

# SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE DU CANADA LIMITÉE



RAPPORT ANNUEL  
2013–2014



SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE DU CANADA LIMITÉE  
CANADA LANDS COMPANY LIMITED



<b>1</b>	Lettre à la Ministre
<b>2</b>	Message du président du Conseil
<b>4</b>	Message du président-directeur général
<b>6</b>	Conseil d'administration
<b>8</b>	Gouvernance d'entreprise
<b>10</b>	Gestion des risques d'entreprise et contrôles internes

#### **FAITS SAILLANTS 2013-2014**

<b>12</b>	Tour nationale du Canada
<b>14</b>	Terrains de Downsview
<b>16</b>	Vieux-Port de Montréal
<b>18</b>	Centre des sciences de Montréal
<b>20</b>	Terrains de Rockcliffe
<b>21</b>	Currie Barracks
<b>22</b>	Revue de l'année
<b>23</b>	Tableau de bord
<b>30</b>	Haute direction

#### **SECTION FINANCIÈRE**

<b>33</b>	Rapport de gestion
<b>47</b>	Responsabilité de la direction à l'égard de la présentation de l'information financière
<b>48</b>	Déclaration
<b>49</b>	Rapport de l'auditeur
<b>51</b>	États financiers consolidés
<b>56</b>	Notes annexes aux états financiers consolidés
<b>89</b>	Répertoire de la Société

## Qui nous sommes

La Société immobilière du Canada limitée (SICL) est une société d'État fédérale autonome et autofinancée qui présente ses résultats au Parlement du Canada par l'entremise de l'Honorable Diane Finley, ministre des Travaux publics et des 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*, la SICL est une société d'État mandataire de Sa Majesté, et 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 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), chargée de gérer et de réaménager les terrains de l'ancienne base des Forces canadiennes Toronto pour en faire le parc Downsview.

## Nos activités

La SICL optimise la valeur financière et communautaire de biens immobiliers stratégiques dont le gouvernement du Canada n'a plus besoin pour ses programmes. Par l'entremise de ses filiales, la Société s'efforce de tirer le meilleur bénéfice possible de ces actifs, tant pour les collectivités locales que pour son unique actionnaire, le gouvernement du Canada. Depuis 1995, la SICL a versé à son unique actionnaire plus d'un milliard de dollars au gouvernement du Canada, sous forme de paiements pour des biens immobiliers, d'élimination des frais de détention, de versement de taxes et d'impôts, et de déclarations de dividendes.

## 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 pour réaliser leur réintégration harmonieuse dans les collectivités locales afin de 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 Diane Finley  
Ministre des Travaux publics et des Services gouvernementaux  
Ottawa, Ontario

Madame la Ministre,

C'est pour moi un grand privilège de vous présenter le rapport annuel de la Société immobilière du Canada limitée pour l'exercice terminé le 31 mars 2014.

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 2013–2014, un autre exercice couronné de succès.

Conformément à son mandat, la Société continue d'ajouter une valeur stratégique aux biens immobiliers dont le gouvernement n'a plus besoin pour ses programmes. Pendant l'exercice 2013–2014, la Société a consolidé sa réputation parmi les grands promoteurs de l'industrie, avec ses projets à Calgary, en Alberta, et à Ottawa, en Ontario, tous deux primés pour leurs programmes inclusifs et stimulants de consultation publique.

Le présent document inclut également des rapports concernant le Vieux-Port de Montréal et Parc Downsview. Dans les pages en question, vous trouverez plus de renseignements sur les progrès de la fusion des deux entités, regroupées dans la Société immobilière du Canada, de même que sur le programme de consultation et de planification visant le Parc Downsview. Durant l'exercice, la Société a progressé à grands pas dans l'intégration et la rationalisation de la gestion et des processus de ces entités. Nous sommes convaincus que les normes d'excellence de la Société immobilière du Canada en matière de développement immobilier et de tourisme seront avantageuses pour ses nouvelles propriétés.

Nous vous sommes reconnaissants de l'appui que vous avez manifesté à notre égard, pendant que nous avons continué de remplir et d'élargir notre mandat au cours de l'exercice. À mesure que la Société continue de se diversifier au cours du prochain exercice, elle sera en mesure de créer une valeur encore plus considérable pour le gouvernement du Canada et pour les collectivités. C'est avec plaisir que j'attends le moment de vous décrire cette croissance en 2014–2015.



**GRANT B. WALSH**  
Président du Conseil



## Message du président du Conseil

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

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

Le Conseil d'administration a fait ses adieux à plusieurs visages connus autour de la table du Conseil durant l'exercice 2013-2014, pour ensuite souhaiter la bienvenue à de nouveaux administrateurs. Bravo et bienvenue.

Je tiens à remercier personnellement Michael Evans, Lloyd Fogler, Alana McPhee et Louise Pelletier pour leurs années de services. Entre leurs mains compétentes, la Société immobilière du Canada limitée a prospéré et a continué d'être un atout précieux pour son actionnaire, le gouvernement du Canada. La Société a fourni des avantages considérables aux Canadiens et Canadiennes de toutes les régions, grâce à la diligence et à l'engagement des anciens membres du Conseil. De concert avec tous les membres de l'équipe de la Société, je leur souhaite beaucoup de succès dans leurs prochains projets.

Pour remplacer les administrateurs sortants, j'ai eu le plaisir de souhaiter la bienvenue à Nicholas Macos, Toby Jenkins, Barbara Sutherland et Jocelyne Houle aux Conseils d'administration de la Société immobilière du Canada limitée, de Parc Downsview Park et de la Société du Vieux-Port de Montréal. Ces quatre nouveaux administrateurs feront bénéficier les Conseils de plusieurs décennies d'expérience inestimable et de leadership en droit, en immobilier, en politique urbaine et en gouvernance municipale.

Dernier élément, et non le moindre, j'aimerais souligner la nomination de John McBain au poste de président-directeur général, en mars 2014. John a plus de 30 années d'expérience en immobilier dans les secteurs public et privé. John a travaillé pendant plusieurs années au gouvernement du Canada, notamment au poste de sous-ministre adjoint de la Direction générale des biens immobiliers de Travaux publics et Services gouvernementaux Canada. John prend la relève de Robert Howald, qui était président et chef de la direction par intérim. Je remercie chaleureusement Robert, qui passe maintenant à ses responsabilités élargies de premier vice-président, Immobilier, et qui nous fera bénéficier de son expertise immobilière à l'échelle nationale. Robert a maintenu une orientation judicieuse de la Société durant une transition difficile et ses efforts sont grandement appréciés.

