limitée et de ses trois filiales, et de Medifocus Inc. (TSX-V et OTC-QX). Il est aussi membre du conseil de l'Université Algoma et de la Fondation du Centre des sciences de Montréal.

M. Walsh détient une maîtrise en administration des affaires avec spécialisation en finance de l'Université Southern Illinois à Edwardsville, et la désignation de Chartered Director de l'Université McMaster et du Conference Board of Canada. Son grade de premier cycle lui a été décerné en philosophie et en anglais, par le Collège Roberts Wesleyan, de Rochester, New York.



**W. MICHAEL
EVANS, MBA**

M. 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.



**CLINT
HAMES**

M. Hames a une longue carrière 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 de Chilliwack, puis a été maire de Chilliwack de 1999 à 2008. 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**

M^{me} McPhee a plus de cinq années d'expérience auprès d'une banque d'investissement spécialisée en financement structuré, incluant la surveillance de la gestion de plus de 4 \$ milliards de biens immobiliers. 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. Elle a également siégé au conseil du Toronto International Dance Festival, et a été administratrice et secrétaire de l'association Women in Capital Markets.



**WAYNE
MACINTOSH,
CA**

M. Macintosh est associé retraité de Grant Thornton LLP où, pendant plus de 20 ans, il a été 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, LLM**

M^{me} Pelletier est une avocate chevronnée en immobilier, qui a travaillé pour une des dix plus grandes entreprises immobilières au monde. M^{me} Pelletier a été affectée à l'équipe d'investissements et chargée des questions juridiques dans plusieurs des plus de 15 juridictions qui réglementent les activités de cette société. M^{me} Pelletier est membre du Barreau du Québec et du Barreau du Nouveau-Brunswick.

GOVERNANCE D'ENTREPRISE

La volonté de la Société immobilière du Canada limitée (SICL) d'améliorer ses pratiques de gouvernance de façon proactive et la transparence de son exploitation est à la base 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 actuelle de l'exploitation de la SICL, la société d'État spécialisée en développement et en gestion immobilière du gouvernement du Canada.

CONSEIL D'ADMINISTRATION DE LA SICL ET CONSEILS DE SES FILIALES

Tous les membres du Conseil d'administration de la SICL sont également membres du Conseil de la Société immobilière du Canada CLC limitée, l'une des filiales en propriété exclusive de la SICL. La SICL détient deux autres filiales en propriété exclusive : la Société du Vieux-Port de Montréal inc. (SPVM) et Parc Downsview Park Inc. (PDP). Avant le 29 novembre 2012, la SVPM et PDP, toutes deux considérées comme sociétés d'État mères au titre de la *Loi sur la gestion des finances publiques*, présentaient leurs résultats directement au gouvernement du Canada. La SVPM et PDP avaient aussi leurs propres conseils d'administration. Le 29 novembre 2012, le gouvernement du Canada a émis un décret annulant le statut de société d'État « réputée mère » de la SVPM et de PDP, mettant fin aux fonctions des membres du Conseil de PDP et autorisant la fusion de la SVPM et de PDP à la Société immobilière du Canada CLC limitée (SIC). À titre de seul actionnaire de PDP et de la SVPM, la SICL a nommé ses propres administrateurs aux Conseils de PDP et de la SVPM.

Même si la fusion de la SIC, de PDP et de la SVPM n'est pas terminée, la SICL dispose du contrôle total de ses trois filiales. Le même groupe d'administrateurs siège maintenant aux Conseils de la SICL, de la SIC, de PDP et de la SVPM. De plus, la SIC, PDP et la SVPM partagent le président et chef de la direction par intérim et le secrétaire général. Les trois filiales exercent maintenant leurs activités dans le cadre d'une structure de gestion unifiée.

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.

COMITÉ DE 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.

COMITÉ DES RESSOURCES HUMAINES

Le comité des ressources humaines est chargé d'analyser les dossiers relatifs aux ressources humaines de la Société et de présenter 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.

COMITÉ DE 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 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.

COMITÉ D'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 à un projet de co-entreprise pour Currie Barracks à Calgary, ainsi qu'au processus décisionnel concernant la vente de la composante commerciale de Garrison Village à Chilliwack. 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 à la vente de biens immobiliers à Toronto et à Oakville, et a présenté des recommandations au Conseil au sujet de mesures et de décisions ultérieures.

COMITÉ DE GESTION DES RISQUES

Le comité de gestion des risques est chargé d'optimiser l'équilibre entre le rendement et les risques d'exploitation de la SICL et de ses filiales. Dans ce rôle, le comité sert de ressource au Conseil en se chargeant des responsabilités relatives à la surveillance du cadre de gestion des risques de la Société, de la mise en place et du maintien d'une culture de soutien de gestion des risques par le biais de règlements et de procédures établis. Le comité est également chargé de tenir le Conseil au courant des divers types de risques, sur une base régulière.

RAPPROCHEMENT COMMUNAUTAIRE DU CONSEIL

Les réunions du Conseil se déroulent en majorité 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 collectivités où ces derniers sont implantés, en plus de rencontrer des intervenants locaux des collectivités en question. Pendant l'exercice, deux réunions du Conseil ont eu lieu à Montréal, et ont porté sur le fusionnement de la SIC, de PDP et de la SVPM. Par ailleurs, des représentants régionaux du Conseil ont rencontré des partenaires et des représentants officiels dans toutes les régions du pays.

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. 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.

ASSIDUITÉ ET RÉMUNÉRATION DES ADMINISTRATEURS

Durant l'exercice, le Conseil d'administration de la SICL s'est réuni à neuf reprises et a participé à de multiples téléconférences. Les administrateurs ont pu participer aux réunions en personne ou au téléphone. Suite à l'adoption 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'indemnités quotidiennes de 375 \$ pour le président et les administrateurs (250 \$ pour les téléconférences).

GESTION DES RISQUES D'ENTREPRISE ET CONTRÔLES INTERNES

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 (GRE) et les contrôles internes. 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.

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 GRE est une stratégie de gestion continue qui est d'autant plus efficace lorsqu'elle repose sur des renseignements, des rapports et des communications de qualité. La gestion et la surveillance des risques au niveau des projets est un des principaux objectifs de la Société pour les prochains exercices, et la surveillance à l'aide de la GRE sera déployée pour les projets de grande envergure, de même que pour les risques de prestation des programmes. De plus, les pratiques optimales de gestion des risques et de contrôles ont été mises en œuvre durant l'analyse des possibilités et des risques qui ont précédé le lancement officiel du programme de médias sociaux de la Société durant l'exercice 2011–2012.

Les initiatives de gestion des risques et de contrôles internes terminées durant l'exercice 2012–2013 incluaient :

- > 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.
- > La consolidation des régimes d'assurances de la SIC, de PDP et de la SVPM afin de réaliser des épargnes annuelles futures de 300 000 \$ pour la Société.
- > La surveillance et la mise à jour continue du registre complet et détaillé des risques, incluant toutes les activités.
- > L'examen externe des procédures et pratiques de l'attraction L'Haut-Da Cieux de la Tour CN.

ACTIVITÉ 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. Durant l'exercice, la Société a réalisé des vérifications internes de la paie de la Tour CN (et de la SIC), de même que des contrôles externes de gestion immobilière des projets de la SIC dans l'Ouest du Canada.

TABLEAU DE BORD

Une approche équilibrée donne de solides 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 mesures. 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.

* La Société du Vieux-Port de Montréal et Parc Downsview Park Inc. ne sont pas pris en compte dans le tableau de bord.

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	MESURE(S)	RÉSULTAT, FIN DE L'EXERCICE 2012–2013
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.)	<p>Nombre de nouveaux projets d'aménagement pour lesquels une consultation avec l'actionnaire a été réalisée avant l'acquisition du titre par la SIC</p> <p>Pourcentage de nouveaux projets d'aménagement pour lesquels une consultation avec l'actionnaire a été réalisée avant l'acquisition du titre par la SIC</p>	<p>3 projets</p> <ul style="list-style-type: none"> > Terrains Jericho (MDN) > Complexe Fairmont (TPSGC) > Terrains vacants de Vancouver-Ouest (MPO) <p>100 % des projets</p>
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	<p>Nombre de nouveaux projets d'aménagement pour lesquels cette étape a été accomplie</p> <p>Pourcentage de nouveaux projets d'aménagement pour lesquels cette étape a été accomplie</p>	<p>4 projets</p> <ul style="list-style-type: none"> > 1, rue Port, Mississauga, Ontario > Rockcliffe, Ottawa, Ontario > Griesbach Square (usages mixtes), Edmonton, Alberta > River's Edge, Chilliwack, C.-B. <p>100 % des projets</p>
Obtenir une cote de satisfaction minimale de 75 % pour l'approche d'implication de la SIC dans tous les nouveaux projets d'aménagement	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	<p>4 projets</p> <ul style="list-style-type: none"> > Griesbach Square – aucun commentaire formellement sollicité > River's Edge – questionnaires utilisés durant la séance portes ouvertes de la SIC, résultats tabulés > 1, rue Port – aucun commentaire formellement sollicité > Rockcliffe – 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	MESURE(S)	RÉSULTAT, FIN DE L'EXERCICE 2012–2013
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.)	Nombre de projets qui obtiennent ce genre de cote Pourcentage de projets qui obtiennent ce genre de cote	2 projets 100 % des projets > Rue Rebecca, Oakville – projet approuvé pour l'homologation LEED-ND (quartier); inclut 63 unités homologuées LEED-maisons > Les Bassins (Montréal) – homologation LEED-ND (quartier) en cours; homologation « argent » attendue
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	918 unités résidentielles > Griesbach – étape 11 – 106 sur 106 > Griesbach – étape 14 – 453 sur 453 > Rue Rebecca – 100 % des unités du projet sont à 5 minutes à pied d'un arrêt d'autobus – 124 sur 124 > Les Bassins – 235 sur 235 100 % des unités
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 % des projets 1 projet > Rue Rebecca – coefficient approximatif de 1,8 (25 uph par rapport à 14 uph)
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)	50 % des projets 2 projets > Rue Rebecca – seulement deux types d'habitations, ne répond pas au critère > Griesbach – étape 11 – appartements au-dessus des garages, petits lots individuels, lots avec allée avant étape 14 – usages mixtes et maisons en rangée, ensembles à 4 étages voisins, maisons individuelles unifamiliales 50 % des projets 1 projet > Rue Rebecca – plus de 7 % du site désigné parc, par rapport à une exigence d'au moins 5 % 100 % des projets 2 projets > Rue Rebecca – gamme de prix réalisée en offrant des maisons en rangée à façade de 25 pi, et des lots individuels de 40, 50, 55 et 60 pi de façade > Griesbach – étapes 11 et 14 – gamme de prix offerte en proposant divers types d'habitations

VALORISER LES GENS

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

CIBLE	MESURE(S)	RÉSULTAT, FIN DE L'EXERCICE 2012-2013
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>	<p>S/O</p> <p>Sondage d'implication des employés reporté, suite à la fusion.</p>
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>88 % des employés de la Société sont bénéficiaires (35 % à la division SSI, et 100 % à la Tour CN)</p> <p>576 \$ en moyenne par employé (1 267 \$ à la division SSI et 328 \$ à la Tour CN)</p>
Maintenir le roulement volontaire des employés à 5 % pour la division SSI	Pourcentage de roulement volontaire durant l'exercice (employés à temps plein)	4,3 %
Maintenir le roulement volontaire des employés à 6 % pour la Tour CN	Pourcentage de roulement volontaire durant l'exercice (employés à temps plein)	5,1 %

TABLEAU DE BORD

GÉRER ÉCOLOGIQUEMENT

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

CIBLE	MESURE(S)	RÉSULTAT, FIN DE L'EXERCICE 2012–2013
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>(La Tour CN seulement) 12 466 553 kWh – 451 000 kWh peuvent être attribués à l'équipement du Café, et 146 122 kWh sont attribuables à la construction du patio</p> <p>(La Tour CN seulement) 5,22 kWh/pi²</p> <p>(La Tour CN seulement) Hausse de 5 %</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>3 nouveaux projets</p> <ul style="list-style-type: none"> > Garrison Crossing (Chilliwack, C. B.) – 199 sur 199 unités > Lindys Crossing (Chilliwack, C.-B.) – 81 sur 81 unités > Les Bassins – 235 sur 235 LEED-NC
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>7 958 tonnes</p> <p>82,9 %</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>(La Tour CN seulement) 217 tonnes</p> <p>(La Tour CN seulement) 73 % – suite à de multiples travaux dans l'immeuble, des bacs à déchets temporaires ont fait fléchir ce résultat : rénovation totale du Café (auparavant le Far Coast Café), du bureau des RH et du réseau de caméras en circuit fermé)</p>
Adopter des pratiques optimales de gestion des eaux de ruissellement dans tous les nouveaux projets d'aménagement	Nombre de projets approuvés par les municipalités parce qu'ils incluent au moins quatre pratiques optimales et/ou des stratégies de développement à faible impact (LID)	<p>1 projet</p> <ul style="list-style-type: none"> > 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
Réduire la consommation d'eau dans les immeubles détenus et gérés par la Société	<p>Consommation totale d'eau (volume)</p> <p>Pourcentage (volume) de variation par rapport à l'exercice précédent</p>	<p>(La Tour CN seulement) 69 010 m³</p> <p>(La Tour CN seulement) Baisse de 3 % de consommation constante – l'eau utilisée durant les travaux de coupe à la scie sur la terrasse a produit une hausse de la consommation d'eau</p>

CONTRIBUER À LA SOCIÉTÉ

Objectif : Créer une valeur communautaire.

CIBLE	MESURE(S)	RÉSULTAT, FIN DE L'EXERCICE 2012-2013
Consacrer jusqu'à 150 000 \$ au mécénat d'entreprise	Montant investi	67 850 \$
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	212,5 acres (86 hectares)
	Nombre d'éléments de projets incluant une composante commémorative du patrimoine canadien, depuis les débuts de la Société en 1995	32 éléments patrimoniaux
	Montant investi par la SIC dans des composantes commémoratives de ses projets depuis les débuts de la Société en 1995	9,9 \$ 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	8 \$ milliards
	Nombre d'années-personnes d'emploi de la construction qui équivalent à ces investissements, selon les normes de l'industrie	62 400 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	125,1 \$ 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

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, FIN DE L'EXERCICE 2012–2013
Optimiser la valeur financière et les produits versés à l'actionnaire	Résultat global	51,4 \$ millions
	Produits du dernier exercice	205,5 \$ millions
	Dépenses en immobilisations et en aménagement du dernier exercice financier	60,5 \$ millions
	Distributions versées à l'actionnaire durant le dernier exercice (dividendes, acquisitions comptant et remboursements d'effets à payer)	60,0 \$ millions en dividendes/remboursement d'emprunts et 2,3 \$ 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)	493,9 \$ millions
Réaliser une marge brute d'au moins 25 % du total des opérations de ventes immobilières	Pourcentage de marge brute	55,0 %
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)	62,1 %
Contribution en impôt sur le résultat	Impôt sur le résultat versé pour l'exercice précédent	10,9 \$ millions
	Cumul de l'impôt sur le résultat versé depuis les débuts de la Société, en 1995	142,9 \$ millions
Améliorer la satisfaction de la clientèle (visiteurs de la Tour CN) pour accroître l'achalandage	Cote de satisfaction du dernier exercice	66 %
	Cote de satisfaction de l'exercice précédent	67 %
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 bien acquis
	Montant de réduction de la responsabilité du gouvernement, depuis la création de la Société en 1995	92,5 \$ millions
	Montant affecté à l'assainissement environnemental par la SIC et les acheteurs de ses sites depuis la création de la Société en 1995	85,1 \$ millions (53,3 \$ millions investis par la SIC et 31,3 \$ millions 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, FIN DE L'EXERCICE 2012–2013
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	Aucun bien acquis
	Réduction des PERI, en dollars, produite depuis la création de la Société en 1995	39,4 \$ millions
	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	6,8 \$ 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	Aucun bien acquis
	Réduction, en dollars, de F et E depuis les débuts de la Société en 1995	21 \$ 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	Aucun bien vendu à la SIC
	Superficie totale, en acres (hectares) des propriétés rendues à un usage productif, par leur vente ou leur détention par la SIC, durant l'exercice	Aucun bien vendu à la SIC
	Nombre cumulé de propriétés rendues à un usage productif par leur vente à la SIC, depuis la création de la Société en 1995	63 propriétés
	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	9 031 acres (3 655 hectares)
	Taux d'acquisition de propriétés par la SIC durant l'exercice (selon la valeur comptable des biens immobiliers destinés à l'aménagement)	Aucun bien acquis
	Taux de cession de propriétés par la SIC durant l'exercice (selon la valeur comptable des biens immobiliers destinés à l'aménagement)	18 %

RIVER'S EDGE

Au bord de l'eau,
un quartier original,
polyvalent et durable

Chilliwack, Colombie-Britannique



En Colombie-Britannique, la SIC a abordé le projet River's Edge sur la troisième section de l'ancienne base des Forces canadiennes Chilliwack, avec des travaux de planification, l'obtention de nouveaux zonages et le début de l'aménagement. À côté de Garrison Crossing, un autre projet primé de la SIC, les terrains de River's Edge occupent 43,2 acres (17,5 ha), longent la rivière Vedder sur 1312 pi et abritent un boisé à maturité d'une superficie de 3,8 acres (1,5 ha). Ces éléments naturels seront conservés, rehaussés et à l'achèvement du projet, dédiés à la Ville de Chilliwack pour des parcs et usages récréatifs.

À River's Edge, la vision du projet consiste à créer un quartier riverain original, polyvalent et durable, qui s'intègre aux alentours, qui contribue à la croissance saine de Chilliwack et qui rehausse les avantages naturels du site. Le projet sera un modèle de développement immobilier progressif et responsable, respectueux du milieu naturel, relié aux quartiers voisins et offrant une gamme complète

d'habitations, incluant des résidences à titre franc en versions individuelles, jumelées et en rangées; ainsi que des habitations en copropriété sous forme de maisons en rangées, de maisons jumelées et d'appartements.

Au moment d'aborder la planification du projet, la SIC a déjà mis l'accent sur les nombreux éléments naturels du site dans ses stratégies de planification urbaine.

Une stratégie de conservation des arbres et d'enrichissement naturel est déjà en place, afin de protéger et de rehausser les éléments naturels du site grâce à la conception urbaine d'un aménagement respectueux. Les espaces seront diversifiés pour former un quartier reconnaissable doté d'endroits publics, pour rehausser la sécurité et favoriser la vie privée, selon le cas. Une partie de l'infrastructure de quartier inclura de nouveaux réseaux pour les transports en commun et les cyclistes, de même que des espaces de verdure reliés – en plus d'intégrer ce nouveau quartier à tout le secteur environnant.

Divers styles d'architecture seront encouragés quand le projet arrivera à la phase de construction, selon des normes architecturales et de qualité semblables à celles de notre quartier à usages mixtes de Garrison Crossing. Nous sommes constamment à la recherche de modèles innovateurs qui ajouteront de la vie, un certain raffinement et une interprétation de ce qui fait une résidence, tout en utilisant des matériaux durables et en appliquant les principes de durabilité.

Les nouvelles résidences seront conçues pour maximiser l'efficacité et réduire la consommation des ressources. Conformément au mandat de la SIC et à ses projets d'aménagement précédents, on envisagera divers programmes de durabilité pour River's Edge, notamment LEED pour nouvelles constructions, Built Green, Energuide et Canadian Passive House Standards. Le chauffage et la climatisation des résidences par un système de district seront aussi envisagés.



CURRIE BARRACKS

Planification urbaine à usages mixtes de haute qualité

Calgary, Alberta

Le quartier primé de Currie Barracks continue de grandir, au sud du centre-ville de Calgary. Durant l'exercice, la SIC a procédé à un appel d'offres afin de sélectionner un partenaire de co-entreprise pour réaliser la phase suivante du projet : le développement d'un quartier à usages mixtes incluant des commerces, bureaux et ensembles résidentiels sur une superficie de 22 acres (8,9 ha).

Suite à la publication de l'appel d'offres en octobre 2012, plusieurs soumissions ont été déposées; quatre d'entre elles ont été retenues et examinées par la SIC, qui a conclu le processus en sélectionnant un partenaire de co-entreprise en mars 2013.

Le projet à usages mixtes de Currie Barracks se trouve dans le quadrant sud-est de l'ancienne BFC Calgary. Pour ce volet de la rue principale, le plan quinquennal prévoit la création d'une rue animée, dotée de commerces de détail et de bureaux locaux qui ponctueront le quartier.

Pour intégrer ce concept à la vision à long terme de Currie Barracks, l'ajout de la rue principale visera l'amélioration de la valeur foncière du secteur environnant, tout en offrant un secteur de magasinage et d'emploi invitant pour les gens de Calgary, qui viendront y habiter, travailler et se détendre.

Dans le cadre de l'accord de co-entreprise, le partenaire de co-entreprise se chargera de la construction des immeubles commerciaux, à bureaux et résidentiels du projet. Pour sa part, la SIC se chargera du lotissement et de la construction. Les deux partenaires collaboreront à la conception urbaine de ce quartier à usages mixtes.

Les projets de haute qualité à usages mixtes que la SIC et son partenaire envisagent sont parfaitement alignés aux objectifs généraux de construction et à la stratégie de croissance de la Ville de Calgary.

Ce projet de co-entreprise n'avait pas encore été rendu public au moment de rédiger le présent rapport, mais devrait être rendu public en 2013.

La SIC prévoit finaliser le plan complet du quartier d'ici la fin de 2013 et devrait déposer une soumission à la Ville de Calgary avant la fin du prochain exercice financier de la SIC.

**PRIX ET HONNEURS DÉCERNÉS
À LA TOUR CN EN 2012–2013**

**Innovateur de l'année –
L'Haut-Da Cieux de la Tour CN**
Prix du tourisme de l'Ontario

**Prix d'innovation technique –
L'Haut-Da Cieux de la Tour CN**
*Fédération des grandes tours
du monde*

Or – Meilleure attraction en Ontario
choix des lecteurs du Toronto Sun

**Expérience culinaire touristique
(finaliste) Prix du tourisme
de l'Ontario**

**Meilleure publicité touristique
(finaliste) Prix du tourisme
de l'Ontario**

**Restaurant le plus romantique –
Restaurant 360 revue WHERE**

**Or – Meilleur restaurant avec
panorama – Restaurant 360
(depuis 1994)**
choix des lecteurs du Toronto Sun

**Certification 2^e niveau BOMA
BEST (normes environnementales
fédérales pour immeubles)**
*Building Owners and Managers
Association*



Depuis 36 ans, la Tour CN est un grand symbole canadien et un point de repère à Toronto, une merveille d'ingénierie et un centre vital de communications. Centre événementier, de restauration et de divertissement exceptionnel, la Tour se classe toujours parmi les meilleures exploitations touristiques au Canada et parmi les destinations les plus originales au monde.

En 2012–2013, la Tour CN a attiré 1,47 million de visiteurs et a réalisé des revenus généraux record de 62,7 \$ millions, soit 3,6 % de plus que les prévisions budgétaires, et un résultat avant intérêts, impôts et amortissements de 20,8 \$ millions.

Malgré des conditions du marché qui restent difficiles, il s'agit de résultats vigoureux qui reflètent l'effet positif des multiples initiatives lancées durant l'exercice.

Un nouveau barème de prix d'admission a été adopté en décembre 2012, afin de clarifier les options offertes aux consommateurs au guichet, par le biais

d'un modèle à prix unique pour l'accès complet, l'optimisation des produits et la réduction du risque que les consommateurs rechignent à l'achat, tout en proposant des billets à tarifs attrayants.

Inauguré en août 2011, L'Haut-Da Cieux a offert au public de Toronto la première nouvelle attraction en plus de deux décennies et l'attraction est devenue la première véritable aventure urbaine à Toronto.

En 2012, au terme de sa première saison complète, L'Haut-Da Cieux a dépassé les prévisions de fréquentation et de produits de 18,5 % et de 20,7 % respectivement. Ce rendement très robuste a contribué à la réduction du délai de retour sur investissement, qui est maintenant de 18 mois, par rapport 34 mois prévus auparavant.

L'Haut-Da Cieux continue de présenter une possibilité dynamique de rafraîchir l'offre globale de la Tour CN et de renouveler son originalité aux yeux de ses auditoires actuels et futurs.