En 2013-2014, la SIC a continué de faire un travail exceptionnel, en véritable chef de file de l'industrie du développement immobilier. La Société a continué d'améliorer ses divers portefeuilles immobiliers et touristiques, se taillant une réputation émergente de précieuse ressource pour le gouvernement du Canada.

À une certaine époque, la Société se définissait principalement comme un promoteur immobilier qui exploitait aussi un volet touristique. Maintenant que le portefeuille de la Société englobe la Tour CN, le Vieux-Port de Montréal et le Centre des sciences de Montréal, la Société est devenue un des plus grands exploitants touristiques au Canada.

À ce jour, la SICL a versé plus d'un milliard de dollars au gouvernement du Canada, sous forme de paiements pour des biens immobiliers, d'élimination des frais de détention, de versement de taxes et d'impôts, et de déclarations de dividendes.

À Ottawa et à Calgary, la Société effectue actuellement des consultations communautaires très réussies concernant l'avenir des anciennes bases des Forces canadiennes Rockcliffe et Calgary, respectivement. Des événements publics concernant ces deux sites ont attiré des milliers de gens, qui ont participé au processus. L'approche inclusive d'implication du public adoptée par la Société lui a valu des commentaires très élogieux des citoyens et des intervenants. Tant pour les propriétés en question que pour d'autres sites dans tout le Canada, la Société continue de chercher à concilier de façon appropriée la commémoration du patrimoine, les intérêts communautaires et le rendement financier pour tous les Canadiens.

Plus que jamais, cet exercice a souligné le fait que la Société est sur le point de laisser un patrimoine exceptionnel dans certains des plus grands centres urbains canadiens, tout en produisant de la valeur pour le gouvernement du Canada et ses citoyens. Au Parc Downsview de Toronto, les consultations communautaires ont débuté en décembre 2013, en vue d'une des plus importantes initiatives de création de quartier dans la grande métropole canadienne. Au Vieux-Port de Montréal, la Société continue d'apporter d'importantes améliorations et de soigner l'intendance continue de l'un des plus historiques secteurs portuaires au Canada, et d'une grande destination touristique.

Durant l'exercice, la fusion de Parc Downsview et du Vieux-Port à la Société immobilière du Canada a progressé à grands pas et approche maintenant de l'étape finale. À mesure que le rapprochement des méthodes et de la gestion des trois organismes avance, il devient évident qu'à l'avenir, la fusion des divers éléments fera la force de la Société, qui deviendra encore plus avantageuse pour les Canadiens.

La Société a un avenir plus prometteur que jamais dans les domaines de l'immobilier, du tourisme et de l'éducation au Canada. Je tiens à remercier tous les administrateurs précédents et actuels de la Société, son personnel talentueux et nos partenaires stratégiques, qui ont fait de cet exercice une réussite remarquable.

Je vous invite à parcourir les faits saillants de l'exercice dont nous tirons une grande fierté, qui sont présentés dans ce rapport. C'est avec autant de fierté que je serai heureux de vous décrire nos réalisations au cours des exercices à venir.



**GRANT B. WALSH**

Président du Conseil



## Message du président-directeur général

C'est un véritable plaisir pour moi de vous présenter le rapport annuel de 2013–2014 à titre de président-directeur général de la Société. Je suis reconnaissant à la Ministre Finley, au président du Conseil Grant Walsh et au Conseil d'administration pour la confiance qu'ils m'ont manifestée, en me confiant cette responsabilité. Je suis particulièrement redevable à l'équipe de la haute direction, dont les conseils et l'aide m'ont permis d'entrer en fonctions en douceur. Je me réjouis de ce que nous allons accomplir ensemble.

La Société est en cours d'expansion ambitieuse. Dans tout ce magnifique pays, la Société élargit un portefeuille diversifié à titre de promoteur et de chef de file de l'industrie immobilière, d'exploitant touristique parmi les plus novateurs au pays, et de société de gestion immobilière chevronnée, qui gère plusieurs sites et installations de prestige.

Depuis ses débuts en 1995, la Société immobilière du Canada a remis 561 millions de dollars en distributions totales à son actionnaire, le gouvernement du Canada, tout en maintenant une norme élevée de réussite dans toute une gamme de projets très divers.

En Alberta, la prochaine phase de développement de l'ancienne base des Forces canadiennes (BFC) Calgary avance à grands pas. Le processus de consultation du projet Currie Barracks a été réussi, et le projet a mérité les éloges des citoyens, des conseillers municipaux et des médias. En attendant l'examen par la ville, Currie Barracks continuera de se transformer en quartier urbain à usages mixtes où l'on privilégie l'innovation et la durabilité, à quelques minutes du centre-ville de Calgary.

À Toronto, la Tour CN vient de conclure un exercice remarquable et l'équipe de la Société, dans son rôle d'intendance d'un des endroits phares les plus connus au Canada, continue de faire de cette attraction l'une des exploitations touristiques les plus réussies et réputées dans le monde entier. À côté de la Tour et officiellement inauguré durant l'exercice, l'Aquarium Ripley du Canada est installé sur des terrains qu'il loue de la Société. En invitant l'aquarium à s'installer à Toronto, la Société prévoit contribuer à l'apport de recettes fiscales annuelles de plus de 11 millions de dollars et d'un total de 35 millions de dollars de produit intérieur brut local à Toronto.

À Ottawa, la Société a terminé le processus de consultation publique pour l'ancienne BFC Rockcliffe. En tout, la Société a organisé trois événements publics durant l'année, afin de dialoguer et de collaborer avec des centaines de citoyens intéressés par le projet. Ainsi, la collectivité tout entière a aidé la Société dans l'élaboration d'un plan de réaménagement du site. L'ébauche du plan directeur sera bientôt soumise aux autorités et l'un des projets de nouveau quartier les plus attendus de la capitale nationale commencera à prendre forme.

Durant l'exercice, la Société a également commencé à régler les derniers détails de la fusion avec Parc Downsview et la Société du Vieux-Port de Montréal, mandat qui lui a été confié par le gouvernement du Canada.

À Toronto, la Société a entamé un programme de consultation communautaire très poussé, dans le but de créer un plan novateur pour le site de Parc Downsview. Ce site est un des endroits qui présente des possibilités très intéressantes et originales de création de quartier. Les commentaires des résidents, des groupes communautaires et des représentants municipaux contribueront à la transition des terrains de Downsview en communauté complète, animée et durable, cycle qui est déjà entamé.

Le Vieux-Port de Montréal et le Centre des sciences ont connu un exercice réussi et l'on a enregistré 6 millions de visiteurs au Vieux-Port, ce qui lui permet de conserver sa première place parmi les destinations touristiques au Québec.

La Société a cherché à faire bénéficier le Parc Downsview et le Vieux-Port de sa vaste expérience en gestion courante et les fruits de la fusion sont déjà évidents, à mesure que les organismes coordonnent leurs activités.

Après seulement quelques mois, mon enthousiasme est décuplé par les réalisations que j'ai observées à la Société, et par les nouveaux projets qu'elle envisage. Notre organisme évolue pour mieux remplir son mandat, et pour offrir une plus grande valeur aux Canadiens et Canadiennes, dans les villes où ils habitent, travaillent et se détendent.

Cet organisme forge un tout nouveau paradigme. Je suis fier d'y participer.



**JOHN McBAIN**

Président-directeur général

# Conseil d'administration



De gauche à droite : Grant B. Walsh, Clint Hames, Jocelyne Houle, Toby Jenkins

## GRANT B. WALSH, PRÉSIDENT DU CONSEIL

Grant B. Walsh détient une maîtrise en administration des affaires avec spécialisation en finance et commercialisation de l'Université Southern Illinois. Depuis 2007, il est président du conseil de Walsh Delta Group Inc., société d'experts-conseils spécialisée dans la stratégie, l'amélioration du rendement et le développement du talent. De 2005 à 2007, il a été cadre en résidence à l'école de commerce DeGroot de l'Université McMaster. Il a été président de St. Peter's Health System, à Hamilton, et vice-président exécutif de ServiceMaster Company.

M. Walsh a été président de plusieurs conseils d'administration, dont ceux de Medifocus Inc., de Cleveland Clinic Canada Ltd., de l'Orchestre philharmonique de Hamilton et des Jardins botaniques royaux de Burlington. M. Walsh est membre de l'Institut des administrateurs de sociétés, de l'Institut d'arbitrage et de médiation du Canada Inc. et de l'Institut d'arbitrage et de médiation de l'Ontario.

## CLINT HAMES

M. Hames est président-directeur général de Pacific Developmental Pathways Ltd., et de Clarion Business Services Ltd. De 1975 à 1993, il a été directeur des services de formation professionnelle et d'emploi de la Chilliwack Society for Community Living. En 1990, il a été élu conseiller municipal, puis maire de Chilliwack de 1999 à 2008. 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.

## JOCELYNE HOULE

La carrière de M<sup>me</sup> Houle a suivi un long parcours dans le secteur public. Mairesse de la Ville de Buckingham, au Québec, de 1999 à 2001, elle a ensuite été conseillère municipale de la Ville de Gatineau pour le district de Buckingham pendant huit ans, période durant laquelle elle a cumulé le rôle de vice-présidente du comité exécutif. En plus de ses activités dans le secteur municipal, M<sup>me</sup> Houle est propriétaire de la Bijouterie Houle à Buckingham, depuis 1981. Très active dans sa collectivité, elle s'implique dans de nombreux organismes et associations communautaires, notamment à titre de présidente du comité de recommandations pour le surplus de l'ancienne Ville de Buckingham et présidente d'un comité ad hoc pour la construction d'une piscine intérieure à Buckingham.

## TOBY JENKINS

Au cours des 30 dernières années, M<sup>me</sup> Jenkins a participé à diverses initiatives publiques et privées dans les secteurs immobilier, bancaire, des soins de santé et de capital-risque. Elle est actuellement fellow supérieur de la faculté de politique publique de l'Université de Calgary, et œuvre dans les secteurs de la finance et de la politique urbaine. Elle est également présidente de Columbia Developments, un promoteur immobilier spécialisé en conception, construction et location de complexes commerciaux. M<sup>me</sup> Jenkins détient une MBA de l'école de commerce Schulich de l'Université York, et un baccalauréat en Science de l'environnement dans le domaine de la Planification urbaine de l'Université de Waterloo.



*De gauche à droite : Wayne MacIntosh, Nicholas Macos, John McBain, Barbara Sutherland*

### **WAYNE MACINTOSH, C.A.**

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

### **NICHOLAS MACOS**

M. Macos, avocat du cabinet Black Sutherland LLP à Toronto, en Ontario, compte plus de 30 années d'expérience en droit immobilier, d'aménagement du territoire, d'octroi de licences et de la construction. Ses réalisations incluent plusieurs grands projets immobiliers et d'infrastructure, notamment la ligne de train léger sur rail à Ottawa, le complexe de divertissements Docks/Polson Pier en bordure du lac et l'ensemble hôtelier et condominiums du Courtyard Marriott, à Toronto. Il représente certains des plus importants stades en Ontario auprès de la Commission des alcools et des jeux de l'Ontario et a offert des conseils à des organismes gouvernementaux municipaux, provinciaux et fédéraux.

### **JOHN McBAIN**

John McBain est président-directeur général de la Société immobilière du Canada CLC limitée. John a plus de 30 années d'expérience en immobilier et a notamment été sous-ministre adjoint de la Direction générale des biens immobiliers de Travaux publics et Services gouvernementaux Canada, de même que directeur régional général de TPSGC pour le Canada Atlantique. Ces postes lui ont permis d'acquérir l'expérience de la gestion de grands organismes multisites et de participer à des projets de construction, de location-achat, de construction sur commande et PPP, en plus de l'acquisition et de la cession de biens immobiliers fédéraux.

### **BARBARA J. SUTHERLAND**

M<sup>me</sup> Sutherland fera bénéficier le conseil d'administration de la Société immobilière du Canada de ses 25 années d'expérience en droit immobilier et corporatif. Actuellement directrice des activités immobilières et conseillère juridique de Home Hardware Stores Limited, M<sup>me</sup> Sutherland a auparavant été vice-présidente et secrétaire générale de l'Hospice de la région de Waterloo et avocate au groupe d'immobilier du cabinet McMillan Binch. M<sup>me</sup> Sutherland a également contribué ses compétences des baux commerciaux à l'équipe d'enquête judiciaire RIM Park.

# Gouvernance d'entreprise

Malgré d'importants changements à la composition du Conseil d'administration de la Société immobilière du Canada limitée (SICL) durant l'exercice 2013-2014, la SICL conserve son rigoureux cadre de gouvernance et continue d'orienter son exploitation au service du gouvernement du Canada, à titre de société de développement et de gestion de biens immobiliers.

## 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 ses trois filiales en propriété exclusive : la Société immobilière du Canada CLC limitée (la SIC), la Société du Vieux-Port de Montréal Inc. (la SVPM) et Parc Downsview Park Inc. (PDP). Les sept administrateurs de la SICL siègent maintenant aux Conseils de la SICL, de la SIC, de PDP et de la SVPM, en compagnie du président-directeur général de la SICL.

Durant l'exercice, quatre membres de longue date du Conseil de la SICL ont été remplacés par de nouveaux administrateurs. Les nouveaux administrateurs se sont consacrés à apprendre les rouages de l'entreprise, et leur passion ainsi que leur engagement ont apporté de nouvelles perspectives au Conseil.