TOUR NATIONALE DU CANADA

Toronto, Ontario

« L'Haut-Da Cieux a complètement changé les règles du jeu de notre industrie. Pouvez-vous me dire combien de fois l'émission Today Show de NBC a fait un reportage sur une attraction touristique en dehors des États-Unis? L'Haut-Da Cieux de la Tour CN ajoute une touche d'innovation et une dimension inusitée à Toronto. »

— Joel Peters, vice-président principal,
chef du marketing, Tourisme Toronto

L'attraction a continué de susciter une publicité internationale considérable durant l'exercice 2012–2013 et a été à la source de plusieurs prix attribués à la Tour durant l'année.

En 2012, la Tour CN a célébré plusieurs grandes étapes, notamment le quinzième anniversaire de son fameux « cellier

en plein ciel » au Restaurant 360, et le cinquième anniversaire du système d'éclairage architectural programmé à lampes DEL, qui illumine la structure de la Tour.

À son inauguration en 2007, l'éclairage programmé de la Tour a transformé le ciel nocturne de Toronto. Depuis lors, il est devenu un synonyme de commémoration publique d'événements urbains, de campagnes caritatives et de causes, en plus de célébrer les saisons et les fêtes spéciales.

En 2012, durant les Jeux olympiques et paralympiques de Londres, l'éclairage de la Tour a rendu hommage avec fierté à tous les athlètes canadiens qui ont participé aux Jeux.

En mars 2013, le système d'éclairage de la Tour a joué un rôle remarquable dans la première présentation par l'Orchestre symphonique de Toronto (OST) du concert *A Toronto Symphony: Concerto for Composer and City*, composé par Tod Machover, du fameux Media Lab du Massachusetts Institute of Technology.

Réalisé en collaboration, la présentation incluait un spectacle de lumières synchronisé avec le concert en direct de l'OST et diffusé en ligne pour le public.

La construction de l'Aquarium Ripley du Canada sur les terrains voisins de la Tour CN s'est poursuivie durant l'exercice 2012–2013 et son inauguration devrait avoir lieu à la fin de 2013.

Afin de compléter la nouvelle attraction, le projet a englobé un volet de rénovation de la place publique à l'entrée sud de la Tour, durant l'été 2012. Ces travaux d'envergure incluaient l'amélioration de l'accueil des visiteurs, grâce à une nouvelle marquise qui abrite le guichet extérieur, un panneau de signalisation numérique situé à l'adresse principale de la Tour, sur la rue Front, en plus d'un nouveau portail redessiné à la verticale et doté d'ascenseurs extérieurs et d'un escalier, pour améliorer l'accès à la Tour CN et à l'Aquarium.

TERRAINS DE LA TOUR CN

Des aménagements de grande envergure vont complètement renouveler l'attrait du secteur

Toronto, Ontario



Les terrains qui encerclent la Tour CN ont subi une rapide transformation durant l'exercice. Plusieurs nouveaux aménagements de grande envergure, bientôt terminés, renouvelleront complètement l'attrait et la fonctionnalité du site.

L'inauguration de l'Aquarium Ripley du Canada est prévue à la fin de 2013. En plus d'accueillir le plus grand aquarium au Canada, la SIC a presque terminé une rénovation de 15 \$ millions à la place de la Tour CN et à l'entrée publique qui se trouve à l'intersection des rues John et Front. Cette rénovation de grande envergure confèrera une présence plus marquée à la Tour CN et à l'Aquarium sur le corridor au niveau de la rue.

Suite à un concours pan-canadien de conception-construction en deux étapes en 2011, le modèle proposé par l'équipe formée par Graham Infrastructure, IBI Group et Kramer Design a été sélectionné. En 2012, un panneau d'affichage à DEL très captivant a été réalisé comme point de repère du nouveau portail de la rue John, et sert également de principal élément de rénovation attrayante de la place. Les lignes incurvées des grands éléments

architecturaux évoquent les thèmes du vent et de l'eau, et le portail aux DEL ondulantes rehausse le point de vue distant, tout en soulignant le lien de la rue à la place.

L'affichage numérique dynamise l'image de marque de la Tour CN, de l'Aquarium et des nouvelles attractions locales et municipales. La construction du portail à DEL a été terminée au printemps 2013 et l'écran géant a été allumé pour la première fois en mai 2013.

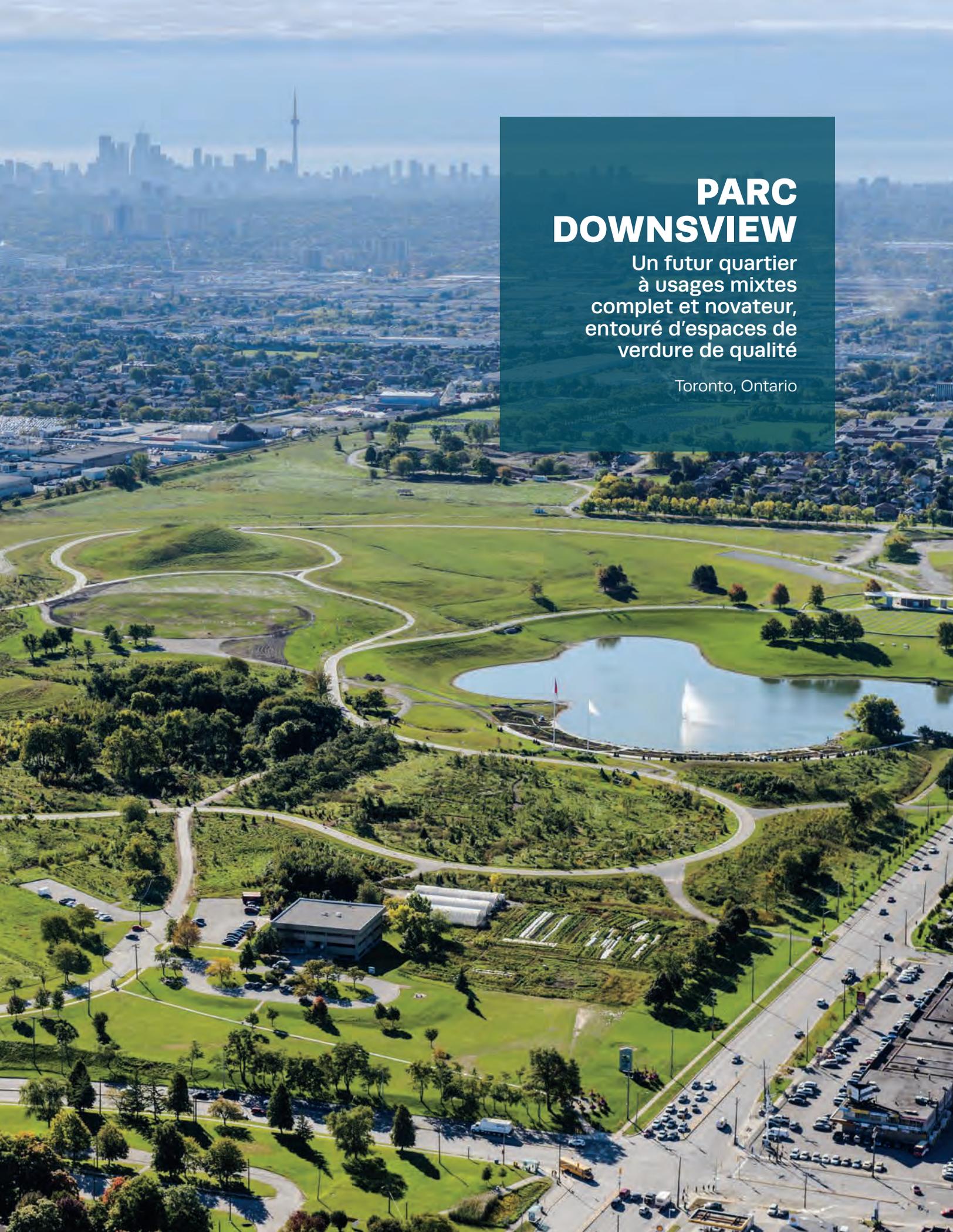
Dès leur arrivée sur la place, les piétons sont orientés vers la marquise construite pour les abriter, devant le guichet de la Tour CN. En plus de la nouvelle signalisation qui rehausse la fonctionnalité de la place, le nouveau vitrage rouge vif et la marquise en verre de style contemporain ajoutent une touche de vitalité à cet espace public.

À l'Aquarium Ripley du Canada, les travaux vont bon train en vue de l'inauguration. Au moment de préparer ce rapport, les travaux à terminer incluaient la construction du mur rideau extérieur; les essais et la mise en service des systèmes de soutien-vie; les essais hydrauliques et la mise en thème

des éléments d'exposition de l'aquarium principal; et l'installation des finitions intérieures.

À son ouverture, l'Aquarium sera la plus grande installation du genre au Canada et, selon les prévisions, il devrait produire plus de 11 \$ millions de recettes fiscales par an. Première grande destination touristique inaugurée à Toronto depuis une décennie, l'Aquarium Ripley du Canada devrait engendrer des retombées économiques annuelles de plus de 35 \$ millions en PIB, incluant les prévisions de dépenses touristiques.

On prévoit la création de 300 à 350 emplois au total, ce qui offrira des possibilités d'emploi aux Torontois des quartiers à croissance rapide des environs.



PARC DOWNSVIEW

Un futur quartier
à usages mixtes
complet et novateur,
entouré d'espaces de
verdure de qualité

Toronto, Ontario



Ancienne base militaire au cœur du Grand Toronto, le site du Parc Downsview occupe des terrains d'environ 572 acres (231,5 ha) dans un des secteurs les plus élevés de Toronto. À l'heure actuelle, plus de la moitié de cette superficie englobe un parc public, des commerces et des services communautaires offrant une gamme complète d'activités et de programmes publics. On prévoit que le reste du site sera consacré à des projets d'aménagement immobilier.

En novembre 2012, le gouvernement du Canada a annoncé la fusion de Parc Downsview Park Inc. (PDP) à la Société immobilière du Canada CLC limitée (SIC), faisant en sorte que le Parc Downsview puisse devenir un important projet immobilier de la Société immobilière du Canada. Suite à cette transition, tous les événements et activités sur le site font actuellement l'objet d'une évaluation fondée sur le mandat de la SIC et les initiatives de réaménagement.

En 2013, la Société a abordé un programme informel d'engagement de la communauté visant les intervenants locaux. Cette initiative permettra à la Société de formuler une démarche plus formelle pour un auditoire élargi, étape qu'elle compte aborder à l'automne 2013. La consultation élargie permettra de recueillir les commentaires de la communauté au sujet d'une stratégie à long terme pour le site entier, de même que la viabilité de la programmation et des événements locaux.

En février 2013, la SIC/PDP a obtenu l'approbation conditionnelle d'un nouveau zonage et de l'ébauche d'un plan de lotissement pour son projet Stanley Greene. L'approbation finale devrait être accordée à la mi-2013.

Lorsqu'elle aura reçu l'approbation, la Société passera alors aux travaux de planification d'aménagement de ce quartier, en terminant les études techniques et autres préparatifs d'infrastructure requis pour l'étape de la construction.



La SIC a abordé une initiative d'engagement communautaire à long terme qui deviendra une composante clé de l'élaboration d'une stratégie détaillée pour le reste du site. Les consultations avec la Ville de Toronto forment également un élément clé. Comme un plan directeur officiel est déjà en vigueur pour le site, un important cadre de référence pour son aménagement futur est déjà en place.

Plusieurs projets d'immobilisations ont été terminés à Downsview en 2012–2013, ce qui a contribué à l'inauguration d'un nouvel espace de verdure accessible au public en juin 2012. Le nouveau parc comporte plusieurs éléments : le Verger est le nouveau point d'accès au sentier public du côté sud et comprend un verger de pommiers, une prairie-parc, un pavillon de toilettes et un abri; le Lac, qui sert à gérer les eaux pluviales, est doté d'une promenade sur la berge et de divers sentiers et jardins publics; enfin, le sentier du Circuit, principal sentier pour piétons et cyclistes, est terminé et doté d'une surface revêtue, d'arbres récemment plantés en bordure, d'éclairage, de mobilier public et de commodités.

Le Parc Downsview a aussi surveillé la mise en service de la TF Soccer Academy en 2012 et la première pelletée inaugurant la construction du centre sportif Buckingham et ses quatre patinoires; ces deux installations sportives se trouvent au Centre multisport du Parc Downsview.



LOCATION ET ÉVÉNEMENTS ORIGINAUX PROPOSÉS PAR PDP

Parc Downsview est l'hôte de locataires à court et à long termes des plus divers, qui vont de l'entreposage industriel à des organismes récréatifs, des salons spécialisés et des réalisations de films ou d'émissions de télévision. Parc Downsview est depuis longtemps un centre pour l'industrie du cinéma et de la télévision, et plusieurs locataires spécialisés en réalisation et tournages accessoires ont utilisé le Parc Downsview, notamment *Covert Affairs*, *Flashpoint*, *Lost Girl*, *Nikita* et *Suits*.

En 2012–2013, Parc Downsview a continué d'attirer le public en proposant durant toute l'année des événements saisonniers, culturels et des concerts spéciaux, en plus de programmes éducatifs et récréatifs.

Cette année, les événements culturels incluaient le *Festival de Verano*, *Jamaica Day* et le *Junior Carribean Carnival*. De nombreux événements de financement caritatif utilisent également le parc et ses installations comme *Girls on the Run* et le *Weekend pour vaincre les cancers féminins*. Le parc a aussi continué d'offrir des événements communautaires gratuits, notamment le feu d'artifice de la fête du Canada et le jour de la Terre.

RESSOURCE PÉDAGOGIQUE POUR LA COLLECTIVITÉ

Pour des centaines d'enseignants et de parents du Grand Toronto, le Parc Downsview est une ressource pédagogique et récréative de grande valeur pour les enfants et les adolescents. En 2012–2013, le parc a lancé *Connexion-Nature*, un programme familial gratuit qui explore des thèmes naturels dans le cadre exceptionnel d'un parc urbain. Ce programme se déroule deux fois par mois et 22 thèmes ont été explorés jusqu'ici, attirant plus de 400 participants incluant des enfants, des adolescents, des adultes et des aînés.

Deux nouveaux programmes scolaires ont aussi été lancés durant l'année – *Jeunes explorateurs* et *Biodiversité urbaine* – en plus de 17 autres programmes pédagogiques axés sur le curriculum de pré-maternelle à la 9^e année et et portant sur la durabilité. Le Parc Downsview a continué d'offrir son très populaire camp *Chouette* été pour les enfants de six à 12 ans, qui a compté 636 participants en 2012, soit une hausse de 10 % par rapport à l'exercice précédent. Un nouveau programme de subvention pour les campeurs a également été lancé, pour offrir l'expérience d'un camp d'été à des enfants et des jeunes qui ont besoin d'aide financière.





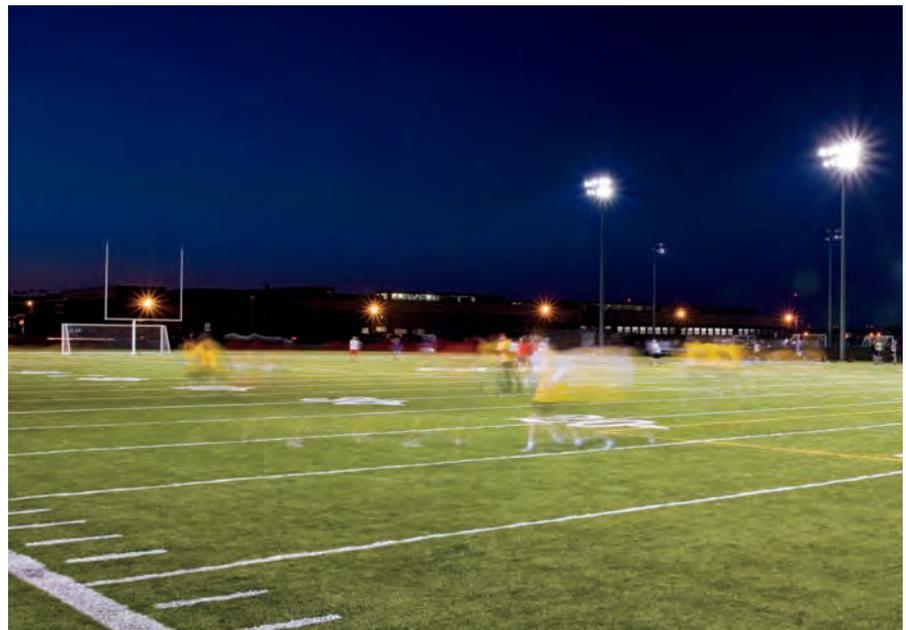
En 2012–2013, des élèves sont venus planter plus de 2 100 arbres dans les boisés urbains du Parc Downsview, et ont contribué à l'entretien du jardin communautaire, produisant plus de 80 livres de légumes qui ont été donnés à une banque alimentaire locale. Dans le cadre du programme *Ramener le saumon*, le parc a élevé 89 saumons de l'Atlantique qui ont été relâchés dans une rivière locale. Dans le cadre d'un autre programme public, neuf niches d'oiseaux ont été construites et installées stratégiquement à divers endroits du parc, pour offrir des sites de nidification aux espèces d'oiseaux en danger.

Le Parc Downsview est un des fondateurs des ÉcoCentres de l'Ontario, un programme complet d'homologation de la durabilité et un réseau de centres éducatifs. Avec 70 autres organismes, le Parc Downsview est impliqué activement dans le réseau Ontario Back to Nature, et ses employés ont récemment contribué à la publication intitulée *Into Nature: A Guide to Teaching in Nearby Nature* et ont donné une présentation durant l'atelier provincial *Back to Nature*.

LE FOYER DES ATHLÈTES AMATEURS À TORONTO

Le Hangar, détenu et exploité par le Parc Downsview, est une installation polyvalente de 45 000 m² (485 000 pi²) avec un restaurant de style pub anglais. L'immeuble a subi des rénovations incluant l'installation de trois écrans numériques qui affichent les locations des terrains de sports et des

promotions internes. L'exploitation du Hangar a continué de connaître le succès en 2012–2013. Plus de 1 300 équipes sportives ont utilisé les installations du Hangar, une hausse de 10 % par rapport à l'an dernier. Le nombre d'équipes de soccer en salle a considérablement grandi, atteignant 758 équipes, par rapport à 689 équipes durant l'exercice précédent.



VIEUX-PORT DE MONTRÉAL

Une identité distincte,
une destination populaire,
des concepts diversifiés
et novateurs

Montréal, Québec





En novembre 2012, le gouvernement du Canada a annoncé la fusion de la Société du Vieux-Port de Montréal inc. (SVPM) à la Société immobilière du Canada CLC limitée, marquant le début d'une nouvelle ère pour ce site riverain historique.

À l'avenir, la Société immobilière du Canada continuera de travailler avec les principaux intervenants de la SVPM afin d'établir une vision à long terme pour le site – vision qui maintiendra la prééminence et l'importance des lieux dans le paysage du Grand Montréal, tout en optimisant l'exploitation du plus

grand centre touristique au Québec. Le Vieux-Port conservera son identité distincte tout en étant intégré à la division immobilière du Québec de la SIC. Les terrains du Vieux-Port seront étudiés comme ceux des propriétés de la SIC dans le secteur du Nouveau Havre. Les travaux





de planification incluront un volet complet d'implication du public. Le Centre des sciences de Montréal s'insèrera à la SIC à titre de division, comme c'est le cas pour la Tour CN.

TOUJOURS LA PREMIÈRE DESTINATION TOURISTIQUE AU QUÉBEC

Fréquenté par les touristes et les Montréalais, le Vieux-Port de Montréal a accueilli plus de 6,6 millions de visiteurs sur ses quais en 2012, consolidant sa réputation de destination touristique la plus populaire au Québec.

Durant la saison estivale, la fréquentation a augmenté de 6,4 % par rapport à l'exercice précédent, hausse partiellement due à la présence d'une nouvelle production du Cirque du Soleil (*Amaluna*), à l'événement des *Grands voiliers sur les quais*, au *Festival Eurêka!*, et à d'autres célébrations spéciales comme la fête annuelle du Canada.

La fréquentation hivernale a légèrement fléchi cette année, à cause du mauvais temps qui a sévi lors d'activités habituellement achalandées. Les principaux événements de l'hiver ont inclus *Igloofest*, les *Feux sur glace TELUS* et le *Grand décompte de la nouvelle année*.

La patinoire du Vieux-Port continue d'attirer les foules avec ses soirées thématiques. Malgré la température inclémente, la patinoire a atteint ses objectifs de revenus, et plus de 46 000 patineurs ont évolué sur la glace.

AU MENU DES CONCESSIONS : L'INNOVATION

Le site du Vieux-Port a accueilli 56 concessions en 2012, et grâce à la diversité et l'innovation de leurs concepts, les concessionnaires ont tous offert une valeur ajoutée au site. Parmi les concepts ludiques proposés durant l'exercice, citons le kiosque de confiserie JoyLab; le comptoir de sandwiches au porc à l'italienne MuvBox Porchetta; Pêche Vieux-Montréal et son village de pêche sur glace; et l'arrivée du chef Giovanni Apollo et ses deux établissements, Les Éclusers par Apollo et L'Apollo Bar de la plage.



Il est utile de noter que les concessionnaires riverains comme Amphibus, Bateau-mouche, Bota-Bota, Croisières AML et Saute-Moutons continuent d'attirer un nombre important de visiteurs et mettent en valeur le caractère maritime du Vieux-Port de Montréal.

UNE NOUVELLE PLAGE À QUELQUES PAS DU CENTRE-VILLE

Le Vieux-Port a ajouté un élément notable durant l'exercice : la Plage de l'horloge. Inaugurée en juin 2012, cette plage urbaine dotée de sept conteneurs de services est une véritable oasis urbaine pour les visiteurs, à quelques pas du centre-ville de Montréal. Avec son panorama sur le fleuve, son sable importé, ses chaises longues, ses parasols colorés, ses brumisateurs rafraîchissants et l'accès public amélioré au fleuve Saint-Laurent, la Plage de l'horloge a connu une première saison à succès au Vieux-Port. Durant la saison inaugurale partielle, la plage a attiré 22 000 visiteurs, et la cérémonie d'inauguration a obtenu une couverture médiatique à l'échelle canadienne et internationale.

LE PORT D'ESCALE

Le Port d'escale du Vieux-Port, récemment réaménagé, a accueilli plus de 6 000 plaisanciers durant l'exercice 2012-2013. Fréquenté par des touristes autant que des plaisanciers locaux, le Port d'escale a compté au total 1 577 arrêts à quai, et 5 776 nuitées (incluant la location saisonnière de places à quai). Le Port d'escale du Vieux-Port conserve sa popularité à cause de ses installations, de son emplacement pratique et des activités innombrables des environs.



CENTRE DES SCIENCES DE MONTRÉAL

Le Centre des sciences de Montréal (CSM) a diverté et éduqué plus de 826 000 visiteurs durant l'année, résultat qui devrait dépasser de 2,5 % les prévisions d'achalandage. La programmation très diverse et les expositions organisées au CSM incluaient l'événement *Identités Star Wars* (qui a attiré plus de 225 000 visiteurs), le *Festival Eurêka!*, l'exposition hivernale *Musik : du son à l'émotion*, et l'événement *Pas de congé pour la musique*. Le CSM a enregistré une hausse du chiffre d'affaires de 14,5 % de plus que les prévisions budgétaires de revenus pour l'exercice.

Faits saillants du CSM

L'exposition *Musik : du son à l'émotion* a suscité beaucoup d'intérêt à cause de la participation de plusieurs célébrités mondiales, notamment des chercheurs renommés en musique, neurologie et musicologie des universités de Montréal, McGill et Laval. La participation de Simple Plan, un groupe pop-rock de réputation mondiale, a aussi contribué à attirer près de 90 000 visiteurs à l'exposition.

Une nouvelle exposition permanente intitulée *Clic! La zone des petits curieux* a remplacé *Imagine!*, l'exposition qui occupait précédemment l'espace en question. Destinée aux enfants de 4 à 7 ans, l'exposition *Clic!* a été conçue et réalisée avec l'appui financier de la Fondation du Centre des Sciences de Montréal.

Éclairs de science, un programme éducatif gratuit créé en collaboration avec la Conférence régionale des élus pour dynamiser l'enseignement de la science, continue d'être très populaire auprès des enseignants du primaire de Montréal. Au total, 140 enseignants, 136 classes, 3 000 élèves, 21 conseillers pédagogiques, 42 écoles, 9 commissions scolaires, 34 conseillers scientifiques et 25 318 utilisateurs en ligne ont participé à ce programme.