## 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 adopté la structure efficace du comité plénier, afin d'intégrer les discussions des comités au programme du Conseil. Ainsi, 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, la commande d'une évaluation des membres 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 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 la vente des dernières portions du parc commercial Glenlyon, au début du projet One Port Street, et à diverses autres activités d'investissement. Le comité a également obtenu des mises à jour concernant des opérations, 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 la gestion des risques par le biais de règlements et de procédures établis. Le comité est également chargé de renseigner le Conseil au sujet des divers types de risques et ce, de façon régulière.

## **RAPPROCHEMENT COMMUNAUTAIRE DU CONSEIL**

Les réunions du Conseil se déroulent habituellement au siège social de la Société, à Toronto, mais les administrateurs se réunissent à l'occasion dans d'autres villes canadiennes, pour donner aux administrateurs 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, une réunion du Conseil a eu lieu à Montréal. 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 cinq reprises et a participé à quatre 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

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).

Stratégie de gestion continue, la GRE 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, 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.

Les initiatives de gestion des risques et de contrôles internes terminées durant l'exercice 2013-2014 ont inclus :

- » 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.
- » Des épargnes annuelles de 300 000 \$ suite à la consolidation des régimes d'assurances de la SIC, de PDP et de la SVPM.
- » La surveillance et la mise à jour continue du registre complet et détaillé des risques.

## 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 des recettes de stationnement et de la gestion de trésorerie de la SVPM, ainsi que de l'attribution de contrats et la gestion de projet de Currie Barracks et de Village at Griesbach.

# Faits saillants 2013–2014

**12**

Tour nationale du Canada

**14**

Terrains de Downsview

**16**

Vieux-Port de Montréal

**18**

Centre des Sciences de Montréal

**20**

Terrains de Rockcliffe

**21**

Currie Barracks

# TOUR NATIONALE DU CANADA

Toronto, Ontario

Grande réalisation canadienne, la Tour CN est une merveille d'ingénierie, un point de repère torontois et un grand symbole canadien. Constamment reconnue parmi les attractions touristiques les plus courues au monde, et l'une des destinations les plus connues au Canada, la Tour attire des visiteurs du monde entier chaque année en leur proposant une expérience inoubliable tant par sa cuisine que ses divertissements.

Durant l'exercice 2013–2014, la Tour CN a accueilli 1 379 628 visiteurs. L'adoption du billet à prix unique avec option de forfait familial, a eu un effet positif qui a permis à la Tour de réaliser des revenus généraux de 65,6 millions de dollars, soit 4,3 % de plus que les prévisions budgétaires. Il s'agit de résultats impressionnants dans un secteur d'activités qui continue de faire face à des conditions difficiles.

Durant l'été 2013, les déplacements des visiteurs ont été affectés par la congestion résultant de multiples travaux de construction au centre-ville de Toronto, travaux qui visaient surtout l'amélioration de l'infrastructure municipale et les préparatifs pour les Jeux panaméricains de 2015. De plus, l'achalandage varie selon la météo et le mauvais temps a affecté la fréquentation générale.



D'importants travaux de rénovation ont été terminés sur la place publique qui donne accès à la Tour du côté sud. Les améliorations à l'extérieur de la structure incluent la nouvelle marquise qui surplombe le guichet extérieur et un panneau numérique d'entrée sur la rue Front, l'adresse officielle de la Tour. Les visiteurs ont réagi positivement à ces améliorations, sentiment reflété par la hausse des cotes de satisfaction de la clientèle notées au guichet. Enfin, la place publique redessinée a produit deux nouvelles sources de revenus pour la tour, car elle est devenue un site convoité pour les lancements de nouveaux produits et les campagnes d'images de marque.

L'Aquarium Ripley du Canada, inauguré en octobre 2013 à côté de la Tour, attire un plus grand nombre de visiteurs durant la saison intermédiaire habituelle, ce qui a suscité une hausse de l'achalandage des trois restaurants de la Tour. Le Restaurant 360, habituellement fermé le midi en hiver, a offert des repas le midi pour la première fois depuis de nombreuses années, ce qui a contribué aux revenus record produits en 2013 par le segment aliments et boissons de la Tour.

L'Haut-Da Cieux, une attraction de la Tour CN, a continué d'accumuler les succès durant sa troisième saison, s'attirant une couverture médiatique continue à l'échelle mondiale. La liste de prix et distinctions de la Tour inclut maintenant une 7<sup>e</sup> place parmi les 50 expériences les plus palpitantes au monde compilée par CNN l'an dernier. La Tour a aussi lancé le forfait des cérémonies de mariage sur L'Haut-Da Cieux en 2013, une nouvelle expérience originale pour les visiteurs et Torontois à la recherche d'aventures urbaines extrêmes.

Au fil des ans, la Tour a forgé une tradition d'innovation, en mettant l'accent sur l'entretien modèle de son installation. Les rénovations, les agrandissements et la modernisation constante du matériel lui permettent d'offrir aux visiteurs une expérience enviable à l'échelle mondiale. Durant le dernier exercice, ces améliorations importantes ont notamment inclus la rénovation esthétique complète de la Nacelle, niveau d'observation situé à 447 mètres du sol, le remplacement des mains courantes de la terrasse supérieure, la rénovation des toilettes du Restaurant 360 et une importante rénovation des cuisines au pied de la Tour, incluant la modernisation de l'équipement de cuisine.





# TERRAINS DE DOWNSVIEW

Toronto, Ontario

Les terrains de Downsview englobent 572 acres (231,5 hectares) d'une ancienne base militaire, sur un des points les plus élevés de la ville de Toronto. Les intérêts de la Société dans ce site se classent en deux types distincts. Le premier est le Parc Downsview, qui inclut des espaces de verdure et de détente qui, au fil du temps, occuperont plus de 50 % de la totalité du site, soit 316 acres (128 hectares) de parc, et ires naturelles de détente passive et active.

Le deuxième type englobe des quartiers qui s'agencent au parc, et qui sont destinés à l'aménagement résidentiel. Actuellement nommés Stanley Greene, William Baker, Sheppard, Chesswood et Allen, ces cinq secteurs présentent la plus intéressante possibilité de création d'une nouvelle communauté dans la région. Grâce aux opinions et commentaires des résidents du secteur, de groupes communautaires et de représentants municipaux, la transformation des terrains de Downsview en collectivité intégrée, animée et durable est déjà lancée.