CINÉMA IMAX® TELUS

Malgré la concurrence qui résulte de la prolifération des films 3D présentés en salles conventionnelles, le Cinéma IMAX® TELUS du CSM a conservé son taux de fréquentation en 2012–2013, avec 344 000 spectateurs.

Des films attrayants et une commercialisation vigoureuse ont produit une année réussie, couronnée par le prix du meilleur lancement d'un film par un cinéma décerné au CSM pour *Nés pour être libres 3D* par l'Association des cinémas à écran géant. L'équipe du cinéma a renouvelé sa notoriété mondiale avec le lancement du film *Arctique 3D*, attirant le plus grand nombre de spectateurs dans une salle pour ce film dans le monde entier.



TERRAINS ROCKCLIFFE

Un nouveau quartier animé qui s'insèrera harmonieusement au caractère actuel d'Ottawa

Ottawa, Ontario

Le site de 310 acres (125 ha) de Rockcliffe est situé sur un escarpement au cœur de la capitale canadienne. Il offre un panorama sur la rivière des Outaouais et les collines de la Gatineau, et l'accès à certains des plus pittoresques sentiers, promenades et couloirs de verdure de la ville.

À proximité du centre urbain d'Ottawa, le site présente une possibilité exceptionnelle de réintégrer une ancienne base des Forces canadiennes à son contexte urbain et naturel, tout en créant un nouveau quartier animé qui s'insèrera harmonieusement au caractère actuel d'Ottawa.

Le nouveau quartier illustrera aussi les liens forgés récemment entre la SIC et les Algonquins de l'Ontario (AO). Grâce à l'entente de participation négociée par les AO et la SIC et conclue en 2010, les AO pourront profiter de possibilités de commémorer le patrimoine des Algonquins, de procéder à des consultations continues et de participer économiquement au projet de développement du nouveau quartier.

Parmi les projets les plus attendus à Ottawa, le réaménagement de Rockcliffe présente une des plus importantes occasions

de construire un nouveau quartier dans la capitale nationale. La mission consiste à aménager un quartier novateur qui incarne des normes exemplaires de conception et de développement. Il faudra prévoir une gamme appropriée de types d'habitations, d'aménagements commerciaux et de secteurs d'emploi, tout en créant de solides liens entre les principales caractéristiques naturelles et des espaces verts et publics en milieu urbain, en plus de veiller à appliquer les principes de développement durable et de viabilité économique à long terme.

Un comité consultatif public a été formé en 2012 afin d'offrir des commentaires, au début de la démarche de consultation. Le groupe est composé de résidents locaux et d'intervenants communautaires. À l'automne 2012, la SIC a mis le site www.clrockcliffe.ca en ligne, un site de projet qui présente des nouvelles, mises à jour et renseignements, au fur et à mesure des progrès du processus de réaménagement. En novembre 2012, la Société a organisé la première séance de consultation du projet Rockcliffe de la SIC. Intitulée « Foire aux idées », la séance s'est déroulée au Musée canadien

de l'aviation et de l'espace, et a attiré plus de 650 personnes, soit un groupe exceptionnel de gens intéressés.

La deuxième séance publique a eu lieu le 25 mai 2013. Englobant une séance portes ouvertes et un atelier d'une journée, l'événement a invité le public à évaluer, commenter et offrir des opinions sur la sélection de concepts préliminaires de planification et de philosophies de conception. Plus de 200 personnes ont participé à cette séance, et plusieurs d'entre elles ont manifesté leur enthousiasme au sujet des idées et de la vision du site présentées durant ces premières étapes.

De nouvelles consultations publiques sont prévues à l'automne 2013, lorsque le public aura eu la possibilité de commenter sur le plan le plus prometteur, selon la consultation de l'an dernier, les analyses techniques et la collaboration de la Ville d'Ottawa. La SIC espère soumettre le plan de conception communautaire à la Ville d'Ottawa, à des fins d'approbation, au début de 2014, et pourrait être en mesure de vendre les premiers lots et blocs viabilisés de ce nouveau quartier d'ici 2016.

FAITS SAILLANTS DE L'EXERCICE 2012–2013



RÉALISATIONS

- > La SIC a entamé le processus de consultations communautaire concernant le réaménagement de l'ancienne base des Forces canadiennes Rockcliffe, à Ottawa, en Ontario. Cette démarche a débuté par une Foire aux idées, événement public organisé en novembre, qui a attiré des centaines de citoyens enthousiastes.
- > Le gouvernement du Canada a autorisé la fusion de Parc Downsview Park Inc., de la Société du Vieux-Port de Montréal inc. et de la Société immobilière du Canada CLC limitée.
- > Le projet Village at Griesbach a décroché deux prix de prestige en mars, lors de la remise des prix d'excellence de 2013 de l'Association canadienne de constructeurs d'habitation de la région d'Edmonton – meilleur lotissement et meilleur aménagement paysager et commodités – deux prix convoités qui sont rarement décernés à des aménagements situés au nord comme celui de Griesbach.
- > Dans une réussite remarquable, le projet de la Rue Rebecca, à Oakville, en Ontario, est le premier projet d'aménagement au Canada qui obtient l'homologation LEED-ND 2009, soulignant l'engagement de la Société en matière d'innovation et de conception durable.

- > À Chilliwack, en Colombie-Britannique, le projet d'aménagement Garrison Crossing a obtenu le prix du meilleur aménagement de maisons en rangée, pour l'ensemble Brownstones sur le Boulevard.
- > Les rubans à DEL et la signalisation qui ornent l'entrée de la nouvelle place piétonnière de la Tour CN, renouvelée par la SIC, ont été allumés pour la première fois. Le panneau numérique rehaussera l'image de marque et la visibilité de la Tour au centre-ville de Toronto.
- > Cette année encore, la Tour CN a obtenu de nombreux prix, notamment : prix de l'innovateur de l'année – L'Haut-Da Cieux de la Tour CN, prix du tourisme de l'Ontario; prix d'innovation technique – L'Haut-Da Cieux de la Tour CN, prix du tourisme de l'Ontario; et prix BOMA BESt niveau 2, certification nationale d'immeuble écologique, de la Building Owners and Managers Association.

OPÉRATIONS

- > En septembre 2012, la vente d'un terrain d'un acre a été conclue au site Mandeville de la SIC, à Burnaby, Colombie-Britannique.
- > Également en septembre 2012, le bloc 6 au projet d'aménagement Pleasantville, à St. John's, Terre-Neuve et Labrador, a été vendu.

- > En février 2013, la vente de la parcelle B de 0,86 acre (0,34 ha) au 3621, rue Dufferin, à Toronto, Ontario, a été conclue.
- > Encore en février 2013, la SIC a finalisé la vente d'une parcelle vacante de 10,8 acres (4,3 ha) sur le chemin Trafalgar, à Oakville, en Ontario.
- > En mars 2013, la SIC a conclu la vente d'un terrain de 2,5 acres (1 ha) au parc commercial Glenlyon, à Burnaby, Colombie-Britannique.
- > Toujours en mars 2013, la vente d'un terrain de 4,4 acres (1,7 ha) au projet du Village at Griesbach a été conclue à Edmonton, en Alberta, pour la construction d'une nouvelle épicerie locale.
- > À la fin de mars 2013, la SIC a conclu la vente du site ouest de 1,1 acre (0,45 ha) au 433, rue Front, au centre-ville de Toronto.
- > De plus, la vente de lots et de blocs viabilisés au projet de la Rue Rebecca, à Oakville, en Ontario, a été conclue à la fin de mars 2013. Cette opération visait des lots de maisons individuelles et deux blocs pour maisons en rangée en copropriété.
- > La vente de plusieurs lots viabilisés a été conclue aux projets Village at Griesbach, Currie Barracks, Pleasantville, Lindys Crossing et Garrison Crossing.

HAUTE DIRECTION



**ROBERT A.
HOWALD**

Robert A. Howald est président et chef de la direction par intérim de la Société immobilière du Canada limitée et de ses filiales. Il dirige l'équipe de la haute direction, qui se charge d'optimiser la valeur financière et communautaire tirée de biens immobiliers acquis auprès du gouvernement du Canada. Il détient une MBA de l'Université de Toronto.



**GREG
BARKER**

Greg Barker est conseiller juridique et secrétaire général de la Société immobilière du Canada limitée et de ses filiales. M. Barker fournit au conseil d'administration et à la haute direction des conseils sur des questions de gouvernance et est chargé des dossiers juridiques et des questions réglementaires. Auparavant, il a pratiqué le droit des sociétés et le droit immobilier commercial auprès de deux cabinets d'avocats nationaux.



**DOUG
CASSIDY**

Doug Cassidy, vice-président, Immobilier de la région de l'Ouest, est responsable de l'aménagement du projet Currie Barracks et d'autres projets de la SIC dans l'Ouest canadien. M. Cassidy a vingt ans d'expérience en immobilier, aménagement immobilier et ingénierie, particulièrement dans les développements commerciaux, résidentiels et de villégiature. M. Cassidy détient un baccalauréat en sciences et une MBA, et est ingénieur professionnel en Alberta et en Colombie-Britannique.



**JURGEN
H. 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 principal et chef des finances du plus important constructeur et promoteur de quartiers résidentiels au Canada.



**JACK
ROBINSON**

Jack Robinson, chef de l'exploitation de la 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 contribué au maintien du chiffre d'affaires positif et au solide rendement financier de 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.

Section financière

33

Rapport de gestion et analyse des résultats financiers

45

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

46

Déclaration

47

Rapport de l'auditeur

49

États financiers consolidés

54

Notes annexes aux états financiers consolidés

88

Répertoire de la Société

Rapport de gestion et analyse des résultats financiers

Pour l'exercice terminé le 31 mars 2013

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

MODE DE PRÉSENTATION DE L'INFORMATION FINANCIÈRE

Les données financières incluses dans le rapport de gestion et l'analyse des résultats financiers pour l'exercice terminé le 31 mars 2013 comprennent des renseignements importants jusqu'au 21 juin 2013. Les données financières fournies ont été préparées conformément aux exigences des Normes internationales d'information financière (les «IFRS») publiées par l'International Accounting Standards Board (l'«IASB»). À moins d'indications contraires, tous les montants sont présentés en millions de dollars canadiens, sauf pour les renseignements concernant l'achalandage et les dépenses per diem par visiteur.

La Société immobilière du Canada limitée (la «SICL» ou la «Société») est la société mère de la Société immobilière du Canada CLC limitée (la «SIC») et 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. Le 29 novembre 2012, sur la recommandation de la ministre des Travaux publics et Services gouvernementaux, le gouverneur général en conseil a autorisé la SICL à procéder à la fusion de PDP et de la SVPM, accordant à la SICL le pouvoir de déterminer les politiques d'exploitation, d'investissement et de financement stratégiques de PDP et de la SVPM. En vertu d'un décret distinct, le statut de société mère de PDP et de la SVPM a été révoqué.

Par conséquent, les résultats de PDP et de la SVPM depuis le 29 novembre 2012 ont été intégrés aux résultats financiers de l'exercice se terminant le 31 mars 2013. L'analyse des résultats financiers dans la présente section du rapport annuel englobera 12 mois d'exploitation de la filiale SIC, ainsi que quatre mois d'exploitation des filiales PDP et de SVPM, respectivement.

Le rapport de gestion de la SICL qui suit doit être lu de concert avec les notes complémentaires et les états financiers consolidés audités de l'exercice de la Société terminé le 31 mars 2013, présentés dans le rapport annuel 2012–2013 de la SICL.

SECTEUR D'ACTIVITÉ

La SICL exerce ses activités principalement dans deux domaines : 1) le secteur de l'immobilier, par l'entremise de la SIC et de PDP, et 2) dans le secteur de l'accueil et du tourisme, par l'intermédiaire de la Tour nationale du Canada (la «Tour CN») et la SVPM.

Par l'entremise de la SIC et de PDP, la SICL réalise ses principales activités immobilières dans toutes les régions du Canada. Son mandat, qui 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», fut approuvé par le gouvernement du Canada (le «gouvernement») à la reprise des activités de la Société en 1995. La SICL optimise la valeur financière et communautaire de biens immobiliers stratégiques dont le gouvernement du Canada n'a plus besoin pour ses programmes. La SICL, par l'entremise de la SIC et de PDP, 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. La SICL exerce ses activités d'accueil et de tourisme par l'entremise de la Tour nationale du Canada (la «Tour CN») et de la SVPM.

La Société détient des biens immobiliers dans plusieurs provinces canadiennes et ces propriétés sont à divers stades d'aménagement; ses principales propriétés se trouvent à Chilliwack en Colombie-Britannique, Calgary et Edmonton en Alberta, Ottawa en Ontario, Montréal au Québec et St. John's à Terre-Neuve-et-Labrador.

Le 29 novembre 2012, la SICL a reçu le pouvoir de déterminer les politiques d'exploitation, d'investissement et de financement stratégiques de PDP et de la SVPM. La SICL a comptabilisé les activités jumelées de PDP et de la SVPM suivant la méthode de la valeur prospective des prédécesseurs. Le 29 novembre 2012, PDP et la SVPM ont fusionné avec la SICL. L'actif, le passif et l'avoir net découlant de cette fusion (la «transaction») sont présentés dans le Tableau 1.

TABLEAU 1

Actifs identifiables acquis et passifs pris en charge – 29 novembre 2012 Établis conformément aux IFRS	SVPM	PDP	Total
Trésorerie et équivalents de trésorerie	14,2 \$	4,7 \$	18,9 \$
Clients et autres débiteurs	2,0	3,6	5,6
Immobilisations corporelles	–	65,0	65,0
Stocks	–	9,8	9,8
Immeubles de placement	–	5,3	5,3
Impôt différé à recouvrer	6,0	59,4	65,4
Facilité de crédit	–	(79,0)	(79,0)
Fournisseurs et autres créditeurs	(4,0)	(9,3)	(13,3)
Produits différés	(3,4)	(8,0)	(11,4)
Effets à payer	–	(19,0)	(19,0)
Provisions	–	(1,3)	(1,3)
Financement et crédits gouvernementaux	(8,7)	–	(8,7)
Loyers reçus d'avance, dépôts et autres	(0,6)	(0,6)	(1,2)
Surplus d'apport	5,5 \$	30,6 \$	36,1 \$

Les activités de PDP et de la SVPM entre le 29 novembre 2012 et le 31 mars 2013 sont consolidées aux données financières présentées dans le rapport de gestion (voir le Tableau 2 ci-dessous), ainsi que dans les notes complémentaires et les états financiers consolidés audités.

TABLEAU 2

Pour la période du 29 novembre 2012 au 31 mars 2013	SVPM	PDP	Total
Produits			
Attractions, aliments, boissons et autres	1,8 \$	2,9 \$	4,7 \$
Location	1,5	2,7	4,2
Financement et crédits gouvernementaux	8,2	–	8,2
Intérêts et autres	1,5	–	1,5
	13,0	5,6	18,6
Charges			
Attractions, aliments, boissons et autres	2,9	3,0	5,9
Charges opérationnelles de location	1,3	4,9	6,2
Frais généraux et administratifs	8,1	1,7	9,8
Intérêts et autres charges	–	0,5	0,5
	12,3	10,1	22,4
Profit (perte) avant impôt sur le résultat	0,7 \$	(4,5)\$	(3,8)\$

Les notes 4 et 5 des états financiers consolidés audités fournissent des renseignements supplémentaires sur les activités jumelées.

Le site de PDP occupe 231,5 hectares (572 acres) sur l'ancienne base des Forces canadiennes situé à Toronto en Ontario. Le site est en partie consacré à un parc et à des usages culturels et récréatifs, y compris le parc national. En plus de créer un parc national sur ces terrains, le projet d'aménagement englobe cinq quartiers intégrés et une foule d'utilisations des terrains dans le but de créer un modèle de développement urbain durable et progressif.

La SVPM est située à Montréal, sur le fleuve Saint-Laurent. Ses principales activités incluent la gestion, le développement et la tenue d'activités sur un site urbain récréatif, touristique et culturel. La SVPM possède et exploite également le Centre des sciences de Montréal.

Activités abandonnées de la SIC

Le 14 septembre 2011, la SIC a conclu la vente du Complexe du Palais des congrès de la communauté urbaine de Toronto (le «CPCCUT») qui comprenait l'Hôtel InterContinental, le Palais des congrès de la communauté urbaine de Toronto (le «PCCUT»), la tour de bureaux du 277, rue Front Ouest, et un stationnement de 1 200 places. L'Hôtel InterContinental était comptabilisé parmi les activités abandonnées et les autres propriétés du CPCCUT étaient comptabilisées parmi les activités poursuivies. Lors de la vente de l'Hôtel InterContinental, la SIC a comptabilisé une vente de 121,2 M\$ et dégagé un profit de 34,3 M\$ avant impôt sur le résultat. Lors de la vente du reste du CPCCUT, la SIC a comptabilisé une vente de 116,2 M\$ et dégagé un profit de 61,4 M\$ avant impôt sur le résultat. Pour améliorer la comparabilité de l'information financière de la période en cours et des résultats de la période précédente, le cas échéant, l'exploitation du CPCCUT et tout profit résultant de la vente ont été exclus des résultats.

TABLEAU DE BORD ÉQUILIBRÉ

La SIC emploie un tableau de bord comme approche de gestion du rendement organisationnel. À la suite de la fusion survenue en 2012, la Société entreprendra un examen et une analyse de son tableau de bord afin de s'assurer que cet outil de mesure recueille et communique de manière efficace et appropriée toutes les activités et tous les biens de la SICL.

Le tableau de bord de la SIC englobe actuellement 33 objectifs de rendement organisationnel, 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 tableau de bord de la Société est présenté dans une section qui lui est réservée dans le présent rapport annuel.

GOVERNANCE

La SICL continue de fournir, par le président et chef de la direction par intérim et par le chef des services financiers et vice-président, Administration, une attestation partielle de ses états financiers consolidés audités. 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, le conseil a tenu huit réunions et six conférences téléphoniques. 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 2013 (l'«exercice 2013»), 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 \$ (0,5 \$ pour l'exercice 2012), 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

OBJECTIFS ET STRATÉGIES

L'objectif de la Société dans toutes ses opérations consiste à en tirer le meilleur bénéfice possible, tant pour les collectivités locales que pour le gouvernement.

Immobilier

La SICL optimise la valeur financière et communautaire de biens immobiliers stratégiques dont le gouvernement du Canada n'a plus besoin pour ses programmes. Elle achète des biens immobiliers à leur juste valeur marchande, les détient et les gère, ou les améliore et les vend.

La Société achète des biens immobiliers stratégiques excédentaires du gouvernement et met en œuvre un processus rigoureux afin de créer des collectivités dynamiques qui présentent une valeur durable pour les futures générations de Canadiens. Dans tous les projets qu'elle aborde, la Société tient à concrétiser les valeurs qu'elle a adoptées : l'innovation, la valeur et le patrimoine.

Accueil et tourisme

Par l'entremise de la Tour CN et de la SVPM, la Société offre des installations de divertissement de classe mondiale, ainsi qu'un vaste choix en matière d'attractions, d'expositions, d'aliments et de boissons. De plus, elle gère, élabore et organise des activités et des événements sur des sites urbains récréatifs, touristiques et culturels, et veille à l'entretien des terrains, des immeubles, du matériel et des installations se trouvant sur ces sites, notamment le Centre des sciences de Montréal.

RESSOURCES, RISQUES ET LIENS

Résultats

Le tableau ci-dessous présente les diverses composantes de l'état consolidé du résultat global de la Société. Vous trouverez dans les pages qui suivent une discussion concernant les changements importants survenus dans chacune de ces composantes au cours de l'exercice terminé le 31 mars 2013 par rapport à l'exercice précédent.

Exercice terminé le 31 mars	2013*	2012**
Ventes immobilières	118,2 \$	61,9 \$
Attractions, aliments et boissons et autres	65,8	57,4
Activités de location	26,4	27,3
Intérêts et autres	5,6	3,7
Financement et crédits gouvernementaux	8,2	–
Total des produits	224,2 \$	150,3 \$
Frais généraux et administratifs	26,8	18,8
Résultat avant impôt	62,3	79,2
Résultat des activités poursuivies	48,6	56,2
Résultat des activités abandonnées (moins l'impôt)	–	24,6
Résultat global (après impôt)	48,6	81,1

* Comprend 12 mois d'activités de la SIC et 4 mois d'activités de la SVPM et de PDP. Pour connaître les détails, se reporter au Tableau 1.

** Le profit de la vente du bien de placement de 61,4 \$ a été exclu du total des produits. Le profit a été imputé au résultat (résultat/perte avant impôt, résultat/perte avant activités poursuivies et résultat global/perte globale), car la charge d'impôt n'a pas été traitée de façon distincte dans les divers types d'activités poursuivies. Les flux de trésorerie provenant de la vente et des activités abandonnées ont également été exclus, le cas échéant.

Produits

Les produits de l'exercice s'établissent à 224,2 \$, somme qui dépasse l'exercice précédent de 73,9 \$, en excluant le gain réalisé à la vente du CPCCUT de 61,4 \$.

Les produits proviennent essentiellement de cinq sources :

1) Ventes immobilières

Les ventes immobilières de 118,2 \$ pour l'exercice comprennent principalement les ventes de biens immobiliers aménagés à titre de terrains à bâtir et vendus à des constructeurs de maisons unifamiliales, d'appartements et de condominiums, et les ventes de terrains non aménagés. Les ventes de l'exercice ont été supérieures de 56,3 \$ à celles de l'exercice précédent. En raison de la nature de ses activités, la Société ne peut enregistrer d'année en année un volume constant de ventes. Les produits proviennent de ventes conclues dans des projets particuliers à travers le pays, sous l'influence des différents marchés.

Les ventes immobilières par province sont les suivantes :

Exercices terminés le 31 mars	2013	2012
Ouest	44,9 \$	57,2 \$
Ontario	69,2	–
Québec	2,2	–
Atlantique	1,9	4,7
Total	118,2 \$	61,9 \$

Au cours de l'exercice, les ventes immobilières ont permis de dégager un profit brut, sans les frais généraux et administratifs et les impôts, de 64,7 \$ ou 54,7 %, par rapport à 17,8 \$ ou 28,7 % pour l'exercice précédent. La marge de profit brut supérieure constatée pendant l'exercice résulte d'une combinaison favorable de ventes en fonction des projets vendus. Les marges varient considérablement d'un projet à l'autre, et dépendent de nombreux facteurs, notamment la demande du marché dans la région où se déroule le projet, la proximité de produits concurrentiels, la combinaison de produits à l'intérieur du projet, le coût du terrain et le délai de vente d'un projet. Les marges de profit brut supérieures par rapport à l'exercice précédent reflètent en partie une progression du volume de ventes immobilières.

2) Attractions, aliments et boissons et autres

Les attractions, aliments et boissons et autres produits d'accueil représentent les produits découlant des activités opérationnelles de la Tour CN et englobent les admissions, les restaurants et les attractions connexes, ainsi que des activités opérationnelles de PDP et de la SVPM qui comprennent les installations sportives, les stationnements, les concessions, les programmes, les événements/locations corporatives, et autres produits d'accueil.

Tour CN

La Tour CN a réalisé des produits de 61,2 \$ pour l'exercice, soit de 3,7 \$ de plus comparativement à l'exercice précédent. Les profits bruts de 20,8 \$ pour l'exercice sont plus élevés de 2,9 \$ par rapport à l'exercice précédent.

L'achalandage est le principal moteur de recrudescence des produits et de la marge brute. Or, l'achalandage s'est établi à 1,465 million de visiteurs durant l'exercice, en hausse de 1,4 % comparativement à l'exercice précédent. Ce succès s'explique en partie par l'exploitation pendant un exercice complet de l'Haut-Da Cieux, une nouvelle attraction lancée en août 2011 qui a suscité un intérêt renouvelé pour la Tour CN, ainsi que par l'adoption de nouveaux prix d'admission générale en décembre 2012. Les dépenses moyennes par visiteur ont atteint 40,32 \$, soit 2,77 \$ ou 7,4 % de plus que celles de la période correspondante de l'exercice précédent, ce qui reflète le succès de l'Haut-Da Cieux et de l'incidence positive des nouveaux prix d'admission générale.

SVPM

Pour la période du 29 novembre 2012 au 31 mars 2013, la SVPM a réalisé des produits de 1,8 \$ sur ses activités liées aux stationnements, aux concessions, aux programmes et aux événements.

PDP

Pour la période du 29 novembre 2012 au 31 mars 2013, la PDP a réalisé des produits de 2,9 \$ sur ses activités liées aux restaurants, aux installations sportives, aux programmes et aux événements.