En décembre 2013, la SIC a organisé une première rencontre de consultation communautaire pour les terrains de Downsview, afin de présenter un aperçu des activités du projet et d'impliquer le public. Dans le but de réaliser le plein potentiel du projet, la Société a demandé aux participants de cerner les sujets qui pourraient être abordés lors de rencontres communautaires ultérieures. Dans une première étape visant à identifier le prochain secteur destiné à l'aménagement, la Société a retenu les services de consultants spécialisés en urbanisme, en planification et en immobilier, afin d'étudier le plan secondaire actuel du secteur de Downsview.

Également en décembre 2013, les préparatifs des travaux ont débuté pour le premier quartier qui doit être aménagé, Stanley Greene. Suite à des travaux préliminaires de nivellement et de viabilisation du site durant l'été 2014, la construction devrait débuter à l'automne 2014. Simultanément, les logements vétustes sont en voie de déconstruction dans le quartier William Baker, travaux qui devraient être terminés durant l'été 2014.

## PARC DOWNSVIEW

Ressource très utile pour les parents et enseignants, le Parc Downsview a continué d'élargir sa programmation communautaire et scolaire avec plus de 12 500 élèves qui ont participé. La Fondation TD des amis de l'environnement a contribué à l'expansion de la programmation pédagogique et a permis à la SIC d'offrir des sorties scolaires pour les élèves de quartiers prioritaires de Toronto. Depuis l'automne 2013, plus de 1 000 élèves de sept conseils scolaires, de même que de 17 écoles confessionnelles ou indépendantes ont bénéficié gratuitement de la programmation.

Durant l'été 2013, 557 enfants ont participé au Camp Chouette été au Parc Downsview, un programme de neuf semaines qui privilégie l'abordabilité. Les thèmes hebdomadaires incluaient la nature, l'art, la science et les sports. Un camp de leadership, à l'intention des adolescents de 13 à 15 ans, mettait l'accent sur l'acquisition de compétences au travail en équipe.

Pour la deuxième année consécutive, le parc a aussi présenté Connexion-nature, un programme gratuit qui aborde une gamme de sujets naturels en salle et en plein air. Les 23 volets du programme ont attiré plus de 700 personnes. Le programme est élaboré en partenariat avec l'Université York, Heritage Toronto, Ontario Nature, Études d'oiseaux Canada et Not Far From the Tree, avec la collaboration des locataires du parc, dont notamment Fresh City Farms et le Toronto Wildlife Centre.

Le Parc Downsview invite le public à venir sur les lieux pour assister à des événements saisonniers, culturels et originaux, en toute saison. En 2013-2014, plus de 236 000 personnes sont venues au parc à l'occasion d'événements culturels et communautaires, de concerts et de courses, dont le Festival de Verano, le feu d'artifice de la Fête du Canada, le Scotiabank Junior Caribbean Carnival, le Festival de musique VELD, et la course Women on the Run.

En plus de ses programmes communautaires, le Parc Downsview participe à de nombreuses initiatives vertes. Le parc a organisé 12 événements d'intendance en plus d'activités du Jour de la Terre durant lesquelles plus de 2 000 arbres ont été plantés par des gens du voisinage. D'autres initiatives du parc incluent la cueillette de plus de deux hectares de maïs et de tournesols, la transplantation de 18 arbres à maturité et la plantation de 1 000 plantes vivaces et de plus de 5 000 arbres et arbustes indigènes.

Parc Downsview offre aussi des possibilités de loisirs actifs. Le Hangar, un édifice polyvalent d'une superficie de 45 000 m<sup>2</sup> (485 000 pi<sup>2</sup>), a poursuivi sa programmation sportive réussie, et est utilisé par plus de 1 400 équipes appartenant à des ligues de soccer et de ballon volant, en plus des 200 équipes qui ont participé à quatre tournois durant la saison 2013-2014.

L'Aréna Buckingham, une installation qui comprend quatre patinoires totalisant 16 351 m<sup>2</sup> (176 000 pi<sup>2</sup>), a ouvert ses portes à la fin de 2013. Les patinoires sont une nouvelle commodité communautaire de grande envergure pour la population locale.



# VIEUX-PORT DE MONTRÉAL

Montréal, Québec

Le Vieux-Port de Montréal continue d'être la première destination touristique au Québec avec plus de cinq millions de visiteurs sur son territoire en 2013-2014. Lieu préféré des touristes et aussi des Montréalais, le Vieux-Port a connu une période estivale faste avec la présentation de plus de 160 activités sur son site en 2013. La Société immobilière du Canada s'efforce de préserver le caractère divertissant et touristique du Vieux-Port, tout en explorant de nouvelles approches de développement.

Il y en a vraiment eu pour tous les goûts avec la présentation de plusieurs événements populaires : les visiteurs ont chanté avec Gregory Charles durant son spectacle *Vintage*, les célébrations de la *Fête du Canada* ont attiré plus de 100 000 personnes venus fêter l'Unifolié, et les jeunes ont pu tester leurs connaissances scientifiques lors du *Festival Eureka!*. Les amateurs de musique ont pu élargir leurs horizons lors du *Festival reggae de Montréal*, *Diversité* ou encore pendant le *Festival Orientals*.

Avec son accès gratuit en journée, la *Plage de l'Horloge* a vu sa fréquentation augmenter de 30 % en 2013 lors de sa deuxième année d'exploitation. Vacanciers d'ici et d'ailleurs peuvent se reposer et se reconnecter avec le fleuve tout en profitant du menu estival proposé à La Buvette par Apollo. Des événements payants en soirée ont même été offerts sur la seule plage urbaine en ville.

Des températures hivernales beaucoup plus froides qu'à l'accoutumée ont affecté l'achalandage du Vieux-Port durant l'hiver. Malgré cela, les fans étaient aux rendez-vous des principaux événements hivernaux : les *Feux sur glace TELUS* ont accueilli 37 000 spectateurs, la *Célébration du Nouvel An présentée par Coca-Cola*, tout près de 50 000 par un froid de -25C et l'*Igloofest* avec pour la première fois plus de 100 000 fans de musique électronique. L'unique *Patinoire du Vieux-Port* continue d'attirer les foules de par la qualité de sa glace et des vues qu'elle offre sur la ville et le fleuve. Elle a atteint ses objectifs avec tout près de 46 000 patineurs, nombre similaire aux années précédentes.