3) Location

La location englobe 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 détenus et destinés à l'aménagement à travers le pays. Les produits de location de l'exercice se chiffrent à 26,4 \$, provenant de propriétés situées sur des terrains à diverses étapes d'aménagement. Les produits de location ont fléchi de 0,9 \$ au cours de l'exercice par rapport à l'exercice précédent. Ce recul comparativement à l'exercice antérieur est attribuable surtout à la vente de la tour de bureaux du 277, rue Front Ouest, et des propriétés du PCCUT voisines en septembre 2011. Ces propriétés avaient généré un produit de location de 6,3 \$ durant l'exercice précédent, avant la date de leur vente.

Les produits de location par province s'établissent comme suit :

Exercices terminés le 31 mars	2013	2012
Ouest	16,1 \$	15,4 \$
Ontario	6,5	9,3
Québec	1,6	0,1
Atlantique	2,2	2,5
Total	26,4 \$	27,3 \$

Les profits bruts de location ont atteint 2,5 \$ pour l'exercice, soit 3,4 \$ de moins que ceux enregistrés au cours de l'exercice précédent. Ce recul s'explique par la vente des propriétés rentables du PCCUT au cours de l'exercice précédent, et de l'augmentation des provisions pour paiements versés en remplacement d'impôts pour les propriétés locatives de PDP, lesquelles ont été en partie compensées par la valeur plus élevée, en moyenne, des propriétés de la SIC comparativement à l'exercice précédent.

4) Intérêts et autres produits

Les intérêts et autres produits de 5,5 \$ au cours de l'exercice comprennent principalement les intérêts sur des placements à court terme, la trésorerie et les équivalents de trésorerie, ainsi que les dons et les produits de parrainage de la SVPM. Les taux d'intérêt plus faibles de l'exercice ont été largement compensés par une hausse des investissements. Les autres produits comprennent près de 1,2 \$ de parrainages et de dons.

5) Financement et crédits gouvernementaux

Au cours de la période du 29 novembre 2012 au 31 mars 2013, la SVPM a constaté des produits de 8,2 \$ provenant du financement de fonctionnement et de crédits gouvernementaux.

Autres

Frais généraux et administratifs

Les frais généraux et administratifs de 26,8 \$ pour l'exercice ont dépassé de 8,0 \$ ceux de l'exercice précédent. Ces frais comprennent notamment une somme de 8,1 \$ de la SVPM, ainsi qu'un montant de 1,7 \$ de PDP, pour la période du 29 novembre 2012 au 31 mars 2013. N'eût été des répercussions de la SVPM et de PDP, les frais généraux et administratifs de la SIC auraient été inférieurs de 1,8 \$ à ceux de l'exercice précédent.

Durant l'exercice 2012, la Société a entrepris un examen stratégique et opérationnel. Des recommandations ont été mises en œuvre en novembre 2011, lesquelles se sont traduites par une réduction de l'effectif, principalement des postes de direction. Ces mesures ont produit une charge de restructuration de 4,0 M\$ durant le troisième trimestre de l'exercice 2011–2012. 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 résultats de ces mesures de réduction des coûts ont été constatés pendant l'exercice et continueront de se faire sentir au cours du prochain exercice.

En plus de devoir assumer la responsabilité de PDP et de la SVPM au cours de l'exercice courant, la SICL a rationalisé ses activités dans le but de réduire ses frais administratifs et de tirer profit de la synergie entre les entités. Ces changements opérationnels se sont traduits par des frais de restructuration de 1,1 \$ pour l'exercice.

Impôt

La SVPM et PDP sont devenus des entités imposables le 29 novembre 2012, de sorte que l'actif d'impôt différé d'ouverture s'établit à 6,0 \$ et à 59,4 \$, respectivement. Veuillez vous reporter à la section «Actif d'impôt différé» ci-dessous. Le taux d'imposition effectif consolidé de 21,8 % est inférieur aux taux d'imposition en vigueur au pays en raison de la reprise de l'actif d'impôt différé.

SITUATION FINANCIÈRE

Actifs

Aux 31 mars 2013 et 2012, la valeur comptable totale de l'actif s'établissait à 654,1 \$ et à 491,3 \$, respectivement. Le tableau suivant présente les actifs de la Société :

31 mars	2013	2012
Stocks	224,7 \$	232,0 \$
Immeubles de placement	13,2	2,5
Immobilisations corporelles	167,3	96,2
Trésorerie et équivalents de trésorerie	136,9	57,4
Placements à court terme	–	70,8
Actif d'impôt différé recouvrable	74,1	4,7
Créances clients et autres actifs	37,9	27,7
Total	654,1 \$	491,3 \$

Stocks

Les stocks de la Société incluent 24,8 \$ de biens immobiliers destinés à l'aménagement (30,4 \$ au 31 mars 2012), 195,5 \$ de biens immobiliers en voie d'aménagement (165,1 \$ au 31 mars 2012), et 4,4 \$ de biens immobiliers destinés à la vente (36,5 \$ au 31 mars 2012). Les stocks sont évalués selon le moindre du coût et de la valeur nette de réalisation. Durant l'exercice, la Société a consacré 42,7 \$ aux biens immobiliers en question par rapport à 28,6 \$ au cours de l'exercice précédent. Les frais affectés aux stocks varient durant la période, selon les dépenses requises et prévues pour les propriétés en question dans le but de les préparer pour les vendre.

Immeubles de placement

Les biens de placement comprennent principalement les terrains du Rogers Centre et les terrains situés au pied de la Tour CN, de même que certaines propriétés appartenant à PDP et SVPM.

Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles de la Société comprennent notamment la Tour CN, le parc urbain national, le stationnement Plaza Garage, le Hangar des sports, le petit parc de la rue John, le Centre des sciences de Montréal, l'immeuble de bureaux de la SVPM, des véhicules, des expositions, des ordinateurs et du matériel de bureau. Les dépenses en immobilisations sont affectées aux immobilisations corporelles pour maintenir et rehausser la qualité supérieure de l'infrastructure. Les acquisitions d'immobilisations ont atteint 18,6 \$ pour l'exercice, contre 13,8 \$ pour l'exercice antérieur.

L'amortissement hors trésorerie des immobilisations corporelles se chiffre à 9,1 \$ pour l'exercice, par rapport à 11,6 \$ pour l'exercice précédent. Ces frais excluent les coûts de réparation et d'entretien. Les dépenses en immobilisations fluctuent d'une période à l'autre, selon les frais requis et prévus pour les immobilisations corporelles.

Trésorerie et équivalents de trésorerie

La Société continue de maintenir des niveaux élevés de liquidités, afin d'être en mesure de réagir à des possibilités futures qui pourraient nécessiter des sommes importantes en liquide. Au 31 mars 2013, la trésorerie et les équivalents de trésorerie totalisant 136,9 \$ étaient détenus auprès d'une importante banque à charte canadienne, par rapport à 57,4 M\$ au 31 mars 2012. Le conseil a déclaré un dividende de 80 \$, lequel doit être versé après approbation du Plan de l'entreprise de la Société au cours de l'exercice financier 2013–2014.

Placements à court terme

La Société ne détenait aucun placement à court terme au 31 mars 2013 (70,8 \$ au 31 mars 2012).

Actif d'impôt différé

L'actif d'impôt différé qui s'élève à 74,1 \$ est essentiellement attribuable aux écarts temporaires entre la valeur comptable des actifs et des passifs de PDP, aux fins de présentation de l'information financière, et les montants utilisés aux fins de l'impôt. L'actif d'impôt différé doit être réalisé à la vente de terrains en voie d'aménagement au cours des prochaines années.

Créances clients et autres actifs

Les créances clients et autres actifs incluent les loyers et autres débiteurs, les actifs payés d'avance, une créance à long terme et les stocks de la Tour CN.

Passif et capitaux propres

La Société finance ses actifs à l'aide d'emprunts et de capitaux propres. Les composantes du passif et des capitaux propres sont les suivantes :

31 mars	2013	2012
Facilités de crédit	41,5 \$	– \$
Obligation hypothécaire à payer	5,9	11,4
Effets à payer	74,6	54,5
Fournisseurs et autres créditeurs	28,3	12,5
Loyers reçus d'avance, dépôts et autres	7,5	6,5
Produit différé	11,5	–
Autres passifs	28,4	14,7
Total des passifs	197,7 \$	99,6 \$
Surplus d'apport	181,2	145,1
Résultats non distribués	275,2	246,6
	456,4	391,7
Total des passifs et capitaux propres	654,1 \$	491,3 \$

Facilités de crédit

La Société possède actuellement deux facilités de crédit.

PDP dispose d'un pouvoir d'emprunt auprès du ministre des Finances de 90 \$ jusqu'en septembre 2013. PDP possède aussi une facilité de crédit à vue renouvelable non garantie de 90 \$ portant intérêt au taux préférentiel plus 65 points de base, dont PDP a utilisé 41,5 \$ au 31 mars 2013. Les produits provenant de cette facilité de crédit ont servi à financer la construction et l'aménagement de projets au Parc Downsview.

La SIC dispose d'un pouvoir d'emprunt auprès du ministre des Finances de 50 \$ jusqu'en septembre 2013. Elle possède également une facilité de crédit renouvelable non garantie de premier rang de 50 \$. Cette facilité de crédit peut être utilisée par le biais de prêts, d'acceptations bancaires et de lettres de crédit. Les taux d'intérêt varient de 65 points de base pour les lettres de crédit au taux préférentiel pour les retraits à même l'emprunt. Au 31 mars 2013, la Société avait utilisé 25 \$ à titre de garantie pour des lettres de crédit. Les lettres de crédit portent intérêt à un taux variant entre 65 et 300 points de base.

Obligation hypothécaire à payer

L'obligation hypothécaire est garantie par le nantissement de la Tour CN. L'obligation comporte des remboursements semestriels du principal et des intérêts à un taux fixe de 5,37 % et arrive à échéance en janvier 2014. Les intérêts sont remboursables à un taux annuel effectif de 5,89 %. Au cours de l'exercice, les remboursements du principal ont atteint 5,5 \$ par rapport à 5,3 \$ pour l'exercice précédent.

Effets à payer

Les effets à payer au gouvernement ont été émis en contrepartie de l'acquisition de biens immobiliers. Ces effets sont remboursables au gouvernement du Canada selon la première des dates suivantes : à leur échéance (2013 à 2050) 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. Durant l'exercice, aucun effet à payer n'a été émis. Au cours de l'exercice, le produit net de la vente de biens immobiliers a servi au remboursement de 2,3 \$ d'effets à payer. En se fondant sur le délai prévu de vente de biens immobiliers, les remboursements du principal devraient se présenter comme suit :

Exercices terminés le 31 mars	2014	8,4 \$
	2015	0,4
	2016	3,9
	2017	8,2
	2018	5,8
Exercices ultérieurs		63,5
Total partiel		90,2 \$
Moins les intérêts représentant les intérêts théoriques		15,6
		74,6 \$

Fournisseurs et autres crédateurs

Les fournisseurs et autres crédateurs ont augmenté par rapport à l'exercice antérieur en raison de la consolidation des fournisseurs et autres crédateurs de la SVPM et de PDP, lesquels s'établissaient à 6,5 \$ et à 7,2 \$, respectivement. Dans tous les cas, il s'agit de créances et de charges à payer engagées dans le cadre normal des activités.

Produits différés

Les produits différés représentent les produits provenant des activités de location, de programmes et d'événements, et du développement et autres produits que la Société n'a pas encore touchés. Les produits différés sont liés à PDP et à la SVPM.

Autres passifs

Les autres passifs comprennent notamment les provisions, le financement et les crédits gouvernementaux, les loyers reçus d'avance, les dépôts et autres, ainsi que les impôts.

RESSOURCES EN CAPITAL ET LIQUIDITÉS

Au cours des douze prochains mois, les principaux besoins en liquidités de la Société, incluant ceux de ses filiales, consistent à :

- > financer les coûts récurrents;
- > respecter les exigences de l'obligation hypothécaire;
- > gérer les facilités de crédit courantes;
- > financer l'aménagement continu des stocks et des biens de placement;
- > financer les besoins en immobilisations afin de maintenir et d'améliorer les immobilisations corporelles;
- > financer les activités d'investissement, lesquelles peuvent inclure :
 - les acquisitions de biens immobiliers;
 - les remboursements d'effets à payer; et
 - les dépenses en immobilisations discrétionnaires; et
- > effectuer des distributions à son seul actionnaire.

La Société estime être en mesure de satisfaire à ses besoins en liquidités à l'aide de la trésorerie et équivalents de trésorerie dont elle dispose, des facilités de crédit inutilisées à sa disposition, et des flux de trésorerie tirés des activités opérationnelles et de financement.

Pour les périodes ultérieures aux douze prochains mois, les principaux besoins en liquidités de la Société, y compris de ses filiales, sont liés aux dates d'échéance des emprunts, aux remboursements des facilités de crédit, aux coûts d'immobilisations récurrents et non récurrents, aux frais d'aménagement et aux acquisitions possibles de biens immobiliers. La Société compte combler ces besoins à l'aide des ressources suivantes :

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

Au 31 mars 2013, la SIC disposait d'une encaisse d'approximativement 78,9 \$, de 58,0 \$ d'équivalents de trésorerie arrivant à échéance dans un mois, et de certificats de dépôt remboursables par anticipation en tout temps.

RISQUES

Les résultats financiers de la Société sont affectés par le rendement de ses activités opérationnelles, de même que par divers facteurs externes qui influent sur les secteurs particuliers et les régions où elle exerce ses activités, en plus de facteurs macroéconomiques comme la croissance économique, l'inflation, les taux d'intérêt, les exigences et initiatives réglementaires, et le contentieux et les réclamations qui découlent du cours normal des activités.

Le texte qui suit résume les facteurs importants et les répercussions possibles de ces facteurs sur les activités opérationnelles de la Société.

Risque macroéconomique général

Selon les prévisions de la Banque du Canada, l'économie canadienne devrait enregistrer une croissance de 2,0 % en 2013 et de 2,7 % en 2014. La Banque du Canada prévoit un redressement de la croissance économique au cours de 2013 en raison d'une modeste croissance des dépenses des ménages, alors que les investissements des entreprises et les exportations devraient rebondir puisque la demande étrangère se raffermira, que l'incertitude diminuera et que les facteurs temporaires qui ont pesé sur l'activité dans le secteur des ressources se dissiperont. Les investissements résidentiels devraient encore régresser après avoir connu des sommets historiques. La Banque du Canada prévoit maintenir le taux d'intérêt à 1 % pour le reste de 2013 et la première moitié de 2014, pour ensuite l'augmenter légèrement de 1 % au cours du deuxième semestre de 2014, selon les prévisions de plusieurs grandes institutions financières canadiennes.

Risque relatif au secteur immobilier

De par sa nature, l'immobilier comporte généralement des risques et chaque bien immobilier détenu est exposé à des risques selon ses caractéristiques et son emplacement. Certains frais importants, dont l'impôt foncier, les charges d'entretien et d'assurance et autres charges connexes, doivent être engagés sans égard à la conjoncture économique de la région où se trouve le bien immobilier. Au cours de l'exercice, en raison des conditions actuelles du marché et des hypothèses et stratégies utilisées actuellement par la direction, une dépréciation de 5,1 \$ a été comptabilisée pour le projet de Chilliwack en Colombie-Britannique, une autre de 1,6 \$ a été comptabilisée pour un projet à Ottawa en Ontario, une autre de 1,1 \$ a été comptabilisée concernant un projet à Montréal, au Québec, tandis qu'une quatrième de 1,2 \$ a été comptabilisée pour le projet Franklin Crossing à Moncton, au Nouveau-Brunswick. Le ralentissement prévu de longue date dans le marché de l'habitation canadien se fait actuellement sentir. Les prix stagnent en raison du retour de conditions équilibrées dans le marché. On prévoit que ce ralentissement dans le marché se poursuivra en 2013, malgré de très faibles taux d'intérêt.

Risque relatif au secteur de l'accueil et du tourisme

L'exploitation de la Tour CN et de la SVPM est directement liée au rendement du secteur du tourisme à Toronto et à Montréal, respectivement. 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 du 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 nouvelle attraction, l'Haut-Da Cieux de la Tour CN, a suscité un grand enthousiasme de la part du public, dépassant toutes les attentes et les 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.

L'achalandage à la SVPM joue un rôle important dans ses résultats. Parmi les facteurs déterminants figurent l'économie locale et mondiale, les conditions météorologiques, les frais de voyage et les tendances en matière de tourisme international. La SVPM atténue ces risques en gérant de façon active et en modifiant ses dépenses de publicité, en créant de nouveaux événements et attractions, et en se concentrant sur les événements importants existants pour accroître le nombre total de ses visiteurs.

Risque relatif au secteur financier et aux taux d'intérêt

La Société juge qu'elle a géré le risque lié aux taux d'intérêt avec efficience. L'obligation hypothécaire à payer est assortie d'un intérêt à taux fixe de 5,37 % et sera entièrement remboursée en janvier 2014. Les effets à payer ne portent pas intérêt et sont remboursables à leur échéance (2013 à 2050) ou aux dates de disponibilité du produit net de la vente par la Société des biens immobiliers pour lesquels ces effets ont été émis. La Société estime que ces instruments financiers atténuent adéquatement son exposition aux fluctuations des taux d'intérêt. Elle est également d'avis que les modalités de remboursement des effets à payer, de concert avec les flux de trésorerie produits par les projets, selon les estimations de la direction, suffiront pour rembourser les effets à payer à leur échéance, à tout le moins.

Risque de crédit

Le risque de crédit de la Société 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.

La Société 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 contrats de location ou opérations de crédit. Elle limite également ce risque en signant des contrats de location à long terme avec des échéances variables.

Rapport de gestion et analyse des résultats financiers

Les comptes clients de la Société comprennent principalement des soldes exigibles. La Société effectue fréquemment un examen de ses comptes clients et, au besoin, établit une provision appropriée pour les créances douteuses. Au 31 mars 2013, la valeur des comptes clients de la Société s'élève à 18,6 \$ (7,1 \$ au 31 mars 2012).

La Société possède des créances à long terme de 12,6 \$ (13,4 \$ au 31 mars 2012) provenant de la vente de biens immobiliers. La totalité de cette somme de 12,6 \$ (13,3 \$ au 31 mars 2012) est garantie par des hypothèques subsidiaires. La Société possède une cession de loyers dont le solde s'établit à 0,3 \$ (1,3 \$ au 31 mars 2012), avec garantie du preneur.

Risques environnementaux

À titre de propriétaire immobilier, la Société est assujettie aux diverses lois fédérales, provinciales et municipales concernant les questions environnementales. Selon les lois en question, la Société peut être responsable des coûts d'enlèvement de certaines substances dangereuses, et de l'assainissement de divers sites dangereux. L'omission de procéder à l'enlèvement de telles substances ou à l'assainissement de tels sites pourrait affecter la vente des biens immobiliers en question par l'entreprise. La Société n'a constaté aucune non-conformité importante aux lois environnementales touchant ses biens immobiliers, et n'est au courant d'aucune enquête en cours ou possible, ni d'aucune mesure par des autorités réglementaires visant ses biens immobiliers, ni de réclamations en cours ou possibles relatives à l'état environnemental de ses biens immobiliers.

PDP a réalisé des études sur ses immeubles afin de déterminer s'ils avaient besoin d'un assainissement environnemental. Compte tenu des résultats de ces études, une estimation des obligations d'assainir ces immeubles a été effectuée à titre de provision pour obligation liée à la mise hors service d'une immobilisation. L'obligation devrait être réglée entre 2013 et 2025, et sa valeur actuelle s'établit à 1,3 \$.

La SVPM exploite certaines structures en vertu de contrats de location simples avec le Port de Montréal. Ces contrats renferment une disposition qui stipule qu'à l'expiration du contrat, le propriétaire reprendra le contrôle de ces structures sans compensation pour les modifications ou les ajouts effectués par la SVPM aux structures initiales, à condition que le propriétaire les juge en bon état. Jusqu'à présent, toutes les modifications apportées par la SVPM aux structures répondent aux exigences du propriétaire.

La Société continuera d'affecter des dépenses en immobilisations et opérationnelles nécessaires pour veiller à la conformité aux lois et aux réglementations environnementales.

Garanties et passifs éventuels

La Société peut être éventuellement partie à des litiges et réclamations qui surviennent de temps à autre dans le cours normal de ses activités. Le portefeuille immobilier et les acquisitions possibles de la Société auprès du gouvernement sont affectés par des revendications concernant des titres autochtones. La Société continue de collaborer avec divers ministères et organismes gouvernementaux afin de contribuer à l'établissement d'un processus permettant de lui transférer des biens immobiliers excédentaires. Les engagements et éventualités sont présentés aux notes 17 et 18 des états financiers consolidés pour l'exercice terminé le 31 mars 2013.

Apparentés

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

Les transactions importantes avec des apparentés au cours de l'exercice sont les suivantes :

Exercice terminé le 31 mars	2013	2012
Location, location à bail et autres produits	4,1 \$	9,0 \$
Dépenses engagées pour différents services reçus	2,4	–
Remboursement de prêts à payer	2,3	17,4
Produits du financement et des crédits gouvernementaux	8,2	–

L'état de la situation financière consolidé comprend les soldes qui suivent concernant des apparentés :

Exercice terminé le 31 mars	2013	2012
Clients nets et autres d'organismes et de ministères fédéraux en excluant le financement et les crédits gouvernementaux	1,5 \$	1,3 \$
Financement et crédits gouvernementaux à payer	3,5	–
Effets à payer	74,7	54,5

ESTIMATIONS COMPTABLES CRITIQUES

La discussion et l'analyse de la situation financière et du rendement financier de la Société reposent sur les états financiers consolidés, lesquels sont préparés en conformité aux IFRS. Pour préparer des états financiers consolidés, la direction doit faire preuve de jugement et élaborer des estimations et des hypothèses qui ont une incidence sur les montants des actifs et des passifs présentés, sur la présentation des actifs et des passifs éventuels à la date des états financiers, ainsi que sur la présentation des produits et des charges de l'exercice. Les estimations, les hypothèses et les jugements sont évalués de façon continue. Les estimations sont fondées sur l'expérience historique et sur d'autres hypothèses que la direction estime raisonnables et appropriées dans les circonstances. Les résultats réels peuvent varier de façon importante comparativement à ces hypothèses et estimations.

Selon la direction, les estimations comptables les plus critiques se présentent comme suit :

i. Stocks

Pour établir les valeurs de réalisation nette de ses biens immobiliers, la Société 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 la 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

À des fins de divulgation, l'estimation interne par la direction de la juste valeur des immeubles de placement au 31 mars 2013 repose sur des renseignements financiers internes qui sont confirmés par des taux de capitalisation provenant de sources indépendantes. Ces estimations 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 divulgués dans les notes complémentaires aux états financiers consolidés et audités 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 et durée d'utilité

La durée d'utilité et la valeur résiduelle des biens immobiliers de la Société 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 Société doit déterminer celles qui présentent des durées d'utilité ou des modes de consommation variables.

v. 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 Société 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'accroissent et sont capitalisés aux biens immobiliers ou passés en charges, selon le cas.

vi. Dépréciation

La direction examine chaque année ses biens dans le cadre du processus de planification organisationnelle, et lorsque des événements se produisent ou que les circonstances changent.

Dans le cas des stocks, une réduction est comptabilisée lorsque la valeur réalisable nette des produits nets générés par la vente d'un bien est inférieure à la somme de sa valeur comptable et des frais prévus pour achever le bien immobilier en question.

Dans le cas des autres biens, notamment les immeubles de placement et les immobilisations corporelles, la dépréciation estimative est établie en se fondant sur l'analyse des unités génératrices de trésorerie, comme indiqué à la note 2 h), et comptabilisée lorsque la valeur recouvrable du bien est inférieure à sa valeur comptable.

vii. Passage pour la SVPM des NCSP aux IFRS

En raison du passage pour la SVPM des normes comptables du secteur public (les «NCSP») aux IFRS, la direction a élaboré un certain nombre d'estimations et d'hypothèses dans le but d'évaluer les actifs identifiables acquis et passifs pris en charge au 29 novembre 2012, et de les harmoniser aux politiques comptables de la Société.

Flux de trésorerie

Les flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles et des activités d'investissement totalisent 144,8 \$ pour l'exercice. Pendant l'exercice, la Société a été en mesure de financer tous ses besoins en fonds de roulement et ses immobilisations à l'aide de sa trésorerie, notamment le remboursement de 2,3 \$ d'effets à payer au gouvernement du Canada, le remboursement de 40 \$ de la facilité de crédit de PDP, et le versement de dividendes de 20 \$ au gouvernement fédéral.

PERSPECTIVES

Au cours de l'exercice, à la suite d'une fusion, la SICL a fait l'acquisition de PDP et de la SVPM. Le contrôle efficace de PDP par la SICL a eu pour effet d'accroître la réserve foncière à usage mixte de 231,5 hectares (572 acres) dans la région métropolitaine de Toronto. La SVPM gère et aménage des sites culturels, touristiques et récréatifs urbains, en plus d'y organiser des activités, et exploite les quais du Vieux-Port et le Centre des sciences de Montréal, tous situés à Montréal. Durant l'exercice, aucune autre propriété d'importance n'a été acquise. Au 31 mars 2013, la réserve foncière de la Société totalisait approximativement 654 hectares (1 600 acres).

La Société négocie actuellement avec des ministères et des organismes du gouvernement fédéral l'acquisition de 2 162 acres (875 hectares) supplémentaires. En raison de l'envergure considérable de bon nombre de propriétés dont le transfert est à l'étude, et qui atteint 1 620 acres (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 Société à des fluctuations dans les marchés immobiliers locaux et affecter la demande, mais elle lui permet toutefois d'attendre la reprise des marchés immobiliers locaux, car elle dispose de propriétés dans toutes les régions du pays.

Les principaux projets d'aménagement résidentiel de la Société se situent en Ontario, en Alberta et en Colombie-Britannique, où elle réaménage les anciennes BFC Toronto, Calgary, Griesbach et Chilliwack, et où les marchés résidentiels restent vigoureux. Dans deux de ces projets, la Société effectue de la location provisoire, ce qui lui permet de tirer des produits supérieurs à ses frais de possession. À St. John's, à Terre-Neuve-et-Labrador, elle aménage actuellement le projet Pleasantville sur le site d'une ancienne base militaire.

Les activités de vente récentes de la Société continuent de démontrer que ses biens immobiliers sont en demande et qu'elle pourra continuer de tirer de la valeur et(ou) des avantages importants 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.

La Société prévoit dégager un résultat avant impôt de 350,0 \$ au cours de la période de cinq ans se terminant le 31 mars 2018, tout en maintenant son autonomie sur le plan financier, et en versant 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 (la « Société ») ont été établis par la direction de la Société conformément aux Normes internationales d'information financière.

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 au 31 mars 2013 et au 31 mars 2012, du rendement financier et des flux de trésorerie de la Société pour les exercices terminés aux 31 mars 2013 et 2012.

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 consolidés.

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 consolidés.



Robert Howald
Président et chef de la direction
par intérim



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

Toronto, Canada
28 juin 2013

Déclaration

Nous les soussignés, Robert Howald, président et chef de la direction par intérim, 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 l'exercice terminé au 31 mars 2013;

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 et autres renseignements financiers inclus dans le présent rapport 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.



Robert Howald
Président et chef de la direction
par intérim



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

Toronto, Canada
28 juin 2013

Rapport de l'auditeur



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 l'état consolidé de la situation financière au 31 mars 2013, et l'état consolidé du résultat global, l'état consolidé des variations des capitaux propres et le tableau consolidé des flux de trésorerie pour l'exercice clos à cette date, 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 mon audit. J'ai effectué mon audit 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 l'audit 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.

J'estime que les éléments probants que j'ai obtenus 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 2013, ainsi que de sa performance financière et de ses flux de trésorerie pour l'exercice clos à cette date, conformément aux Normes internationales d'information financière (IFRS).

Observations

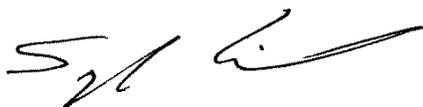
J'attire l'attention sur la note 5 des états financiers consolidés, qui décrit l'ajustement de conversion des Normes comptables canadiennes pour le secteur public aux Normes internationales d'information financière (IFRS) de la Société du Vieux-Port de Montréal Inc. pour ses immobilisations corporelles. Mon opinion ne comporte pas de réserve à l'égard de ce point.

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 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 ses filiales en propriété exclusive dont j'ai eu connaissance au cours de mon audit 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 ses filiales en propriété exclusive.

Pour le vérificateur général du Canada,



Sylvain Ricard, CPA, CA
vérificateur général adjoint

Le 28 juin 2013
Ottawa, Canada

États financiers consolidés

ÉTAT CONSOLIDÉ DU RÉSULTAT GLOBAL

Exercice terminé le 31 mars

En milliers de dollars canadiens	Note	2013	2012
PRODUITS			
Ventes immobilières		118 250 \$	61 879 \$
Attractions, aliments, boissons et autres		65 838	57 442
Location		26 357	27 279
Profit sur la vente d'immeubles de placement		–	61 441
Intérêts et autres		5 543	3 712
Financement public et crédits		8 174	–
		224 162	211 753
CHARGES			
Coût des ventes immobilières		53 548	44 095
Attractions, aliments, boissons et autres		46 251	39 501
Charges opérationnelles de location		23 863	21 408
Frais généraux et administratifs		26 807	18 841
Perte de valeur, coûts antérieurs à l'acquisition et dépréciations	9	9 251	1 156
Intérêts et autres frais		1 133	3 510
Autres charges			
Coûts de restructuration		1 051	4 000
	20	161 904	132 511
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS SUR LE RÉSULTAT		62 258 \$	79 242 \$
Économie d'impôt différé			
	23	(3 604)	(11 664)
Charge d'impôt exigible			
	23	17 289	34 744
		13 685	23 080
RÉSULTAT DES ACTIVITÉS POURSUIVIES		48 573	56 162
RÉSULTAT DES ACTIVITÉS ABANDONNÉES		–	24 633
	6		
RÉSULTAT NET		48 573 \$	80 795 \$
Autres éléments du résultat global			
Variation de la juste valeur de la couverture de flux de trésorerie, au net de l'impôt sur le résultat		–	(574)
Variation nette de la juste valeur de la couverture portée en résultat net, au net de l'impôt sur le résultat		–	896
		–	322
RÉSULTAT GLOBAL		48 573 \$	81 117 \$

Les notes annexes font partie intégrante des états financiers consolidés.

ÉTAT CONSOLIDÉ DE LA SITUATION FINANCIÈRE

Au 31 mars

En milliers de dollars canadiens	Note	2013	2012
ACTIF			
Actifs non courants			
Immeubles de placement	8	13 195 \$	2 452 \$
Stocks	9	24 834	30 410
Immobilisations corporelles	7	167 333	96 166
Créances clients et autres débiteurs	13	6 497	877
Créances à long terme	10	9 786	10 964
Impôt différé à recouvrer	23	74 123	4 675
		295 768	145 544
Actifs courants			
Stocks	9	199 825	201 602
Trésorerie et équivalents de trésorerie	11	136 882	57 428
Placements à court terme	12	–	70 772
Créances clients et autres débiteurs	13	18 436	8 353
Partie courante des créances à long terme	10	3 169	4 442
Charge d'impôt exigible recouvrable et autres actifs d'impôt		–	3 117
		358 312	345 714
		654 080 \$	491 258 \$

En milliers de dollars canadiens	Note	2013	2012
PASSIF ET CAPITAUX PROPRES			
PASSIF			
Passifs non courants			
Obligation hypothécaire à payer	14	– \$	5 826 \$
Effets à payer	16	66 275	50 013
Produits différés		625	–
Dettes fournisseurs et autres créditeurs	17	993	25
Provisions	18	4 724	–
Loyers reçus d'avance, dépôts et autres passifs		384	–
Impôts différés	23	6 705	6 270
Dépôts et dettes diverses		3 454	–
		83 160	62 134

Passifs courants			
Facilités de crédit	15	41 500	–
Partie courante de l'obligation hypothécaire	14	5 875	5 593
Partie courante des effets à payer	16	8 370	4 500
Dettes fournisseurs et autres créditeurs	17	27 339	12 493
Provisions	18	8 912	7 036
Financement public et crédits	19	3 486	–
Produits différés		10 878	–
Impôts sur le résultat à payer		4 624	1 336
Loyers reçus d'avance, dépôts et autres passifs		3 621	6 513
		114 605	37 471

CAPITAUX PROPRES			
Capital social		–	–
Surplus d'apport	21	181 170	145 081
Résultats non distribués	21	275 145	246 572
		456 315	391 653

		654 080 \$	491 258 \$
--	--	-------------------	------------

Éventualités et engagements	17, 18
Contrats de location simple	22

Les notes annexes font partie intégrante des états financiers consolidés.

Au nom du Conseil,



Grant B. Walsh



Wayne MacIntosh

ÉTAT CONSOLIDÉ DES VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES

Exercice terminé le 31 mars

En milliers de dollars canadiens	Capital social	Surplus d'apport	Cumul des autres éléments du résultat global	Résultats non distribués	Total des capitaux propres
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, au net de l'impôt sur le résultat	–	–	(574)	–	(574)
Variation nette de la juste valeur de la couverture portée en résultat net, au net de l'impôt sur le résultat	–	–	896	–	896
Solde de clôture au 31 mars 2012	– \$	145 081 \$	– \$	246 572 \$	391 653 \$

Solde d'ouverture au 1 ^{er} avril 2012	– \$	145 081 \$	– \$	246 572 \$	391 653 \$
Variations au cours de l'exercice					
Regroupement d'entités sous contrôle commun (note 4)	–	36 089	–	–	36 089
Résultat net de l'exercice	–	–	–	48 573	48 573
Dividendes versés	–	–	–	(20 000)	(20 000)
Solde de clôture au 31 mars 2013	– \$	181 170 \$	– \$	275 145 \$	456 315 \$

Les notes annexes font partie intégrante des états financiers consolidés.

TABLEAU CONSOLIDÉ DES FLUX DE TRÉSORERIE

Exercice terminé le 31 mars

En milliers de dollars canadiens	Note	2013	2012
ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES			
Résultat net		48 573 \$	80 795 \$
Profit sur la vente d'immeubles de placement		–	(61 441)
Perte (profit) sur la vente d'immobilisations corporelles		45	(34 324)
Intérêts versés		(976)	(2 678)
Impôts sur le résultat recouverts (versés)		(10 873)	(42 502)
Recouvrement des coûts de vente des biens immobiliers		53 548	43 383
Dépenses en immobilisations pour les stocks de biens immobiliers		(42 728)	(28 609)
Perte de valeur, coûts antérieurs à l'acquisition et dépréciations		9 251	1 156
Recouvrement d'impôts différés		3 604	9 786
Amortissements		9 076	11 619
		69 520	(22 815)
Variation nette du fonds de roulement hors trésorerie		2 330	(31 975)
FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DES (AFFECTÉS AUX) ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES		71 849	(54 790)
ACTIVITÉS DE FINANCEMENT			
Remboursement d'effets à payer		(2 270)	(17 442)
Remboursement de l'obligation hypothécaire à payer		(5 544)	(5 304)
Dividende versé		(20 000)	(20 800)
Produit de facilités de crédit		2 500	–
Remboursement de facilités de crédit		(40 000)	–
Remboursement d'emprunts à terme		–	(94 372)
FLUX DE TRÉSORERIE AFFECTÉS AUX ACTIVITÉS DE FINANCEMENT		(65 314)	(137 918)
ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT			
Trésorerie reçue du regroupement d'entités	4	18 932	–
Intérêts reçus		1 551	1 363
Dépenses en immobilisations pour les immeubles de placement		(2 421)	(3 748)
Dépenses en immobilisations pour les immobilisations corporelles		(18 587)	(13 778)
Financement public et crédits liés aux dépenses en immobilisations		2 665	–
Diminution (augmentation) des placements à court terme		70 772	–
Diminution de la trésorerie affectée		7	–
Produit de la vente d'immobilisations corporelles		–	121 163
Produit de la vente d'immeubles de placement		–	116 237
FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DES ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT		72 919	221 237
AUGMENTATION (DIMINUTION) NETTE DE LA TRÉSORERIE			
Trésorerie et équivalents de trésorerie, à l'ouverture de l'exercice		57 428	28 899
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE, À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE		136 882 \$	57 428 \$

Information supplémentaire sur les flux de trésorerie

4, 24

Les notes annexes font partie intégrante des états financiers consolidés.

Notes annexes aux états financiers consolidés

Pour l'exercice terminé le 31 mars 2013

(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 devenue une société d'État mandataire, conformément au décret du gouverneur en conseil (décret C.P. 2003-1306). Le gouvernement du Canada est la partie exerçant le contrôle ultime sur 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 est la société mère de la Société immobilière du Canada CLC limitée (la « CLC ») et détient les actions de Parc Downsview Park (« PDP ») et de la Société du Vieux-Port de Montréal Inc. (la « SVPM ») en fiducie pour Sa Majesté du chef du Canada.

Le 29 novembre 2012, le gouverneur en conseil, sur la recommandation de la ministre des Travaux publics et des Services gouvernementaux du Canada, a autorisé Société immobilière du Canada limitée d'effectuer la fusion de la SVPM et de PDP, lui accordant effectivement le pouvoir d'établir les politiques d'exploitation, d'investissement et de financement stratégiques de PDP et de la SVPM. Un autre décret a retiré le statut de société d'État mère à la SVPM et à PDP.

La SICL exerce ses activités commerciales immobilières par l'intermédiaire de la CLC et de PDP, ses principales filiales entièrement détenues. L'objectif de la SICL est d'exécuter, par une gestion ordonnée et axée sur des pratiques commerciales, un programme de cession 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 CLC et PDP peuvent gérer, mettre en valeur et céder des biens immobiliers, à titre de propriétaire ou au nom du gouvernement. La SICL exerce ses activités d'accueil et ses activités touristiques par l'intermédiaire de la Tour nationale du Canada (Tour CN), appartenant à la CLC, et de la SVPM.

Le siège social de la Société est situé au 1, avenue University, bureau 1200, Toronto (Ontario) M5J 2P1.

Le Conseil d'administration a approuvé les états financiers consolidés le 28 juin 2013.

2

RÉSUMÉ DES PRINCIPALES MÉTHODES COMPTABLES

a) Déclaration de conformité

Les états financiers consolidés de la Société 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 indication contraire à cet effet. Les états financiers consolidés sont préparés sur une base de continuité d'exploitation et sont présentés en dollars canadiens – la monnaie fonctionnelle de la Société – arrondis au millier près. Les méthodes comptables décrites ci-après ont été appliquées de manière uniforme, dans tous leurs aspects significatifs, aux exercices présentés dans les présents états financiers consolidés.

c) Méthode de consolidation

Les états financiers consolidés incluent les comptes de la Société et de ses filiales consolidées, lesquelles sont sous le contrôle de la Société. Le contrôle existe lorsque la Société dispose du pouvoir, direct ou indirect, de diriger les politiques financières et opérationnelles d'une entité afin de bénéficier des activités de cette dernière. Les comptes de la CLC, filiale entièrement détenue par la SICL, sont consolidés aux comptes de la SICL.

La SICL détient les actions de la SVPM et de PDP en fiducie pour Sa Majesté du chef du Canada.

Le 29 novembre 2012, le ministre des Travaux publics et des Services gouvernementaux a annoncé que la SICL assumera l'entière responsabilité pour la SVPM et PDP. Cette annonce a donné à la SICL le pouvoir d'établir leurs politiques d'exploitation, d'investissement et de financement stratégiques. Par conséquent, les regroupements d'entreprises impliquant des entités sous contrôle commun sont comptabilisés dans les états financiers consolidés prospectivement à compter de la date où la SICL en obtient le contrôle. Les actifs et les passifs sont comptabilisés au cours de la consolidation à leur valeur comptable selon les IFRS dans les états financiers consolidés de l'entité acheteuse. Toute différence entre la juste valeur comptable de la contrepartie versée et la valeur aux livres des actifs et des passifs est comptabilisée directement dans les capitaux propres au surplus d'apport. Voir la note 4.

Les soldes et transactions intragroupe, ainsi que toutes les pertes et tous les profits non réalisés découlant des transactions entre la SICL et ses filiales, ont été éliminés.

Entités ad hoc (EAH)

La Fondation du parc Downsview (la « FPD ») a été créée pour aider à l'aménagement du parc Downsview en générant un appui financier et des dons de sociétés et du public. La FPD a reçu son enregistrement d'organisme de bienfaisance de l'Agence du revenu du Canada en 2005.

La Fondation du Centre des sciences de Montréal (la « FCSM ») est un organisme sans but lucratif fondé en 2000. Elle gère les fonds et les activités de collecte de fonds pour le seul bénéfice du Centre des sciences de Montréal (le « CSM »). La FCSM doit remettre tous les fonds à la SVPM afin d'être utilisés pour les activités du CSM.

La FCSM et la FPD sont consolidées car la Société a conclu qu'elle contrôle ces EAH. Les soldes et transactions intragroupe, ainsi que tous les produits et toutes les charges non réalisés découlant des transactions intragroupe sont éliminés au cours de la préparation des états financiers consolidés.

d) Comptabilisation des produits

La Société comptabilise les produits comme suit :

i) Ventes immobilières

Les ventes sont comptabilisées 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 contrats de location simple. La Société loue également à des locataires certains biens immobiliers qui sont classés comme immobilisations corporelles. La comptabilisation des produits tirés d'un contrat de location commence lorsque le locataire a le droit d'utiliser le bien loué, ce qui correspond généralement à la date d'entrée en vigueur du contrat de location ou, lorsque la Société doit procéder à des améliorations locatives pour valoriser la propriété, la constatation a lieu à l'achèvement substantiel des travaux. Les améliorations locatives effectuées dans le cadre d'un contrat de location sont comptabilisées à titre d'actif et passées en charges selon la méthode linéaire sur la durée du bail. La somme totale des loyers contractuels à percevoir en vertu des contrats de location simple est comptabilisée selon la méthode linéaire sur la durée de la partie non résiliable du contrat de location; un loyer, qui fait partie de la valeur comptable des immeubles de placement, est comptabilisé 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 comptabilisés 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 certains biens commerciaux et propriétés résidentielles destinés à l'aménagement en stock. Ces dispositions contractuelles sont généralement à court terme et renouvelables annuellement, et jugées accessoires aux activités d'aménagement immobilier. Comme il est décrit à la note 2 o) i), la Société s'est servi de son jugement pour établir si les biens commerciaux et les propriétés résidentielles destinées à l'aménagement et dont la Société tire des produits locatifs pour des activités accessoires sont classés dans les stocks au lieu des immeubles de placement. La méthode de comptabilisation des produits pour les dispositions contractuelles accessoires correspond à celle qui s'applique aux dispositions contractuelles visant les immeubles de placement, comme l'explique la note 2 d) ii).

iv) Attractions, aliments, boissons et autres produits

Les produits tirés de la programmation et du stationnement, de la vente de billets, d'aliments et de boissons, de la vente d'événements et de concessions, ainsi que les produits d'hospitalité, des installations sportives, de la vente au détail et les autres produits sont comptabilisés au moment de la vente ou de la prestation des services, selon le cas.

v) Dons et parrainages

Par l'intermédiaire de ses filiales, la Société a signé des ententes avec un certain nombre de promoteurs pour lui fournir des liquidités, des produits, de la publicité et d'autres services en échange de divers avantages, dont des droits de commercialisation exclusifs et une visibilité. Les dons et les parrainages sont comptabilisés dans la période à laquelle ils sont liés dans le poste des intérêts et produits divers dans l'état consolidé du résultat global. Les transactions non monétaires sont comptabilisées à leur juste valeur.

Les dons et les parrainages qui sont affectés par le donateur ou le promoteur à des fins déterminées sont comptabilisés initialement comme produits différés et constatés en produits lorsque les conditions ont été satisfaites.

vi) Financement public et crédits

Par l'intermédiaire de sa filiale la SVPM, la Société reçoit du financement sous forme de crédits parlementaires du gouvernement du Canada (aussi appelés « paiements de transfert »), qui doivent être utilisés dans l'exercice au cours duquel ils ont été approuvés, sinon la Société devra rembourser la partie non utilisée, tandis que dans le cas d'un excédent, un actif pour les crédits parlementaires remboursables est comptabilisé dans les créances.

Le financement public et les crédits sont utilisés au cours de l'exercice pour financer les charges d'exploitation et acquérir des immobilisations corporelles et des immeubles de placement.

Cette exigence constitue une stipulation sur la façon que la Société doit utiliser les ressources qui lui sont transférées ou les mesures qu'elle doit prendre pour maintenir les paiements de transfert.

Le financement et les crédits provenant du gouvernement sont comptabilisés à leur juste valeur lorsqu'il existe une assurance raisonnable que le financement et les crédits seront reçus et que la Société respectera toutes les conditions qui y sont rattachées.

Le financement public et les crédits ayant trait à l'acquisition d'immobilisations corporelles et d'immeubles de placement sont comptabilisés en réduction du coût de l'actif connexe, et l'amortissement est calculé sur le montant net. Le financement public et les crédits relatifs aux dépenses de fonctionnement sont comptabilisés en produits sur la période requise pour les appairer aux dépenses qu'ils sont censés compenser.

e) Coûts antérieurs à l'acquisition

Les coûts engagés pour des biens immobiliers pour lesquels la Société ne dispose pas du titre de propriété ou d'une entente d'utilisation hâtive sont comptabilisés dans l'état consolidé du résultat global.

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

Les coûts d'emprunt engagés en vue de l'acquisition, la construction ou la production d'immobilisations corporelles admissibles sont comptabilisés à l'actif. Une IC admissible est un bien qui nécessite des préparatifs durant une période considérable en vue de son usage ultime. Les coûts d'emprunt sont comptabilisés à l'actif pendant que l'acquisition, la construction ou la production sont activement en cours.

Les coûts ultérieurs sont inclus dans la valeur comptable du bien ou comptabilisés 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 à l'état consolidé du résultat global de la période durant laquelle ils sont engagés.

L'amortissement, établi suivant la décomposition des immobilisations, est calculé selon la méthode linéaire afin de répartir les coûts sur la durée d'utilité des biens, comme suit :

Fondations, structure et murs	13–75 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	8–15 ans
Ascenseurs et escaliers mécaniques	11–26 ans
Matériel spécialisé	10–20 ans
Toiture	15–25 ans
Finition d'immeuble	7–20 ans
Coûts des baux en cours	10 ans
Matériel de bureau, matériel informatique et logiciels	3–7 ans
Matériel de restauration, d'accueil et de divertissement	3–15 ans
Améliorations locatives	15–25 ans ou durée du bail
Accessoires de parc	5 ans
Améliorations des terrains – autres	10 ans
Réseau routier et voies d'accès	25 ans
Services (tuyauterie souterraine, etc.)	50 ans
Édifices, quais et structures	15–40 ans
Commodités et installations liées aux terrains	15–25 ans
Signalisation	4–10 ans
Mobilier urbain	15–25 ans
Matériel roulant	5 ans
Machinerie, outillage et matériel	3–25 ans
Expositions	Selon la durée de l'exposition

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 soumise à un test de dépréciation s'il existe des indices de dépréciation. Lorsqu'il y a des indices de dépréciation et que la valeur comptable du bien dépasse la valeur recouvrable estimative, la valeur comptable est immédiatement dépréciée à sa valeur recouvrable (note 2 h)).

La Société possède certains immeubles à des fins bivalentes, dont une partie est louée à des locataires et le reste est utilisé par la Société à des fins administratives. Quand la Société occupe une partie importante d'un immeuble, elle le classe dans les immobilisations corporelles.

ii) Immeubles de placement

Les immeubles de placement sont des biens détenus par la Société pour toucher un produit de location ou valoriser le capital, ou les deux, mais non pas dans le cours normal des activités. 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 applique le modèle du coût selon lequel les immeubles de placement sont évalués selon la même méthode 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 IFRS 5, « Actifs non courants détenus en vue de la vente et activités abandonnées » (voir la note 2 h)).

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 Société comptabilise directement à l'actif les coûts d'aménagement, les impôts fonciers et les coûts d'emprunt directement attribuables au projet. Par ailleurs, les frais initiaux directs de location engagés par la Société dans la négociation et la réalisation des contrats de location 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 fondé sur la décomposition des immobilisations décrite en détail à la note 2 f) i).

iii) Stocks

Les biens acquis ou en voie de construction et destinés à la vente durant le cours normal des activités, et non détenus à des fins de location ou de valorisation du capital, sont comptabilisés dans les stocks et sont évalués au plus faible du coût et de la valeur nette de réalisation. 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 comptabilisée lorsque des événements ou des circonstances indiquent que la valeur comptable peut excéder la valeur nette de réalisation. On comptabilise une dépréciation dans l'état consolidé du résultat global lorsque la valeur comptable des biens excède leur valeur nette de réalisation. La valeur nette de réalisation 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 de la conjoncture qui prévaudra sur le marché.