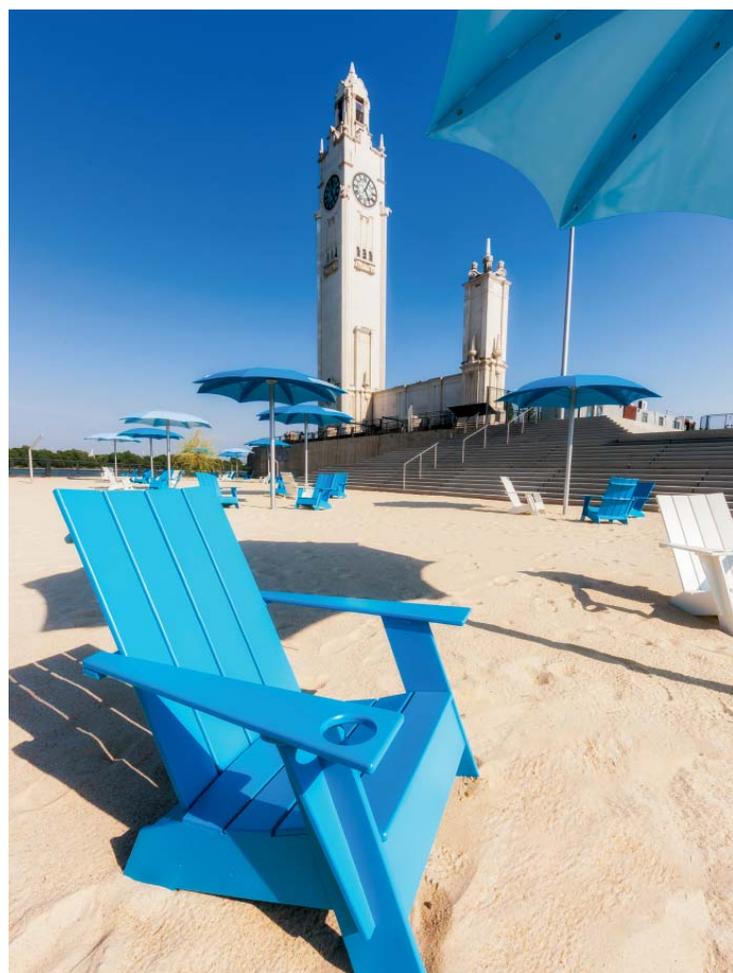




Le site du Vieux-Port a accueilli 57 concessionnaires qui ajoutent au dynamisme et à la diversité de l'offre sur son territoire. Les exemples en restauration ou activités pour la famille sont tout aussi nombreux que différents. On peut dîner au comptoir de sandwichs *MuvBox Porchetta* en été, taquiner le poisson au village de pêche sur glace de *Pêche Vieux-Montréal* en hiver, découvrir les hamburgers du Foodtruck *Dic Ann's* ou tout simplement louer un quadricycle en famille.

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. Le Port d'escale du Vieux-Port demeure la destination de choix pour les 6 000 plaisanciers qui l'ont visité en 2013-2014. Elle est la seule marina branchée sur le cœur de la ville.

Le Vieux-Port de Montréal est depuis juillet 2013 géré par le nouveau Vice-président principal, Immobilier, région du Québec, Daniel Dorey. Il s'est donné pour mission de préserver la vocation récréotouristique du Vieux-Port tout en explorant de nouvelles avenues de développement.





## CENTRE DES SCIENCES DE MONTRÉAL

Montréal, Québec

Poursuivant sa mission d'éducation auprès des jeunes et du grand public, visant à les faire découvrir le monde fascinant de la science et de la technologie, le Centre des sciences de Montréal (CSM) a présenté de nombreuses activités et accueilli plus de 688 000 visiteurs au cours de l'année 2013-2014. Pendant l'été 2013, l'exposition temporaire *Requin : prédateur ou proie?* et le film IMAX principal, *Grand requin blanc 3D*, ont été présentés sous une thématique commune. Cette nouvelle initiative combinée a contribué à une forte augmentation de l'achat de forfaits exposition et film par les visiteurs du CSM.

La septième édition du *Festival Eurêka!*, réalisée en collaboration avec la Conférence régionale des élus (CRÉ) a de nouveau battu ses propres records de fréquentation avec environ 85 000 visiteurs.

À l'affiche d'octobre 2013 à mars 2014, la captivante exposition *Vérité ou mensonge?* – entièrement conçue par l'équipe de programmation du CSM – a plongé les visiteurs dans l'univers des supercheries. Plus de 88 000 personnes l'ont visitée. La soirée bénéfice de la Fondation du Centre des Sciences, tenue le 20 février 2014 sur ce même thème du Vrai et du Faux a été très réussie, générant un profit net de plus de 180 000 \$.

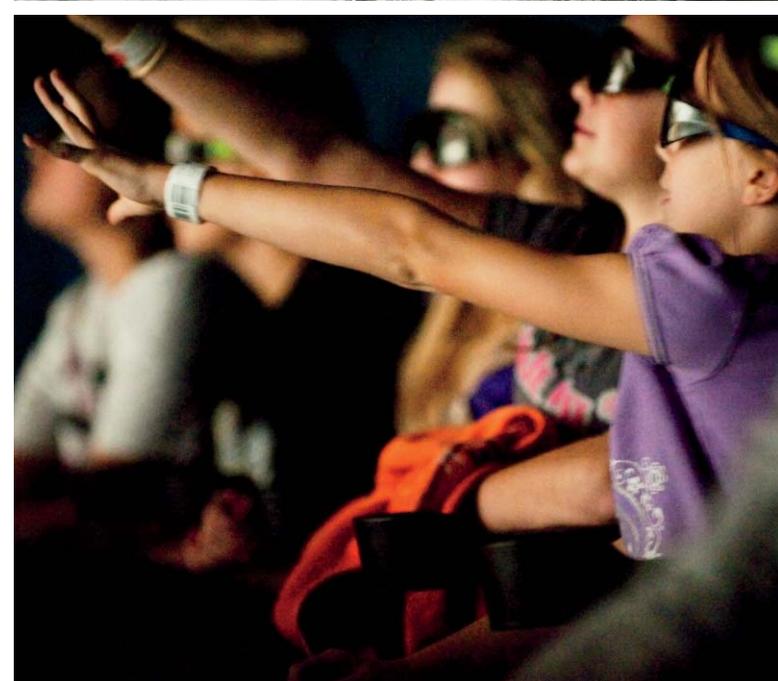
Durant l'année scolaire, deux films IMAX ont pris l'affiche en exclusivité : *Titans de l'ère glaciaire 3D* et *Galapagos 3D*, et les équipes de notre service de groupes scolaires ont accueilli plus de 190 000 élèves de niveaux primaire et secondaire. De plus, la semaine de relâche en mars 2014 a été un grand succès, totalisant plus de 32 000 entrées durant cette période.



Le département des événements spéciaux du CSM a connu une année record à tous les points de vue : une augmentation de 10 % du nombre d'événements payants pour un total de 268, une croissance des revenus de 19 % et un nombre record de 49 mariages. Le CSM offre des salles aux panoramas uniques sur la Ville de Montréal et le fleuve St-Laurent.