La Société comptabilise à l'actif tous les coûts 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 coûts 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 impôts fonciers, les coûts indirects de construction et autres coûts connexes. Les frais de vente comme les commissions et les programmes de commercialisation sont passés en charge à mesure qu'ils sont engagés.

La période d'aménagement commence lorsque les dépenses sont engagées et que les activités nécessaires pour préparer le bien à son utilisation prévue sont en cours. La comptabilisation à l'actif cesse lorsque le bien est prêt à son utilisation prévue. Durant la phase d'aménagement, tout produit de location et les charges connexes liées au projet sont comptabilisés dans l'état consolidé du résultat global de la période (note 2 f) i)). Les frais engagés pour des biens dont la Société ne détient pas le titre de propriété ou une entente d'utilisation hâtive sont passés en charge dans l'état consolidé du résultat global.

Les stocks sont considérés comme des actifs courants dès le début des activités d'aménagement ou lorsque le bien a été viabilisé. Les biens en voie d'aménagement sont classés comme des « biens immobiliers en voie d'aménagement », tandis que ceux qui sont viabilisés et prêts pour la vente, ou que la Société a l'intention de vendre dans leur état actuel sans engager d'importants frais supplémentaires, sont classés comme des « biens immobiliers terminés destinés à la vente ». Les « biens immobiliers destinés à l'aménagement futur » sont considérés comme des actifs non courants.

Les stocks opérationnels de la Tour CN, de PDP et de la SVPM sont comptabilisés dans les créances clients et autres débiteurs dans l'état consolidé de la situation financière.

g) Actifs détenus en vue de la vente

Les actifs non courants et les groupes d'actifs et de passifs qui comprennent les groupes destinés à être cédés sont des actifs détenus en vue de la vente lorsque le bien ou le groupe destiné à être cédé est disponible à la 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 classement; 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 en vue de la vente » si l'on en prévoit la vente dans l'exercice 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 présentation de l'information financière, ou lorsque des événements ou des circonstances démontrent qu'il se peut que la valeur comptable ne soit pas recouvrable, 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 comptabilisée 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 frais de sa vente et sa valeur d'utilité. La valeur d'utilité est calculée comme étant la valeur actualisée des flux de trésorerie futurs que devrait générer l'utilisation prévue par la Société de l'actif et sa cession à la fin de sa durée d'utilité. Dans le but d'évaluer la moins-value, on groupe les actifs selon le niveau le moins élevé pour lequel des flux de trésorerie sont identifiables (Unités génératrices de trésorerie).

Pour les actifs financiers comptabilisés au coût amorti, le montant de la perte est calculé comme étant la différence entre la valeur comptable de l'actif et la valeur actuelle de ses flux de trésorerie futurs estimatifs, actualisés au taux d'intérêt effectif initial de l'actif financier (C'est-à-dire, au taux d'intérêt effectif calculé lors de la comptabilisation initiale).

Les actifs financiers et non financiers qui ont subi une perte de valeur 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. Toute reprise ultérieure d'une perte de valeur est comptabilisée en résultat net dans la mesure où la valeur comptable de l'actif ne dépasse pas son coût amorti à la date de reprise.

i) Trésorerie et équivalents de trésorerie

La trésorerie et les équivalents de trésorerie comprennent l'encaisse et des placements à court terme hautement liquides, comme les fonds du marché monétaire et les dépôts à terme, dont l'échéance initiale à compter de la date d'achat est de trois mois ou moins, et les certificats de dépôt remboursables par anticipation à tout moment et échéant à moins de 12 mois de la date de transaction.

j) Impôts sur le résultat

La charge d'impôt comprend l'impôt exigible et différé. La charge d'impôt est comptabilisée dans l'état consolidé du résultat global, sauf dans la mesure qu'il a trait à des éléments comptabilisés directement dans les capitaux propres, auquel cas il est comptabilisé dans les capitaux propres. L'impôt exigible représente l'impôt prévu à payer sur le résultat imposable de l'exercice en utilisant les taux d'impôt en vigueur ou essentiellement en vigueur aux dates des états consolidés de la situation financière, et tout ajustement de l'impôt à payer concernant les exercices antérieurs.

L'impôt différé est présenté selon la méthode axée sur le bilan, en provisionnant pour les différences temporelles entre la valeur comptable des actifs et des passifs aux fins de présentation de l'information financière et les montants utilisés aux fins fiscales. Le montant de l'impôt différé présenté repose sur le mode attendu de recouvrement ou de règlement de la valeur comptable des actifs et des passifs, en utilisant les taux d'impôt en vigueur ou essentiellement en vigueur aux dates des états consolidés de la situation financière. Un actif d'impôt reporté est comptabilisé uniquement dans la mesure où il est probable que des bénéfices imposables futurs permettront d'utiliser l'actif en question. Les actifs d'impôts différés sont réduits dans la mesure où il n'est plus probable que l'avantage fiscal connexe se réalisera.

k) Instruments financiers

Le tableau ci-dessous résume le classement et l'évaluation des actifs et des passifs financiers de la Société :

	Classement	Évaluation
Actifs financiers		
Créances 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		
Obligation hypothécaire à payer	Autre passif	Coût amorti
Facilités de crédit	Autre passif	Coût amorti
Effets à payer	Autre passif	Coût amorti
Dettes fournisseurs et autres créditeurs	Autre passif	Coût amorti

La Société documente tous les liens entre les instruments de couverture et les éléments couverts, 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 dérivés désignés comme instrument de 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. 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 profits et pertes associés à des instruments de couverture comptabilisés dans le cumul des autres éléments du résultat global sont reclassés en résultat net durant les périodes où les éléments couverts affectent le résultat net. Les profits et pertes associés à des dérivés sont immédiatement reclassés en résultat net à la vente ou la résiliation de l'élément couvert, ou lorsqu'il est démontré que l'opération de couverture prévue 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 de couverture des flux de trésorerie 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 Société fait face à une obligation juridique ou implicite actuelle résultant d'événements passés; qu'il est probable que des ressources soient requises pour régler l'obligation; et qu'il soit possible d'en estimer le montant de façon fiable. Si l'incidence de la valeur temps de l'argent est significative, la provision est évaluée à la valeur actuelle. Les provisions sont déterminées selon la valeur actualisée des dépenses attendues que l'on pense nécessaires pour éteindre l'obligation, à l'aide d'un taux avant impôts reflétant les appréciations actuelles par le marché de la valeur temps de l'argent et des risques spécifiques à l'obligation. La hausse de la provision en raison du temps écoulé est comptabilisée comme frais de financement.

Une provision pour les obligations liées à la mise hors service d'immobilisations en ce qui a trait aux immeubles contenant des matériaux dangereux est comptabilisée lorsque l'environnement est perturbé et qu'une estimation raisonnable des coûts futurs et des taux d'actualisation puisse être faite. Ces obligations sont comptabilisées au cours de la période où elles surviennent en fonction de la valeur actuelle de la meilleure estimation des dépenses requise pour régler l'obligation actuelle, actualisée à un taux d'intérêt sans risque. Par la suite, à chaque date de clôture, l'obligation est ajustée par une charge de désactualisation, et toute variation des montants estimés pour régler l'obligation et les changements importants du taux d'actualisation, de l'inflation et des risques. Les coûts associés sont comptabilisés comme éléments de la valeur comptable de l'actif connexe.

La Société évalue toutes ses activités et tous ses emplacements et installations comportant des risques afin de recenser les risques environnementaux potentiels. Les emplacements et les installations qui sont considérés comme présentant un risque environnemental sont étudiés en détail et des mesures correctives ont été ou seront prises, le cas échéant, pour éliminer ou atténuer ces risques. Le processus de gestion continue des risques actuellement en place permet à la Société d'examiner ses activités et ses biens dans des conditions normales d'exploitation et de faire le suivi des accidents qui surviennent. Les biens qui peuvent être contaminés et les activités ou les biens qui peuvent causer une contamination sont pris en charge immédiatement dès que la contamination est décelée, grâce à un plan d'action élaboré en fonction de la nature et de l'étendue des répercussions et des exigences pertinentes.

Une provision pour les paiements en remplacement d'impôts et les actions en justice est comptabilisée lorsque la direction est d'avis qu'il existe une obligation actuelle qui devra être réglée dans un exercice ultérieur.

m) Autres éléments du résultat global

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

n) Jugements critiques dans l'application des méthodes comptables

Dans le processus d'application des méthodes comptables de la Société, la direction procède à divers jugements critiques, qui peuvent avoir un effet important sur les montants qu'elle comptabilise dans les états financiers consolidés, comme suit :

i) Stocks

Les méthodes de la Société concernant les stocks de biens immobiliers sont décrites à la note 2 f) iii). Pour appliquer ces méthodes, la Société prend des décisions concernant le classement de certains biens en stock.

La Société considère que les stocks sont courants lorsque débute la phase d'aménagement actif ou lorsque le bien a été viabilisé ou vendu 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

Les méthodes comptables de la Société sont décrites à la note 2 f) ii). Pour appliquer cette méthode, des décisions sont prises au sujet des immeubles de placement en voie d'aménagement afin d'établir le moment où le bien est achevé.

iii) Contrats de location

La méthode de comptabilisation des produits de la Société est décrite à la note 2 d) ii). En ce qui a trait à cette méthode, la Société doit déterminer si une amélioration locative fournie dans le cadre d'un contrat de location rehausse la valeur du bien loué afin d'établir si de tels montants peuvent être comptabilisés comme ajouts à un immeuble de placement. Les améliorations locatives effectuées dans le cadre d'un contrat de location sont comptabilisées à titre d'actif et passées en charges selon la méthode linéaire sur la durée du bail.

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

iv) Répartition du prix de vente

La Société a adopté la méthode de répartition du prix de vente utilisée par l'acheteur pour répartir le produit de vente entre les immobilisations corporelles et les immeubles de placement dans le cas de la vente du Palais des congrès du Toronto métropolitain (PCTM).

La partie hôtel du PCTM a été classée à titre d'immobilisation corporelle et comptabilisée dans les activités abandonnées des états consolidés du résultat global. Les autres biens vendus, qui sont classés à titre d'immeubles de placement, sont comptabilisés dans le profit sur la vente d'immeubles de placement.

v) Provisions

Les méthodes de la Société relatives aux provisions sont décrites à la note 2 I). Pour appliquer ces méthodes, la Société prend des décisions concernant les meilleures estimations de la probabilité, du moment et de la valeur prévue de leurs résultats.

vi) Impôts sur le résultat

La Société est assujettie aux impôts sur le résultat dans de nombreuses administrations canadiennes et elle doit prendre des décisions importantes lors de l'établissement de la provision pour les impôts sur le résultat. La Société comptabilise des passifs pour les impôts prévus liés à des questions d'audit en fonction d'estimations à savoir si des impôts supplémentaires seront à payer. Lorsque les montants définitifs des impôts diffèrent des montants comptabilisés initialement, cette différence influera sur la charge d'impôts ainsi que sur les actifs et passifs d'impôts différés de la Société au cours de l'exercice où ils sont établis. Voir la note 23 pour de plus amples informations.

La Société prend des décisions importantes au sujet de la recouvrabilité des actifs d'impôts différés en fonction des attentes de rentabilité future et des stratégies de planification fiscale. Des changements dans les attentes ou l'incapacité à mettre en œuvre les stratégies de planification fiscale pourraient entraîner la décomptabilisation des actifs d'impôts différés au cours des périodes futures.

o) Estimations comptables et hypothèses importantes

La préparation d'états financiers consolidés conformément 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, sur la présentation des actifs et des passifs éventuels à la date des états financiers consolidés, de même que sur la présentation des produits et des charges de l'exercice. La Société englobe dans son passif les coûts 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 de ces estimations. Les estimations et les hypothèses sous-jacentes sont examinées de façon continue. Les estimations et hypothèses cruciales utilisées pour établir les montants comptabilisés dans les états financiers consolidés portent sur les éléments suivants :

i) Stocks

Pour établir des estimations de la valeur nette de réalisation de ses biens immobiliers, la Société 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 nette de réalisation, ces estimations, par leur nature, sont subjectives et ne se soldent pas nécessairement en une détermination précise de la valeur des actifs.

Pour arriver aux estimations de la valeur nette de réalisation des biens immobiliers, la direction doit élaborer des hypothèses et des estimations quant aux coûts futurs qui pourraient être engagés pour se conformer aux lois et autres exigences. Des estimations des coûts 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 d'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, lorsque les événements et les circonstances changent, elle est actualisée afin de tenir compte des renseignements à jour.

ii) Immeubles de placement

Aux fins des informations à fournir, les estimations internes de la direction de la juste valeur des immeubles de placement au 31 mars 2013 sont fondées sur des analyses financières internes qui sont confirmées par des taux de capitalisation provenant de sources indépendantes. Ces estimations 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 annexes aux états financiers consolidés ne peut être établie à l'aide des cours de marchés actifs, la direction a recours à des modèles d'évaluation incluant le modèle d'actualisation des flux de trésorerie. Ces modèles d'évaluation emploient les données de marchés observables, 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 des données, comme le risque de liquidité, le risque de crédit et la volatilité. L'évolution des hypothèses se rapportant à ces facteurs peut influencer sur la juste valeur présentée.

iv) Composantes importantes et durées d'utilité

La durée d'utilité et la valeur résiduelle des biens immobiliers de la Société 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. En outre, pour définir les parties d'un bien, la Société doit déterminer celles qui présentent des durées d'utilité ou des modes de consommation variables.

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

Des effets à payer au gouvernement du Canada sont 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 Société des biens immobiliers pour lesquels ont été émis ces effets. Le calendrier de remboursement est également établi en fonction d'une période estimative. Les effets à payer ne portent pas intérêt et ils 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.

vi) Moins-value et dépréciation

La direction examine chaque année ses biens dans le cadre du processus de planification organisationnelle et lorsque les événements et les circonstances changent.

Dans le cas des stocks, une dépréciation est comptabilisée lorsque la valeur nette de réalisation du produit net généré par la vente d'un bien est inférieure à sa valeur comptable et aux frais prévus pour l'achèvement.

Pour les autres actifs, comme les immeubles de placement et les immobilisations corporelles, des estimations de moins-value sont effectuées en se fondant sur une analyse des unités génératrices de trésorerie telle que le décrit la note 2h) et elles sont comptabilisées lorsque la valeur recouvrable du bien est inférieure à sa valeur comptable.

vii) Conformité des méthodes comptables des NCSP de la SVPM aux IFRS

Aux fins de la transition de la SVPM des normes comptables pour le secteur public aux IFRS, la direction a effectué un certain nombre d'estimations et d'hypothèses importantes pour déterminer les actifs identifiables et les passifs pris en charge au 29 novembre 2012, et adapté ces actifs identifiables et ces passifs aux méthodes comptables de la Société (voir la note 5).

3

MODIFICATIONS
FUTURES AUX
MÉTHODES
COMPTABLES ET À
LA PRÉSENTATION
DE L'INFORMATION

Aux fins de présentation de l'information financière actuelle et future de la Société, nous avons analysé les prises de position comptables nouvelles et révisées ci-dessous :

i) Présentation des autres éléments du résultat global

IAS 1, « Présentation des états financiers », a été modifié en juin 2011. La principale modification a trait à la disposition selon laquelle les entités doivent regrouper les éléments présentés dans les autres éléments du résultat global selon qu'ils seront appelés ou non à un reclassement ultérieur dans le résultat net. Ces modifications ne précisent pas quels éléments sont présentés dans les autres éléments du résultat global.

ii) Instruments financiers

IAS 32, « Instruments financiers : présentation », a été modifié en décembre 2011. Les modifications corrigent les incohérences en pratique lors de l'application des critères actuels de compensation des instruments financiers en apportant des clarifications sur la signification de « actuellement un droit juridiquement exécutoire de compenser » et sur le fait que certains systèmes de règlement brut peuvent être considérés comme équivalents à un règlement net.

IFRS 7, « Instruments financiers : informations à fournir », a été modifié en décembre 2011. La modification améliore les informations à fournir en vue de permettre aux utilisateurs d'états financiers d'évaluer la nature des liens conservés avec les actifs financiers décomptabilisés et les risques qui leur sont associés, ainsi que la compensation d'actifs et de passifs financiers. Les modifications fournissent des indications en définissant « liens conservés » aux fins d'appliquer les informations à fournir.

IFRS 9, « Instruments financiers », a été publié en novembre 2009 et vise à remplacer graduellement IAS 39, « Instruments financiers : comptabilisation et évaluation ». IFRS 9 utilise une méthode unique pour savoir si un actif financier est évalué soit au coût amorti, soit à la juste valeur, contrairement aux règles multiples d'IAS 39. La méthode repose sur le modèle économique que suit l'entité pour la gestion de ses instruments financiers et les caractéristiques contractuelles des flux de trésorerie des actifs financiers. La norme exige également l'utilisation d'une méthode de dépréciation unique pour remplacer les méthodes de dépréciation multiples d'IAS 39. Des exigences pour les passifs financiers ont été ajoutées en octobre 2010 et elles reconduisent dans une large mesure les exigences existantes d'IAS 39, sauf que les variations de juste valeur attribuables au risque de crédit pour les passifs désignés à la juste valeur par le biais du résultat net seraient comptabilisées généralement dans les autres éléments du résultat global.

iii) États financiers consolidés

IFRS 10, « États financiers consolidés », publié en mai 2011, avec des modifications en juin et décembre 2012, change la définition de contrôle selon les IFRS afin que les mêmes critères soient appliqués à toutes les entités pour déterminer le contrôle. IFRS 10 annule et remplace les indications sur le contrôle et la consolidation dans IAS 27, « États financiers consolidés et individuels », et SIC-12, « Consolidation – entités ad hoc ».

iv) Partenariats

IFRS 11, « Partenariat », publié en mai 2011, remplace IAS 31, « Participations dans des coentreprises ». IFRS 11 réduit le type de partenariats à deux : une coentreprise ou une entreprise commune. IFRS 11 stipule l'utilisation de la mise en équivalence pour une participation dans des coentreprises, éliminant ainsi le choix existant de la consolidation proportionnelle pour les entités contrôlées conjointement selon IAS 31. Les entités qui participent dans des entreprises communes suivront des règles comptables comme celles pour les actifs contrôlés conjointement et les activités contrôlées conjointement selon IAS 31.

IAS 28, « Participations dans des entreprises associées et des coentreprises », a été modifié en mai 2011 et prescrit 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.

4

REGROUPEMENTS D'ENTREPRISES SOUS CONTRÔLE COMMUN

v) Informations à fournir sur les intérêts détenus dans d'autres entités

IFRS 12, « Informations à fournir sur les intérêts détenus dans d'autres entités », énonce les obligations d'information pour les entités qui font rapport conformément à IFRS 10 et IFRS 11, et remplace les obligations d'information qui se trouvent actuellement dans IAS 28, « Participations dans des entreprises associées et des coentreprises ».

vi) Évaluation de la juste valeur

IFRS 13, « Évaluation de la juste valeur », présente un guide unique pour évaluer la juste valeur lorsque son utilisation est déjà requise ou autorisée par d'autres IFRS et améliore les informations à fournir sur les évaluations de la juste valeur.

Les modifications futures aux méthodes comptables entrent en vigueur pour les périodes annuelles à compter du 1^{er} janvier 2013. Une application anticipée est autorisée (sauf pour la modification d'IAS 1 dont l'entrée en vigueur est à compter du 1^{er} juillet 2012, celle d'IAS 32, « Instruments financiers : présentation », qui entre en vigueur à compter du 1^{er} janvier 2014, et celle d'IFRS 9, « Instruments financiers », dont l'entrée en vigueur pour les périodes annuelles est à compter du 1^{er} janvier 2015). La Société ne prévoit pas que ces modifications auront une incidence importante sur ses états financiers consolidés; néanmoins, elle envisage des informations supplémentaires.

Le 29 novembre 2012, le gouvernement du Canada a confié à la SICL le mandat de fusionner et d'améliorer l'efficacité opérationnelle et la reddition de comptes de la SVPM et de PDP, deux sociétés d'État fédérales. Ces dernières ont été entièrement intégrées à la SICL à cette date par le transfert du contrôle (la « transaction »). Avant cette annonce, la SVPM et PDP étaient des sociétés d'État indépendantes qui étaient légalement des filiales de la société mère, soit la SICL, mais elles n'étaient pas considérées comme étant sous le contrôle de cette dernière.

La transaction représente un regroupement d'entreprises sous contrôle commun. La Société l'a comptabilisé prospectivement à compter de la date de transaction en utilisant les valeurs comptables des sociétés se regroupant.

Les actifs et les passifs ont été comptabilisés dans les états financiers consolidés de la Société à leur valeur comptable selon les IFRS dans les comptes de la SVPM, comme il est expliqué davantage ci-dessous (note 5).

Actifs identifiables acquis et passifs pris en charge – 29 novembre 2012	
Trésorerie et équivalents de trésorerie	14 199 \$
Immeubles de placement	–
Immobilisations corporelles	–
Impôt différé sur le résultat recouvrable	6 056
Créances clients et autres débiteurs	2 048
Dettes fournisseurs et autres créditeurs	(4 026)
Financement public et crédits	(8 733)
Produits différés	(3 368)
Loyers reçus d'avance, dépôts et autres passifs	(640)
	5 536 \$

La SVPM a apporté à la Société des produits de l'ordre de 12,4 millions de dollars et un résultat net avant impôt de 0,7 million pour la période allant du 29 novembre 2012 au 31 mars 2013.

Les actifs et les passifs ont été comptabilisés dans les états financiers consolidés de la Société à leur valeur comptable selon les IFRS dans les comptes de PDP. Voir le tableau ci-dessous.

Actifs identifiables acquis et passifs pris en charge – 29 novembre 2012	
Trésorerie et équivalents de trésorerie	4 733 \$
Créances clients et autres débiteurs	3 626
Immobilisations corporelles	65 045
Stocks	9 777
Immeubles de placement	5 254
Impôt différé sur le résultat recouvrable	59 355
Facilité de crédit	(79 000)
Dettes fournisseurs et autres créditeurs	(9 321)
Produits différés	(8 033)
Effets à payer	(19 000)
Provisions	(1 320)
Loyers reçus d'avance, dépôts et autres passifs	(563)
	30 553 \$

PDP a apporté à la Société des produits de l'ordre de 5,6 millions de dollars et une perte nette avant impôt de 4,9 millions pour la période allant du 29 novembre 2012 au 31 mars 2013.

Les coûts de transaction connexes de 0,9 million de dollars sont inclus dans les frais généraux et administratifs dans les états consolidés du résultat global et dans les flux de trésorerie des activités opérationnelles dans les tableaux consolidés des flux de trésorerie.

5

CONFORMITÉ DES MÉTHODES COMPTABLES DES NCSP DE LA SVPM AUX IFRS

La SVPM prépare ses états financiers consolidés conformément aux normes comptables canadiennes pour le secteur public (NCSP).

Pour appliquer prospectivement la méthode d'évaluation de la société se regroupant afin de consolider la SVPM à la date du changement de contrôle du 29 novembre 2012, la SICL a appliqué toutes ses méthodes comptables existantes pour convertir les valeurs comptables selon les NCSP aux IFRS.

L'incidence de la transition de la SVPM aux IFRS est résumée comme suit :

Le tableau suivant présente un rapprochement de l'actif, du passif et des capitaux propres de la SVPM présentés conformément aux NCSP et des montants correspondants selon les IFRS à la date de transition.

	Note	NCSP i)	Ajustements	IFRS
ACTIFS				
Non courants				
Immeubles de placement	a) b)	– \$	– \$	– \$
Immobilisations corporelles	a) b)	388 162	(388 162)	–
Créances clients et autres débiteurs		–	–	–
Impôt différé sur le résultat recouvrable	c)	–	6 056	6 056
		388 162	(382 106)	6 056
Courants				
Trésorerie et équivalents de trésorerie	d)	1 199	13 000	14 199
Placements	d)	13 000	(13 000)	–
Créances clients et autres débiteurs		2 048	–	2 048
		16 247	–	16 247
		404 409 \$	(382 106)\$	22 303 \$
PASSIFS ET CAPITAUX PROPRES				
PASSIFS				
Non courants				
Dettes fournisseurs et autres créditeurs		– \$	– \$	– \$
Provisions		–	–	–
Impôts différés		–	–	–
		–	–	–
Courants				
Dettes fournisseurs et autres créditeurs		4 026	–	4 026
Provisions		–	–	–
Financement public et crédits à payer		8 733	–	8 733
Produits différés		3 368	–	3 368
Loyers reçus d'avance, dépôts et autres passifs		640	–	640
		16 767	–	16 767
CAPITAUX PROPRES				
Capital social		–	–	–
Résultats non distribués	a) b) c)	387 642	(382 106)	5 536
		387 642	(382 106)	5 536
		404 409 \$	(382 106)\$	22 303 \$

i) Les montants présentés dans cette colonne représentent ceux présentés selon les NCSP reclassés selon la présentation utilisée par les IFRS.

Notes explicatives :

- a) Selon les NCSP, les immobilisations corporelles sont classées dans une seule catégorie. Selon les IFRS, les immobilisations détenues pour tirer des produits locatifs sont classées comme des immeubles de placement et les autres immobilisations sont classées comme des immobilisations corporelles.

La Société a appliqué ses méthodes comptables existantes, soit le coût historique moins l'amortissement et les pertes de valeur, à tous les immeubles de placement et les biens immeubles de la SVPM à la date de transition. La comptabilisation de ces actifs conformément aux méthodes comptables de la SICL a engendré une réduction de la valeur comptable de 292,2 millions de dollars, pour passer de 388 millions à 96 millions au 29 novembre 2012.

- b) Depuis la création de la SVPM, la grande partie de ses immobilisations corporelles a été financée par du financement public et des crédits. Ainsi, selon la méthode comptable de la SICL relative à la présentation de tel financement et tels crédits, les subventions liées aux biens ont été déduites du coût des biens connexes. Par conséquent, les valeurs comptables nettes historiques au 29 novembre 2012 pour les biens meubles et immeubles, comme calculées à la note a) ci-dessus, ont diminué encore de 96 millions pour s'établir à zéro dollar.
- c) Selon les NCSP, le financement public et les crédits ayant trait aux immobilisations corporelles sont comptabilisés dans le résultat au fur et à mesure que les dépenses sont engagées, tandis qu'ils sont déduits du coût des actifs connexes selon les IFRS, comme mentionné auparavant.

	29 novembre 2012
Immobilisations corporelles	3 711 \$
Financement public et crédits	2 345
	6 056 \$

- d) Selon les IFRS, les certificats de dépôt remboursables à tout moment ont été considérés comme des équivalents de trésorerie.

En date du 29 novembre 2012, les estimations de la SICL au sujet de l'exploitation de la SVPM sont cohérentes avec celles faites à la même date selon les NCSP.

6

ACTIVITÉS ABANDONNÉES

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

i) Activités abandonnées

Les activités hôtelières de l'Hôtel InterContinental (comptabilisées dans les immobilisations corporelles de l'état consolidé 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 :

Exercice terminé le 31 mars	2013	2012
Produits	– \$	18 612 \$
Charges opérationnelles	–	15 487
Charges d'intérêts	–	1 171
Amortissement	–	2 603
Résultat des activités opérationnelles avant impôts	–	(649)
Charge d'impôt sur les activités opérationnelles (économie)	–	(174)
Résultat des activités opérationnelles après impôts	–	(475)
Profit à la cession	–	34 324
Charge d'impôt sur le profit à la cession	–	9 216
Profit net à la cession	–	25 108
Résultat net des activités abandonnées	– \$	24 633 \$
Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles	– \$	112 227 \$
Flux de trésorerie provenant des activités d'investissement	–	(5 817)
Flux de trésorerie provenant des activités de financement	–	(113 206)
Flux de trésorerie net affectés aux activités abandonnées	– \$	(6 796)\$

ii) Cessions

Les autres biens immobiliers qui faisaient partie de la cession 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 du Toronto métropolitain, lequel englobait le stationnement de 1 200 places. La Société 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 de dollars avant impôts, lequel a été comptabilisé comme profit sur la vente d'immeubles de placement dans l'état consolidé du résultat global.

À la suite de cette vente, la Société a remboursé les prêts à terme de 95 millions de dollars à même le produit de la vente. L'instrument de couverture de flux de trésorerie sur le prêt à terme de 50 millions de dollars a également été résilié.

7

IMMOBILISATIONS
CORPORELLES

Les immobilisations corporelles de la Société comprennent notamment la Tour CN, le parc urbain national, le stationnement Plaza Garage, le Hangar des sports, le petit parc de la rue John, le Centre des sciences de Montréal, l'immeuble de bureaux de la SVPM, des véhicules, des expositions, des ordinateurs et du matériel de bureau.

La méthode comptable de la Société en matière de subventions publiques utilisées pour l'achat d'immobilisations corporelles et d'immeubles de placement, comme le décrit la note 2 d) vi), est de comptabiliser les actifs au net des subventions reçues. Comme les actifs de la SVPM ont été par le passé financés par des crédits, comme la note 5 le décrit, la valeur comptable de 96 millions de dollars des biens a donc été inscrite au net lors de la comptabilisation initiale le 29 novembre 2012. En outre, au cours des quatre mois terminés le 31 mars 2013, la SVPM a fait des acquisitions de 0,4 million de dollars pour des immobilisations corporelles contre lesquelles du financement public et des crédits ont été appliqués.

COÛT OU COÛT PRÉSUMÉ

	Terrains	Immeubles	Matériel et autres	Aménagements de terrains	Aménagements des locaux loués	Total
Solde au 1 ^{er} avril 2011	5 632 \$	179 967 \$	26 058 \$	– \$	– \$	211 657 \$
Entrées	1 368	10 388	2 022	–	–	13 778
Sorties	–	98 548	10 321	–	–	108 869
Solde au 31 mars 2012	7 000 \$	91 807 \$	17 759 \$	– \$	– \$	116 566 \$
Acquisitions dans le cadre des regroupements d'entreprises	25 296	13 013	7 953	24 738	3 044	74 044
Entrées de l'exercice	–	16 414	2 162	11	–	18 587
Sorties	–	7	20	41	2	70
Virement aux immeubles de placement	3 436	–	–	–	–	3 436
Solde au 31 mars 2013	28 860 \$	121 227 \$	27 854 \$	24 708 \$	3 042 \$	205 691 \$

AMORTISSEMENT ET MOINS-VALUE

	Terrains	Immeubles	Matériel et autres	Aménagements de terrains	Aménagements des locaux loués	Total
Solde au 1 ^{er} avril 2011	– \$	15 773 \$	16 637 \$	– \$	– \$	32 410 \$
Entrées de l'exercice :						
Amortissement	–	7 909	2 112	–	–	10 021
Sorties	–	17 606	4 425	–	–	22 031
Solde au 31 mars 2012	– \$	6 076 \$	14 324 \$	– \$	– \$	20 400 \$
Acquisitions dans le cadre des regroupements d'entreprises	–	1 746	3 497	2 010	1 746	8 999
Entrées de l'exercice :						
Amortissement	–	6 516	2 022	348	98	8 984
Sorties	–	–	20	3	2	25
Solde au 31 mars 2013	– \$	14 338 \$	19 823 \$	2 355 \$	1 842 \$	38 358 \$
Valeurs comptables						
Au 31 mars 2012	7 000 \$	85 731 \$	3 435 \$	– \$	– \$	96 166 \$
Au 31 mars 2013	28 860 \$	106 889 \$	8 031 \$	22 353 \$	1 200 \$	167 333 \$

La valeur brute des immobilisations corporelles au 31 mars 2013 englobait 14,3 millions de dollars (31 mars 2012 – 1,4 million) d'immobilisations corporelles en construction, qui sont présentées dans leurs catégories respectives.

8

IMMEUBLES
DE PLACEMENT

Les immeubles de placement de la Société comprennent principalement le terrain du Centre Rogers et le pied de la Tour CN, ainsi que des immeubles locatifs de PDP et de la SVPM.

La méthode comptable de la Société en matière de subventions publiques utilisées pour l'achat d'immobilisations corporelles et d'immeubles de placement, comme le décrit la note 2 d) vi), est de comptabiliser les actifs au net des subventions reçues. Comme les actifs de la SVPM ont été par le passé financés par des crédits, comme la note 5 le décrit, la valeur comptable de 96 millions de dollars des biens a donc été inscrite au net lors de la comptabilisation initiale le 29 novembre 2012. En outre, au cours des quatre mois terminés le 31 mars 2013, la SVPM a fait des acquisitions s'élevant à 2,6 millions de dollars pour des immeubles de placement contre lesquels du financement public et des crédits ont été appliqués, ce qui a donné des entrées avec une valeur de zéro. Une tour de bureaux située au 277, rue Front Ouest, et le Palais des congrès du Toronto métropolitain ont été vendus le 14 septembre 2011.

COÛT OU COÛT PRÉSUMÉ

	Terrains	Immeubles	Coûts des baux en cours	Améliorations locatives	Autres coûts	Total
Solde au 1 ^{er} avril 2011	4 993 \$	52 759 \$	9 492 \$	– \$	– \$	67 244 \$
Entrées	1 223	2 523	–	–	–	3 746
Sorties	3 764	55 282	9 492	–	–	68 538
Solde au 31 mars 2012	2 452 \$	– \$	– \$	– \$	– \$	2 452 \$
Reclassement au sein des immeubles de placement	(2 334)	–	–	–	2 378	44
Acquisitions dans le cadre du regroupement d'entreprises	124	2 645	–	1 032	2 335	6 136
Virement des immobilisations corporelles	3 436	–	–	–	–	3 436
Entrées	39	–	–	1 216	1 017	2 272
Sorties	–	–	–	156	–	156
Solde au 31 mars 2013	3 717 \$	2 645 \$	– \$	2 092 \$	5 730 \$	14 184 \$

AMORTISSEMENT ET MOINS-VALUE

	Terrains	Immeubles	Coûts des baux en cours	Améliorations locatives	Autres coûts	Total
Solde au 1 ^{er} avril 2011	– \$	9 669 \$	2 848 \$	– \$	– \$	12 517 \$
Entrées de l'exercice :						
Amortissement	–	1 231	316	–	–	1 547
Cessions	–	10 900	3 164	–	–	14 064
Solde au 31 mars 2012	– \$	– \$	– \$	– \$	– \$	– \$
Reclassement au sein des immeubles de placement	–	–	–	–	44	44
Acquisitions dans le cadre du regroupement d'entreprises	–	393	–	487	–	880
Entrées de l'exercice :						
Amortissement	–	40	–	118	63	221
Cessions	–	–	–	156	–	156
Solde au 31 mars 2013	– \$	433 \$	– \$	449 \$	107 \$	989 \$
Valeurs comptables						
Au 31 mars 2012	2 452	–	–	–	–	2 452
Au 31 mars 2013	3 717 \$	2 213 \$	– \$	1 644 \$	5 623 \$	13 195 \$

Au 31 mars 2013, la juste valeur des immeubles de placement est évaluée à 45,3 millions de dollars (31 mars 2012 – 18,3 millions).

La juste valeur des immeubles de placement de la Société a été établie au 31 mars 2013 en ayant recours à une combinaison de techniques d'évaluation interne et à des experts-conseils externes. Ces derniers sont des évaluateurs agréés indépendants dont les qualifications professionnelles sont pertinentes et reconnues et qui possèdent une expérience récente en ce qui concerne l'emplacement et la catégorie des immeubles de placement évalués. Chaque trimestre, la direction examine les hypothèses afin d'actualiser la juste valeur estimée des immeubles de placement.

Pour déterminer la valeur de marché, on s'est servi de l'approche bénéfices et de la technique 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 la technique de parité, on utilise des données du marché provenant de transactions concernant des biens immobiliers similaires.

Au 31 mars 2013, la valeur comptable brute des immeubles de placements comprenait 6,8 millions de dollars d'immeubles de placement en construction (31 mars 2012 – 2,2 millions) qui sont présentés dans leurs catégories respectives.

La Société comptabilise ses stocks au plus faible du coût et de la valeur nette de réalisation, et les classe comme suit :

31 mars	2013	2012
Biens immobiliers destinés à l'aménagement ou à la vente	24 834 \$	30 410 \$
Biens immobiliers en voie d'aménagement	195 453	165 136
Viabilisation des terrains	184 494	149 083
Construction	10 959	16 053
Biens immobiliers terminés destinés à la vente	4 372	36 466
Total des stocks de biens immobiliers	224 659 \$	232 012 \$
Total des actifs courants		
Biens immobiliers terminés destinés à la vente	4 372 \$	36 466 \$
Biens immobiliers en voie d'aménagement	195 453	165 136
Total des actifs non courants	199 825	201 602
Biens immobiliers destinés à l'aménagement ou à la vente	24 834	30 410
Total des stocks de biens immobiliers	224 659 \$	232 012 \$

Au cours de l'exercice, une dépréciation de 5,1 millions de dollars a été comptabilisée pour le projet à Chilliwack en Colombie-Britannique, une dépréciation de 1,6 million l'a été pour un projet à Ottawa en Ontario, une dépréciation de 1,1 million l'a été pour un projet à Montréal au Québec, et une dépréciation de 1,2 million l'a été pour le projet à Franklin Crossing à Moncton au Nouveau-Brunswick. L'analyse des projets à Chilliwack, à Ottawa et à Franklin Crossing à la fin de l'exercice démontre que, selon les conditions du marché actuelles pour l'emplacement du projet et les hypothèses actuelles de la direction, les produits prévus étaient 5,1 millions, 1,6 million et 1,2 million de dollars respectivement inférieurs aux coûts totaux des projets. Comme on ne prévoit pas que le projet à Montréal générera des bénéfices selon les hypothèses actuelles de la direction, tous les coûts engagés ont été radiés. Il n'y a eu aucune reprise de dépréciations au cours des douze mois terminés le 31 mars 2013 (31 mars 2012 – aucune).

La valeur des stocks qui a été imputée au coût des ventes s'établit à 53,5 millions de dollars (31 mars 2012 – 44,1 millions).

Au 31 mars 2013, la valeur totale des stocks qui devrait être récupérée à même la vente des biens immobiliers au 31 mars 2014 s'élève à 85,4 millions de dollars, et les montants qui devraient être recouverts après le 31 mars 2014 atteignent 139,3 millions.

9

STOCKS

10

CRÉANCE À LONG TERME

Les créances à long terme comprennent les éléments suivants :

31 mars	2013	2012
Hypothèques et effets garantis a)	12 621 \$	14 070 \$
Cession de loyers	334	1 336
	12 955 \$	15 406 \$

a) Les hypothèques portent intérêt à un taux fixe de clôture, à un taux moyen pondéré de 4,95 % (31 mars 2012 – 4,73 %), et sont exigibles d'ici trois ans. Les effets garantis à recevoir ont été remboursés au cours de l'exercice.

31 mars	2013	2012
Partie courante	2 835 \$	3 440 \$
Partie non courante	9 786	10 630
	12 621 \$	14 070 \$

Exercices se terminant le 31 mars		
	2014	2 835 \$
	2015	3 958
	2016	5 828
		12 621 \$

11

TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE

31 mars	2013	2012
Trésorerie	78 882 \$	3 428 \$
Équivalents de trésorerie i)	58 000	54 000
	136 882 \$	57 428 \$

i) Les équivalents de trésorerie comprennent des dépôts à terme et des certificats de dépôt remboursables à tout moment, comme suit :

31 mars	2013
Dépôt à terme, portant intérêt à 1,40 %, échéant le 29 avril 2013	50 000 \$
Certificat de dépôt remboursable, portant intérêt à 1,27 %, échéant le 18 avril 2013	3 000
Certificat de dépôt remboursable, portant intérêt à 1,21 %, échéant le 4 septembre 2013	5 000
	58 000 \$

Au 31 mars 2012, la Société ne détenait aucun certificat de dépôt remboursable.

12

PLACEMENTS À COURT TERME

Au 31 mars 2013, il n'y avait aucun placement à court terme. Au 31 mars 2012, la Société avait un dépôt à terme de 50 millions de dollars auprès d'une importante banque à charte canadienne, lequel est venu à échéance en mars 2013. Au 31 mars 2012, un dépôt en espèces de 20,8 millions de dollars était détenu auprès d'une importante banque à charte à titre de garantie pour les lettres de crédit de la Société (note 15).

13

CRÉANCES
CLIENTS
ET AUTRES
DÉBITEURS

Les créances clients et autres débiteurs comprennent ce qui suit :

31 mars	2013	2012
Charges payées d'avance	5 196 \$	1 134 \$
Loyers et autres créances	18 575	7 067
Trésorerie soumise à restrictions	–	8
Stocks		
Tour CN	1 140	1 021
PDP	22	–
Total des créances clients et autres débiteurs	24 933 \$	9 230 \$
Partie courante	18 436 \$	8 353 \$
Partie non courante	6 497	877
	24 933 \$	9 230 \$

14

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 a été donnée en garantie. Au 31 mars 2013, la valeur comptable des biens immobiliers donnés en garantie s'élevait à 87,3 millions de dollars (31 mars 2012 – 89,3 millions).

Le solde de l'obligation hypothécaire à payer est au net des frais de financement reportés non amortis de 22 \$ (31 mars 2012 – 71 \$).

Les remboursements de l'obligation hypothécaire à payer s'échelonnent comme suit :

31 mars	2013	2012
Partie courante	5 875 \$	5 593 \$
Partie non courante	–	5 826
	5 875 \$	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 0,5 million de dollars pour l'exercice terminé le 31 mars 2013 (31 mars 2012 – 0,8 million).

La Société a le droit de racheter l'obligation de série A en tout temps, en contrepartie d'un prix de remboursement spécifique égal à la plus élevée des sommes entre le rendement des obligations du Canada 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 Société respecte cet engagement.

15

FACILITÉS DE CRÉDIT

Au 31 mars 2013, la Société avait les deux facilités de crédit suivantes :

31 mars	2013	2012
Facilité de crédit permanente à vue de 90 millions de dollars, non garantie, portant intérêt au taux variable des acceptations bancaires plus 62 points de base, échéant en septembre 2013 a)	41 500 \$	– \$
Facilité de crédit permanente à vue de 50 millions de dollars, prioritaire, non garantie, portant intérêt à des taux entre 65 points de base et le taux directeur plus 65 points de base, échéant en septembre 2013 b)	–	–
Total des facilités de crédit	41 500 \$	– \$
Partie courante	41 500 \$	– \$
Partie non courante	–	–
	41 500 \$	– \$

- a) Les emprunts sont notamment utilisés pour financer la construction et l'aménagement des projets de parc Downsview. Le solde non utilisé de la facilité de crédit s'élève à 48,5 millions de dollars au 31 mars 2013.
- b) La Société a utilisé cette facilité de crédit pour garantir des lettres de crédit en cours de 25,0 millions de dollars. Les taux d'intérêt sur les lettres de crédit en cours varient entre 65 et 300 points de base. Le solde non utilisé de la facilité de crédit est de 25,0 millions. Au 31 mars 2012, la facilité de crédit de 70 millions de dollars, assortie de conditions semblables à la facilité de crédit actuelle, n'a pas été reconduite. La facilité de crédit a été rétablie en janvier 2013 pour un montant de 50 millions de dollars. Les lettres de crédit totalisant 20,8 millions de dollars au 31 mars 2012, qui étaient garanties par cette facilité de crédit, ont été garanties par un nantissement d'un dépôt en espèces à ce moment-là, et étaient comptabilisés dans les placements à court terme dans l'état consolidé de la situation financière à cette date.

Les limites d'emprunt sont examinées annuellement dans le cadre de l'approbation du plan d'entreprise par le ministre des Finances. Au 31 mars 2013, la Société avait une autorisation d'emprunter de 140 millions de dollars.

16

EFFETS À PAYER

Les effets à payer ont été émis en contrepartie de l'acquisition de biens immobiliers et sont remboursables au gouvernement. Ces effets sont remboursables selon la première des dates suivantes : à leur échéance (2013 à 2050) ou aux dates de disponibilité du produit net de la vente par la Société des biens immobiliers pour lesquels ont été émis ces effets. Tous les effets à payer ne portent pas intérêt, à l'exception d'un effet comme précisé ci-dessous. Aux fins comptables, la valeur nominale des effets à payer est actualisée et comptabilisée à la juste valeur de marché 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 théoriques sont alors accumulés et capitalisés aux stocks ou passés en charges, le cas échéant, selon la méthode du taux de rendement constant, à un taux moyen pondéré de 2,41 % (31 mars 2012 – 2,86 %).

Au cours de l'exercice, les intérêts comptabilisés à l'actif se sont établis à 2,9 millions de dollars (31 mars 2012 – 1,7 million) et les intérêts passés en charges se sont élevés à 0,4 million de dollars (31 mars 2012 – 0,5 million).

En se fondant sur le délai prévu de vente des biens immobiliers, les remboursements du principal se présentent comme suit :

Exercices se terminant le 31 mars	2014	8 370 \$
	2015	420
	2016	3 850
	2017	8 204
	2018	5 800
Exercices ultérieurs		63 552
Total partiel		90 196 \$
Moins les intérêts théoriques		15 551
		74 645 \$

Un effet à payer de 19 millions de dollars, acquis dans le cadre de la transaction avec PDP, qui vient à échéance en 2050, n'a pas été actualisé par PDP au moment de la conversion aux IFRS.

17

DETTES FOURNISSEURS ET AUTRES CRÉDITEURS

- a) Les engagements en capital pour la viabilisation et autres coûts d'aménagement s'élevaient au 31 mars 2013 à 16,8 millions de dollars (31 mars 2012 – 16,1 millions).
- b) Les engagements en capital pour les immobilisations corporelles se chiffrent au 31 mars 2013 à 2,8 millions de dollars (31 mars 2012 – 0,2 million).
- c) Les engagements en capital pour les immeubles de placement s'établissent au 31 mars 2013 à 1,1 million de dollars (31 mars 2012 – aucun)
- d) Les composantes des dettes fournisseurs et autres créditeurs de la Société se présentent comme suit :

31 mars	2013	2012
Dettes fournisseurs	27 040 \$	12 460 \$
Loyers à payer	1 292	58
	28 332 \$	12 518 \$
Courants	27 339 \$	12 493 \$
Non courants	993	25
	28 332 \$	12 518 \$

18

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 provision représente la meilleure estimation de la contrepartie requise pour régler l'obligation actuelle à la fin de la période de présentation de l'information financière.

Les provisions comprennent ce qui suit :

- a) des dépens estimatifs de 0,1 million de dollars (31 mars 2012 – 1,2 million) concernant des réclamations réelles ou possibles contre la Société. Le montant et l'issue des procédures sont inconnus pour le moment;
- b) des frais pour indemnités de départ et restructuration qui s'élevaient à 0,7 million de dollars (31 mars 2012 – 2,2 millions) pour des avantages de fin d'emploi. Cette estimation des coûts repose sur les conditions stipulées dans les ententes de cessation d'emploi. Les derniers paiements liés à la restructuration devraient être effectués en janvier 2014;

- c) des coûts de viabilisation en lien avec des biens immobiliers vendus se chiffrent à 7,5 millions de dollars (31 mars 2012 – 1,7 million). De cette somme, un montant de 7,2 millions (31 mars 2012 – 1,0 million) a été consacré aux travaux de viabilisation d'un bien immobilier vendu en Ontario. Ces coûts devraient s'échelonner sur une période de trois ans. La Société prévoit un remboursement de 3,0 millions de dollars (31 mars 2012 – aucun) et a comptabilisé un actif dans les créances clients et autres débiteurs (note 13). Le solde de la provision 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;
- d) des coûts estimatifs de 2,5 millions de dollars (31 mars 2012 – aucun) ayant trait aux paiements en remplacement d'impôts moins élevés que les évaluations foncières que la Société conteste actuellement;
- e) une provision de 1,3 million de dollars (31 mars 2012 – aucune) en vue d'assainir l'amiante dans divers immeubles. On prévoit que le règlement de ces obligations s'effectuera entre 2014 et 2018;
- f) une garantie de 0,4 million de dollars (31 mars 2012 – 0,6 million) 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;
- g) une charge d'intérêt potentielle de 0,9 million de dollars (31 mars 2012 – 1,3 million) pour le passage aux normes IFRS.

	Frais juridiques a)	Provisions liées à la mise hors service des immobilisations e)	Paiements en remplacement d'impôts d)	Coûts de restructuration b)	Coûts de réalisation c)	Autres f), g)	Total
Solde au 31 mars 2011	929 \$	– \$	– \$	26 \$	2 228 \$	57 \$	3 240 \$
Provisions constituées au cours de l'exercice	300	–	–	3 259	414	2 017	5 990
Provisions appliquées au cours de l'exercice	(15)	–	–	(1 061)	(753)	(122)	(1 951)
Provisions reprises au cours de l'exercice	–	–	–	–	(186)	(57)	(243)
Solde au 31 mars 2012	1 214 \$	– \$	– \$	2 224 \$	1 704 \$	1 895 \$	7 036 \$
Acquises dans le cadre des regroupements d'entreprises	50	1 271	–	–	–	–	1 321
Provisions constituées au cours de l'exercice	81	317	2 546	–	5 998	466	9 408
Provisions appliquées au cours de l'exercice	(59)	(207)	–	(1 109)	(151)	(525)	(2 051)
Provisions reprises au cours de l'exercice	(1 205)	(102)	–	(390)	(18)	(363)	(2 078)
Solde au 31 mars 2013	(81) \$	1 279 \$	2 546 \$	725 \$	7 533 \$	1 473 \$	13 636 \$

Éventualités

Au 31 mars 2013, 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'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.