Enfin, par leur qualité et leur originalité, les expositions du CSM ont permis un rayonnement dans d'autres provinces et à l'étranger. *Sexe : l'expo qui dit tout!* a été présentée au Science World de Vancouver de mai à septembre 2013, puis au The Museum de Kitchener en Ontario de janvier à avril 2014; l'exposition *Musik : du son à l'émotion* s'est transportée en Suède de juillet à décembre 2013.

Dirigé depuis juillet 2013 par l'astronaute canadienne Julie Payette, le CSM est le seul centre des sciences au Québec et le second en importance au Canada.



# TERRAINS DE ROCKCLIFFE

Ottawa, Ontario

Ce site de 310 acres (125 hectares) présente une occasion exceptionnelle de réintégrer l'ancienne base des Forces canadiennes à son contexte urbain et naturel. Situés sur un escarpement rocheux à proximité du centre-ville d'Ottawa, les terrains de Rockcliffe offrent de superbes panoramas sur la rivière des Outaouais et sur les collines de la Gatineau.

Le réaménagement de Rockcliffe est une des plus importantes initiatives de construction de quartier dans la capitale nationale. Ce projet consiste à aménager un nouveau quartier à la fois novateur et durable qui inclut des usages mixtes, tout en appliquant des normes exemplaires de conception et de viabilité économique à long terme, commerces et secteurs d'emploi, de même qu'à la création de robustes connexions entre le cadre naturel, les espaces ouverts et les espaces publics urbains.

Le nouveau quartier démontre aussi le partenariat entre la SIC et les Algonquins de l'Ontario (AO). Selon les modalités de l'entente de participation signée en 2010, le développement de ce nouveau quartier donnera aux AO des possibilités de commémorer le patrimoine algonquin, de même que de poursuivre les consultations et de participer économiquement au projet. Le site sera aussi doté d'éléments commémoratifs du passé militaire de Rockcliffe.

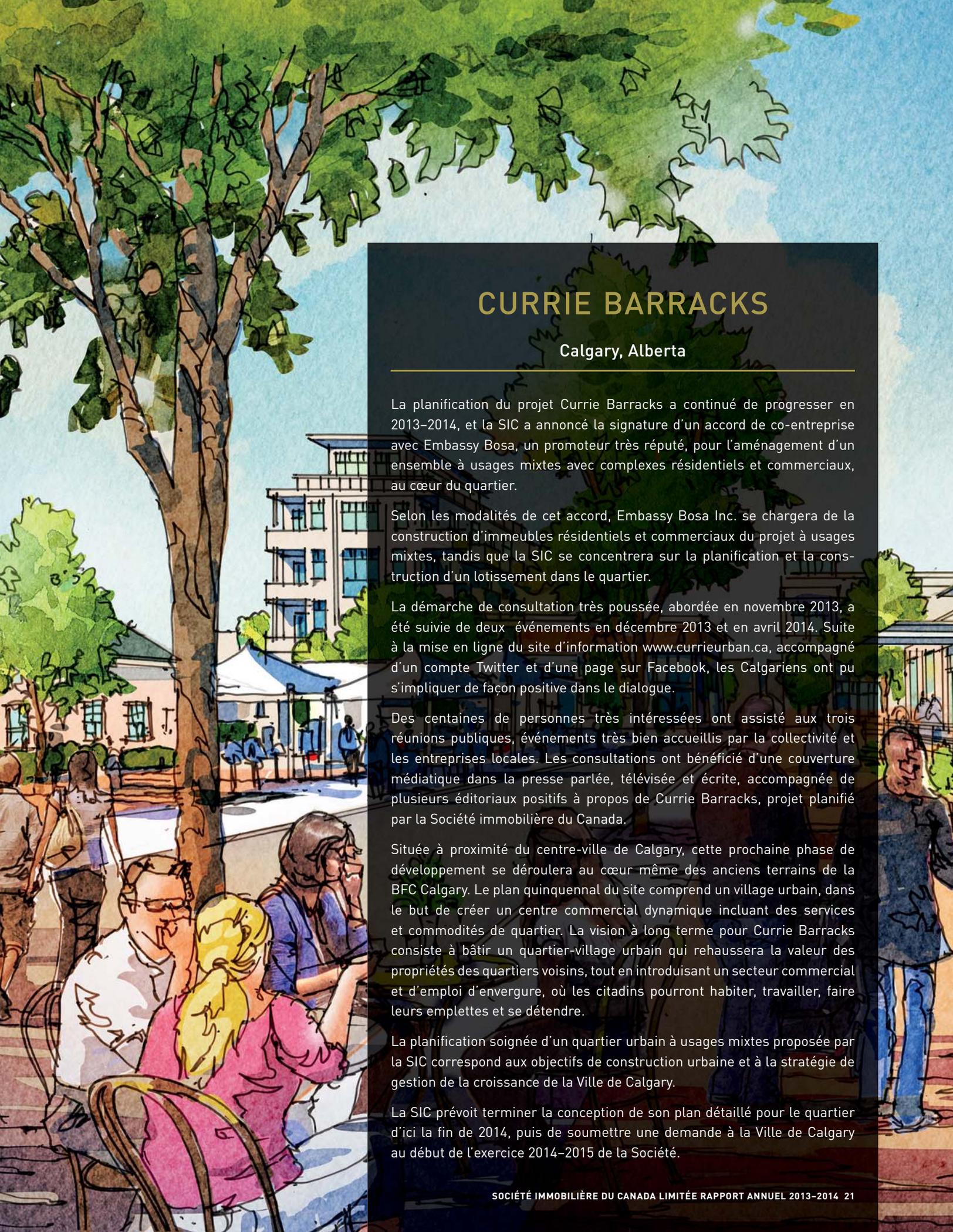
Depuis l'été 2012, la SIC collabore avec la Ville d'Ottawa dans l'élaboration d'un plan de conception communautaire pour le site. Dès le début, un groupe consultatif public a été formé afin de recueillir les commentaires et opinions des gens, et un site Web a été mis en ligne afin de renseigner le public sur l'évolution du projet. La première rencontre de consultation publique a eu lieu en novembre 2012.

En mai 2013, une deuxième rencontre publique a eu lieu, sous forme de séance porte ouverte et de journée d'atelier. Durant cet événement, les gens ont été invités à évaluer divers concepts préliminaires de planification et principes de conception, et à offrir leurs commentaires. Plus de 200 participants enthousiastes ont profité de l'occasion pour offrir leur commentaires.

La dernière consultation publique pour le plan de conception communautaire a eu lieu le 18 février 2014. Environ 400 personnes ont assisté à des présentations conjointes de l'ébauche du plan préféré de la SIC et de la Ville d'Ottawa. Ce plan incorporait les opinions recueillies au cours des consultations publiques précédentes et des analyses techniques.