Les activités de la Société sont régies par plusieurs lois et règlements fédéraux, provinciaux et municipaux pour assurer de saines pratiques environnementales, en particulier pour la gestion des émissions, des eaux usées, des matériaux dangereux, des déchets et de la contamination des sols. Les décisions relatives au droit de propriété des biens immobiliers et toute autre activité menée par la Société comportent un risque inhérent en matière de responsabilité environnementale.

La Société évalue toutes ses activités et tous ses emplacements et installations comportant des risques afin de recenser les risques environnementaux potentiels. Pour les biens et les activités qui pourraient présenter une contamination importante, la Société a évalué la probabilité de règlement comme étant faible. La Société ne peut garantir que des passifs ou des coûts importants liés à des questions environnementales ne surviendraient pas à l'avenir ou que de tels passifs et coûts n'auraient pas de répercussions négatives importantes sur sa situation financière.

Obligations liées à la mise hors service d'immobilisations

La Société a mené des études sur la présence d'amiante dans ses immeubles en vue de déterminer s'ils en contenaient. Les résultats ont révélé que plusieurs immeubles nécessiteraient des mesures d'assainissement dans l'éventualité d'une démolition ou de rénovations importantes. À son état latent, l'amiante n'est pas dangereux selon la *Loi sur la santé et la sécurité au travail*. Cependant, une fois perturbé, l'amiante doit être assaini. Une fois qu'un plan d'assainissement est mis en place, une estimation est effectuée et une provision est comptabilisée dans les états financiers consolidés. Une provision a été constituée en ce qui a trait à l'obligation de la Société d'assainir l'amiante dans divers immeubles. On prévoit que le règlement des obligations de la Société liées à la mise hors service de ces immobilisations s'effectuera entre 2014 et 2018.

La Société exploite certaines structures en vertu d'un contrat de location. L'entente signée par les parties comprend une clause qui stipule qu'à l'expiration du bail le propriétaire reprendra possession de ces structures sans verser une compensation pour les ajouts et les modifications effectués par la Société aux structures originales, pourvu qu'il les juge dans un état satisfaisant. Selon la Société, les modifications apportées aux structures depuis qu'elle a la responsabilité de les gérer respectent les exigences du bailleur. Par conséquent, aucun passif pour la mise hors service de ces structures n'a été comptabilisé dans les états financiers consolidés.

19

FINANCEMENT PUBLIC ET CRÉDITS

Par l'intermédiaire de la SVPM, la Société reçoit du financement du gouvernement du Canada en fonction des besoins de flux de trésorerie. Le Secrétariat du Conseil du Trésor a attribué un crédit parlementaire de 24,5 millions de dollars pour l'exercice 2013.

Au 31 mars 2013, un montant de 3,5 millions de dollars est à rembourser au gouvernement, résultant d'une somme de 24,5 millions reçue au cours de l'exercice 2013 (5,6 millions du 29 novembre 2012 au 31 mars 2013), dont 21,0 millions ont été dépensés par la SVPM pour l'acquisition d'immobilisations corporelles (voir la note 7) et d'immeubles de placement (voir la note 8), ainsi que pour des dépenses de fonctionnement au cours de la période. Les fonds utilisés pour l'acquisition d'immobilisations corporelles et d'immeubles de placement ont été portés en déduction du coût des actifs connexes et les fonds qui ont servi pour les dépenses de fonctionnement ont été comptabilisés comme produits. La partie résiduelle non utilisée au 31 mars 2013 est comptabilisée comme montant à rembourser au gouvernement.

20

CHARGES PAR NATURE

La nature des charges liées au coût des ventes immobilières, aux attractions, aux aliments, aux boissons et autres charges, aux charges opérationnelles de location, aux frais généraux et administratifs, à la perte de valeur et aux coûts antérieurs à l'acquisition, aux intérêts et autres charges, est comme suit :

Exercice terminé le 31 mars	2013	2012
Coût des stocks, des matières premières et des fournitures utilisés	42 246 \$	32 938 \$
Rémunération et avantages sociaux	24 781	21 692
Amortissement	9 119	8 965
Coût des aliments et des boissons	16 392	15 995
Frais liés aux attractions	7 040	6 021
Frais liés aux immeubles	1 238	–
Frais de bureau	2 493	5 401
Charges de location	14 545	13 729
Honoraires professionnels	9 159	8 998
Impôts fonciers, y compris les paiements en remplacement d'impôts	12 244	7 953
Intérêts	1 233	3 630
Services publics	5 602	5 208
Perte de valeur	9 047	942
Frais en TI	774	655
Charges diverses	5 991	384
	161 904 \$	132 511 \$

21

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 virés au capital social. Le capital social de la Société 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*.

Le montant de 36 089 \$ comptabilisé au surplus d'apport représente l'actif net de la SVPM et de PDP en date du 29 novembre 2012 (voir les notes 4 et 5).

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 aux prêts à terme a été payé à la vente du complexe du PCTM (voir la note 6).

22

CONTRATS
DE LOCATION
SIMPLE**Contrats de location à titre de preneur**

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

31 mars	2013	2012
Moins de 1 an	1 604 \$	546 \$
Entre 1 et 5 ans	3 827	1 626
Plus de 5 ans	446	42
	5 877 \$	2 214 \$

La Société a des obligations découlant de contrats de location simple pour des quais, des bureaux, du matériel informatique et autre matériel. En règle générale, la durée de ces contrats varie entre 1 et 10 ans, et une option est prévue pour reconduire le contrat après cette date.

Au cours de l'exercice terminé le 31 mars 2013, une somme de 0,7 million de dollars a été comptabilisée en charge dans l'état consolidé du résultat global en rapport avec les contrats de location simple (31 mars 2012 – 0,7 million).

Contrats de location à titre de bailleur

La Société loue ses immeubles de placement, ainsi que certains stocks et immobilisations corporelles, en vertu de contrats de location simple 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 9 options de renouvellement de 10 ans.

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

31 mars	2013	2012
Moins de 1 an	17 288 \$	8 540 \$
Entre 1 et 5 ans	28 901	17 746
Plus de 5 ans	24 747	11 315
	70 936 \$	37 601 \$

Au cours de l'exercice terminé le 31 mars 2013, une somme de 18,3 millions de dollars a été comptabilisée à titre de revenus locatifs dans l'état consolidé du résultat global (31 mars 2012 – 15,3 millions).

En vertu d'une entente d'achat et de vente avec une partie liée, la Société est tenue de lui louer des unités d'habitation pour une période indéfinie. Les unités sont louées à la partie liée à rabais en comparaison des taux du marché et elles ont généré 0,7 million de dollars en produits locatifs au cours de l'exercice considéré (31 mars 2012 – 0,7 million).

Les contrats de location individuels sont renouvelés mensuellement et n'expirent pas.

23

IMPÔTS SUR
LE RÉSULTAT

31 mars	2013	2012
Charge d'impôt sur le résultat		
Charge d'impôt différé	(3 604)\$	(8 981)\$
Charge d'impôt exigible	17 289	41 103
Total de la charge d'impôt	13 685	32 122
Rapprochement avec le taux d'imposition effectif		
Bénéfice excluant l'impôt	62 258	114 177
Taux national d'imposition	26,50 %	26,85 %
Impôt en appliquant le taux national d'imposition	16 498	30 657
Différences permanentes		
Charges non déductibles	57	50
Changement du taux d'imposition	(11)	(1 148)
Provision déficitaire (excédentaire) au cours de l'exercice antérieur	(427)	2 090
Incidence de l'exonération d'impôt de l'Alberta	(788)	–
Radiation d'un montant à payer de l'exercice antérieur	(896)	–
Différence des taux provinciaux	(152)	122
Autres ajustements	(596)	351
Total de la charge d'impôt	13 685 \$	32 122 \$

CHARGE D'IMPÔT EXIGIBLE

31 mars	2013	2012
Impôt comptabilisé en résultat		
Exercice considéré	17 400 \$	32 654 \$
Ajustement pour les exercices antérieurs	(111)	2 090
Total de la charge d'impôt exigible	17 289	34 744
Charge d'impôt différé		
Naissance et renversement de la différence temporelle	(3 287)	(10 516)
Ajustement pour les exercices antérieurs	(317)	–
Réduction du taux d'imposition	–	(1 148)
Total de la charge d'impôt différé	(3 604)	(11 664)
Total de la charge d'impôt avant les activités abandonnées	13 685	23 080
Charge d'impôt des activités abandonnées	–	9 042
Total de la charge d'impôt	13 685 \$	32 122 \$

IMPÔT COMPTABILISÉ DANS LES AUTRES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL

	2013			2012		
	Avant impôt	Charge (économie)	Net de l'impôt	Avant impôt	Charge (économie)	Net de l'impôt
Perte de la valeur nette sur la couverture de flux de trésorerie	– \$	– \$	– \$	(455)\$	(133)\$	(322)\$
	– \$	– \$	– \$	(455)\$	(133)\$	(322)\$

ACTIFS ET PASSIFS D'IMPÔTS DIFFÉRÉS COMPTABILISÉS

	Actifs		Passifs		Net	
	2013	2012	2013	2012	2013	2012
Immeubles de placement	61 934 \$	3 366 \$	– \$	– \$	61 934 \$	3 366 \$
Stocks	2 667	1 199	–	–	2 667	1 199
Immobilisations corporelles	4 107	(845)	(377)	–	3 730	(845)
Placement dans la Fondation	–	–	(28)	–	(28)	–
Financement public et crédits	936	–	–	–	936	–
Loyers à recevoir	–	–	(559)	–	(559)	–
Incitatifs à la location	–	–	(262)	–	(262)	–
Pertes autres qu'en capital	2 254	–	–	–	2 254	–
Effets à payer	488	291	–	–	488	291
Dettes fournisseurs et autres créditeurs	1 028	–	–	(592)	1 028	(592)
Obligations pour la mise hors service d'immobilisations	408	–	–	–	408	–
Obligation hypothécaire à payer	–	–	(4 491)	(4 362)	(4 491)	(4 362)
Réserves pour impôts	–	–	(988)	(847)	(988)	(847)
Autres	301	196	–	–	301	196
	74 123 \$	4 207 \$	(6 705)\$	(5 802)\$	67 418 \$	(1 595)\$

	Actif d'impôt différé acquis		Comptabilisé en résultat	Solde au 31 mars 2013
	Solde au 31 mars 2012	au cours de l'exercice		
Immeubles de placement	3 366 \$	58 410 \$	158 \$	61 934 \$
Stocks	1 199	–	1 468	2 667
Immobilisations corporelles	(845)	4 218	357	3 730
Placement dans la Fondation	–	–	(28)	(28)
Financement public et crédits	–	2 345	(1 409)	936
Loyers à recevoir	–	–	(559)	(559)
Incitatifs à la location	–	–	1 175	1 175
Pertes autres qu'en capital	–	(285)	1 102	817
Effets à payer	291	–	197	488
Dettes fournisseurs et autres créditeurs	(592)	385	1 235	1 028
Obligations pour la mise hors service d'immobilisations	–	337	71	408
Obligation hypothécaire à payer	(4 362)	–	(129)	(4 491)
Réserves pour impôts	(847)	–	(142)	(989)
Autres	196	–	105	301
Total des actifs (passifs) d'impôts	(1 595)\$	65 410 \$	3 603 \$	67 418 \$

24

TABLEAU CONSOLIDÉ DES FLUX DE TRÉSORERIE – INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES

Les biens immobiliers virés au coût amorti entre les immeubles de placements et les immobilisations corporelles d'un montant de 3,4 millions de dollars (31 mars 2012 – aucun) ont été exclus des activités d'investissement du tableau consolidé des flux de trésorerie.

La hausse hors trésorerie de 3,0 millions de dollars (31 mars 2012 – 1,7 million) 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 du tableau consolidé des flux de trésorerie.

Au cours de l'exercice terminé le 31 mars 2013, les intérêts perçus ont totalisé 1,6 million de dollars (31 mars 2012 – 1,3 million), les intérêts versés ont atteint 1,0 million (31 mars 2012 – 2,7 millions), les impôts sur le résultat reçus se sont chiffrés à 4,1 millions (31 mars 2012 – aucun), tandis que les impôts sur le résultat versés se sont chiffrés à 15,0 millions (31 mars 2012 – 42,5 millions).

Au cours de l'exercice, la Société a obtenu une facilité de crédit (note 15) qu'elle a utilisée pour garantir les lettres de crédit de 20,8 millions de dollars qui avaient été garanties auparavant par des placements à court terme.

À la suite du regroupement d'entreprises sous contrôle commun, les actifs et les passifs ont été acquis dans le cadre de la transaction, qui n'a pas eu d'incidence sur la trésorerie et les équivalents de trésorerie dans les états financiers consolidés (voir la note 4).

25

OPÉRATIONS ENTRE PARTIES LIÉES ET SOLDES

La Société est entièrement détenue 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 2013, la Société a versé des dividendes de l'ordre de 20,0 millions de dollars (31 mars 2012 – 20,8 millions) à son actionnaire, le gouvernement du Canada.

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

- i) Les effets à payer au gouvernement ne portent pas intérêt (note 16) 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 Société des biens immobiliers pour lesquels ces effets ont été émis.
- ii) Les obligations de la Société en vertu des contrats de location simple comprennent 2,5 millions de dollars avec l'Administration portuaire de Montréal, une entité contrôlée par le gouvernement du Canada.
- iii) La Société a touché différents revenus locatifs et autres produits d'organismes et de ministères du gouvernement fédéral totalisant 4,1 millions de dollars (31 mars 2012 – 9,0 millions, dont une somme de 2,1 millions provenant de la vente au comptant d'un bien immobilier à la Gendarmerie royale du Canada). Ces produits de 4,1 millions de dollars comprennent surtout les loyers provenant de contrats de location conclus avec le ministère de la Défense et de Travaux publics et Services gouvernementaux. Par ailleurs, la Société a engagé des charges de 2,4 millions de dollars pour divers services reçus de Travaux publics et Services gouvernementaux.
- iv) Les transactions décrites ci-dessus ont engendré des créances nettes sur des organismes et ministères fédéraux, excluant les crédits à payer de 3,5 millions de dollars (31 mars 2012 – aucun), s'élevant à 1,5 million (31 mars 2012 – 0,9 million).
- v) Les principaux membres du personnel de direction comprennent l'équipe de la haute direction et le conseil d'administration de la Société. Pour l'exercice terminé le 31 mars 2013, les avantages sociaux à court terme s'élèvent à 2,2 millions de dollars (31 mars 2012 – 3,1 millions) et les indemnités de départ se chiffrent à 0,2 million (31 mars 2012 – 2,0 millions). Aucune somme n'a été versée aux principaux membres du personnel de la direction en rapport avec d'autres avantages à long terme et des avantages postérieurs à l'emploi (31 mars 2012 – aucune).

26

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.

La trésorerie et les équivalents de trésorerie, les placements à court terme, les créances clients et autres débiteurs, les dettes fournisseurs et autres créditeurs, les loyers reçus d'avance, les dépôts et autres passifs 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 à un taux fixe de 2,47 % et qui vient à échéance le 1^{er} avril 2013. Le 14 septembre 2011, la Société a vendu le Complexe PCTM et remboursé 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 résiliée. Au 31 mars 2013, le montant d'inefficacité de la couverture comptabilisé à la rubrique des frais d'intérêt relativement aux activités de couverture des taux d'intérêt de la Société était négligeable.

La Société a évalué ses instruments financiers existants en actualisant les flux de trésorerie aux taux de rendement actuels des obligations d'État plus un facteur d'actualisation pour le risque de crédit de la Société. Aucune modification n'a été apportée à la technique d'évaluation des instruments financiers au cours de l'exercice.

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

31 mars			2013		2012	
Classement	Évaluation subséquente	Niveau	Juste valeur	Valeur comptable	Juste valeur	Valeur comptable
Actifs financiers						
Créances à long terme	Coût amorti	L2	13 890 \$	12 955 \$	16 570 \$	15 406 \$
Passifs financiers						
Obligation hypothécaire à payer	Coût amorti	L2	6 067	5 875	11 905	11 419
Effets à payer	Coût amorti	L2	58 653	74 645	47 562	54 513
Facilités de crédit	Coût amorti	L2	41 500	41 500	–	–

27

GESTION
DES RISQUES
FINANCIERS

a) Risque de liquidité

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

La Société 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 Société gère également ses flux de trésorerie en maintenant des soldes de trésorerie suffisants pour s'acquitter de ses obligations courantes et en investissant son excédent de trésorerie dans des placements bancaires à faible risque.

En septembre 2011, la Société 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.

La Société détient des effets à payer à l'actionnaire. En vertu de l'accord, ces effets ne sont exigibles que lorsque les biens immobiliers pour lesquels ils ont été émis génèrent des flux de trésorerie positifs (voir la note 16).

Le ministre des Finances a accordé à la Société une autorisation d'emprunter 140 millions de dollars (31 mars 2012 – aucune) jusqu'en septembre 2013. Cette autorisation est renouvelable annuellement dans le cadre de l'approbation du plan d'entreprise. La Société a 140 millions de dollars en facilités de crédit disponibles, dont 73,5 millions n'ont pas été utilisés (31 mars 2012 – aucune). Les facilités de crédit viennent à échéance en septembre 2013.

Au 31 mars 2013, la Société possède une obligation hypothécaire à payer de 5,9 millions de dollars (31 mars 2012 – 11,4 millions), pour laquelle elle doit effectuer des versements semestriels de 3,1 millions le 1^{er} janvier et le 1^{er} juillet. Le dernier versement sera effectué le 1^{er} janvier 2014 (voir la note 14).

Les dettes fournisseurs sont principalement exigibles dans les 90 jours. Les modalités de remboursement pour l'obligation hypothécaire à payer, les facilités de crédit et les effets à payer sont présentées dans les notes 14, 15 et 16, respectivement.

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.

Le risque de change représente le risque que la juste valeur ou les flux de trésorerie futurs d'un instrument financier fluctuent en raison des variations des cours des monnaies étrangères. La Société est peu exposée au risque de change. Elle exerce des activités pour lesquelles des dépenses en dollars américains sont faibles. Ce risque pourrait avoir une incidence sur les attractions, les aliments et les boissons, et les autres produits d'accueil par suite d'une baisse du tourisme en raison des fluctuations des devises.

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

La Société est exposée à un risque de taux d'intérêt sur ses facilités de crédit, sa trésorerie et ses équivalents de trésorerie qui sont fondés sur des taux d'intérêt variables. Les facilités de crédit servent à financer l'aménagement des terrains et à garantir les lettres de crédit de la Société. Vu que la majorité des intérêts est comptabilisée à l'actif, une variation des taux d'intérêt n'aura pas d'incidence importante sur le résultat net ou sur le résultat global de l'exercice considéré. La trésorerie et les équivalents de trésorerie ont une exposition limitée au risque de taux d'intérêt compte tenu de leur nature à court terme. La répercussion d'une variation du taux d'intérêt de +/- 0,5 % ne serait pas importante pour l'état consolidé du résultat global.

Les actifs financiers et les passifs financiers qui portent intérêt à des taux fixes sont touchés 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'influera pas sur le résultat net en ce qui a trait à ces instruments à taux fixe.

À la date de clôture, la Société ne possède aucun instrument pouvant avoir une incidence sur le résultat net ou les capitaux propres.

c) Risque de crédit

Le risque de crédit de la Société 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 sur le bien immobilier.

La Société 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 contrats de location ou opérations de crédit. Elle atténue également ce risque en signant des contrats de location à long terme avec des échéances variables et en obtenant des dépôts de sécurité des locataires.

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

Au 31 mars 2013, la valeur des créances d'exploitation de la Société s'élève à 18,6 millions de dollars (31 mars 2012 – 7,1 millions).

La trésorerie de la Société comprend des dépôts bancaires et des dépôts à terme, de même que des 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 2013, le solde de trésorerie et équivalents de trésorerie de la Société atteint 136,9 millions de dollars (31 mars 2012 – 57,4 millions).

L'exposition maximale de la Société au risque de crédit se limite à la valeur comptable des créances clients et autres débiteurs, des créances à long terme ainsi que de la trésorerie et des équivalents de trésorerie.

Au 31 mars 2013, la Société possède des créances à long terme de 13,0 millions de dollars (31 mars 2012 – 13,4 millions) provenant de la vente de biens immobiliers. Toutes ces créances (31 mars 2012 – 13,0 millions de dollars) sont garanties par des hypothèques.

La Société possède une cession de loyers dont le solde s'établit à 0,3 million de dollars au 31 mars 2013 (31 mars 2012 – 1,3 million). Les défauts de paiement en rapport avec cette cession de loyers sont couverts par une garantie du preneur.

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.

28

GESTION
DU CAPITAL

31 mars	2013	2012
Capitaux propres	456 315 \$	391 653 \$
Obligation hypothécaire à payer	5 875	11 419
Facilités de crédit	41 500	–
Effets à payer	74 645	54 513
Trésorerie et équivalents de trésorerie	136 882	57 428
Total	715 217 \$	515 013 \$

La Société se conforme aux engagements financiers formels de l'obligation hypothécaire à payer et des facilités de crédit.

La Société détient des effets à payer à l'actionnaire. En vertu de l'accord, ces effets ne sont exigibles que lorsque les biens immobiliers pour lesquels ils ont été émis génèrent des flux de trésorerie positifs, sauf pour le billet de 19 millions de dollars qui vient à échéance en 2050.

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

Pour atteindre son objectif, la Société investit l'excédent des capitaux par rapport à ses besoins opérationnels immédiats dans des instruments financiers hautement liquides, comme des dépôts bancaires, des certificats de dépôt et des fonds 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 2013, la trésorerie et les équivalents de trésorerie totalisent 136,9 millions de dollars. Les équivalents de trésorerie sont investis dans des dépôts à terme auprès d'une banque à charte canadienne, dont l'échéance est d'au plus 29 jours et dans des certificats de dépôt, remboursables en tout temps, avec des dates d'échéance allant jusqu'au 4 septembre 2013 (voir la note 11).

La stratégie de la Société consiste à répondre à ses besoins en liquidités en utilisant les fonds en caisse, les flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles et des activités de financement, ainsi que le produit provenant de la vente de biens. Les produits 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 disponible, 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 payer 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 Société 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 Société consiste à combler ces besoins à l'aide d'une ou de plusieurs des sources suivantes :

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

29

RÉGIME DE RETRAITE

La Société 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 1,2 million de dollars pour l'exercice terminé le 31 mars 2013 (31 mars 2012 – 0,9 million).

30

ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA DATE DE CLÔTURE

Le 25 avril 2013, la Société a déclaré un dividende de 80 millions de dollars à verser à son actionnaire, le gouvernement du Canada.

Le MDN a obtenu l'approbation du Conseil du Trésor pour compléter la vente de terrains à la Société. Le transfert des droits de propriété des terrains est en cours. Le prix d'achat approximatif des terrains est de 54 000 \$. L'achat est financé par des billets assortis de modalités de versements fixes de 30 000 \$ au cours des quatre prochains exercices, et le solde est exigible aux dates auxquelles devient disponible le produit provenant de la vente des biens immobiliers pour lesquels les billets ont été émis.

Répertoire de la Société

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 RÉGIONAUX

CALGARY

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

TOUR NATIONALE DU CANADA

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

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

333, rue de la Commune O.
Montréal, QC
H2Y 2E2
Tél. : (514) 283-5555

RÉGION DE LA CAPITALE NATIONALE (OTTAWA)

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

VIEUX-PORT DE MONTRÉAL

333, rue de la Commune O.
Montréal, QC
H2Y 2E2
Tél. : (514) 283-5256
www.oldportofmontreal.com

PARC DOWNSVIEW PARK

35, chemin Carl Hall
Toronto, ON
M3K 2B9
Tél. : (416) 952-2222
www.parcdownsview.ca



**SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE
DU CANADA LIMITÉE**

**CANADA LANDS
COMPANY LIMITED**



Canada 