En attendant l'approbation du plan de conception communautaire par la Ville d'Ottawa, la Société poursuivra ses démarches visant l'obtention des approbations municipales de planification et de développement en 2014 et 2015. La construction de l'infrastructure des premières phases du développement doit débuter en 2015, et la vente des premiers lots et blocs viabilisés du nouveau quartier devrait débuter en 2016.



A watercolor illustration of a city street scene. In the foreground, a large tree with green leaves dominates the left side. Below it, several people are depicted in a social setting, possibly a cafe or outdoor seating area. In the background, there are multi-story buildings and a blue sky. The style is artistic and sketchy, using various shades of green, blue, and brown.

## CURRIE BARRACKS

Calgary, Alberta

La planification du projet Currie Barracks a continué de progresser en 2013-2014, et la SIC a annoncé la signature d'un accord de co-entreprise avec Embassy Bosa, un promoteur très réputé, pour l'aménagement d'un ensemble à usages mixtes avec complexes résidentiels et commerciaux, au cœur du quartier.

Selon les modalités de cet accord, Embassy Bosa Inc. se chargera de la construction d'immeubles résidentiels et commerciaux du projet à usages mixtes, tandis que la SIC se concentrera sur la planification et la construction d'un lotissement dans le quartier.

La démarche de consultation très poussée, abordée en novembre 2013, a été suivie de deux événements en décembre 2013 et en avril 2014. Suite à la mise en ligne du site d'information [www.currieurban.ca](http://www.currieurban.ca), accompagné d'un compte Twitter et d'une page sur Facebook, les Calgariens ont pu s'impliquer de façon positive dans le dialogue.

Des centaines de personnes très intéressées ont assisté aux trois réunions publiques, événements très bien accueillis par la collectivité et les entreprises locales. Les consultations ont bénéficié d'une couverture médiatique dans la presse parlée, télévisée et écrite, accompagnée de plusieurs éditoriaux positifs à propos de Currie Barracks, projet planifié par la Société immobilière du Canada.

Située à proximité du centre-ville de Calgary, cette prochaine phase de développement se déroulera au cœur même des anciens terrains de la BFC Calgary. Le plan quinquennal du site comprend un village urbain, dans le but de créer un centre commercial dynamique incluant des services et commodités de quartier. La vision à long terme pour Currie Barracks consiste à bâtir un quartier-village urbain qui rehaussera la valeur des propriétés des quartiers voisins, tout en introduisant un secteur commercial et d'emploi d'envergure, où les citoyens pourront habiter, travailler, faire leurs emplettes et se détendre.

La planification soignée d'un quartier urbain à usages mixtes proposée par la SIC correspond aux objectifs de construction urbaine et à la stratégie de gestion de la croissance de la Ville de Calgary.

La SIC prévoit terminer la conception de son plan détaillé pour le quartier d'ici la fin de 2014, puis de soumettre une demande à la Ville de Calgary au début de l'exercice 2014-2015 de la Société.

# Revue de l'année 2013–2014



## AUTRES RÉALISATIONS

- » La Société a terminé la démarche de consultation communautaire pour le projet 1 Port Street à Mississauga, en Ontario. En collaboration avec les intervenants, la Société a soumis un plan directeur à la Ville de Mississauga, dans lequel elle propose le renouvellement du site du port.
- » Dans le secteur nord de Toronto, la Société a travaillé étroitement avec la ville et d'autres intervenants pour obtenir les approbations visant sa propriété du 3621, rue Dufferin, en vue d'un projet d'aménagement à usages mixtes de ce terrain vacant et sous-utilisé.
- » En novembre 2013, la Société a terminé la deuxième phase de l'infrastructure de son projet Les Bassins du Nouveau Havre, à Montréal. Ces travaux ont englobé la nouvelle rue Basin, de même qu'un bassin de rétention pour la gestion des eaux pluviales. En décembre 2013, la SIC a obtenu l'homologation LEED-ND or pour ce projet, décernée par le Conseil du bâtiment durable du Canada.

## TRANSACTIONS

- » En août 2013, la Société a formellement acquis auprès du ministère de la Défense nationale (MDN) les dernières propriétés des quartiers Stanley Greene et William Baker, situés sur les terrains de Downsview.
- » À Ottawa, en Ontario, un terrain du 800, chemin Montréal, propriété destinée à l'aménagement, a été vendu en octobre 2013, pour la construction d'un centre de vie autonome pour personnes âgées.
- » À Moncton, au Nouveau-Brunswick, la vente de terrains du projet Franklin Crossing, d'une superficie d'environ 33 acres (13 hectares), a été conclue en novembre 2013.
- » La Société a finalisé l'acquisition de Shannon Park du MDN, en mars 2014. Ce site d'environ 86 acres (34,8 hectares) est situé du côté de Dartmouth du port de Halifax, au sud du pont MacKay.
- » En mars 2014, la Société a conclu la vente à la Ville de Toronto d'un terrain de 2 acres (1 hectare) dans le secteur Stanley Greene des terrains de Downsview, pour la construction d'un poste d'incendie.
- » Toujours en mars 2014, la Société a conclu la vente d'un terrain de 1,1 acre (0,4 hectare) au projet Les Bassins du Nouveau Havre, qui est destiné à la construction d'un ensemble à usages mixtes incluant des logements abordables et un centre d'emploi, ainsi que la vente d'un terrain de 0,6 acre (0,25 hectare) pour des logements sociaux.
- » À Burnaby, en Colombie-Britannique, la Société a finalisé la vente à Beedie Group de terrains totalisant 54 acres (21,9 hectares) au Parc commercial Glenlyon; une étape de cette vente, portant sur 12 acres (5 hectares) a été conclue durant l'exercice 2013–2014, et la vente de la partie restante doit être conclue durant l'exercice 2014–2015.

# Tableau de bord

Une approche équilibrée donne de solide résultats

Depuis 1997, l'approche d'exploitation de la SIC est axée sur un tableau de bord, ce qui lui permet de gérer son exploitation en conciliant équitablement les objectifs financiers et non financiers. Le tableau de bord comporte 33 objectifs de rendement organisationnel, évalués à l'aide de 65 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 Inc. et Parc Downsview Park Inc. ne sont pas pris en compte dans le tableau de bord de la Société immobilière du Canada.

## 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 2013-2014
Consulter l'actionnaire pour tous les projets d'aménagement, avant l'acquisition du titre de propriété par la SIC (dialogues avec les ministères fédéraux, les élus, etc.)	Nombre de nouveaux projets d'aménagement pour lesquels une consultation avec l'actionnaire a été réalisée avant l'acquisition du titre par la SIC	<b>3 projets</b> » Shannon Park, Halifax » Stanley Greene, Parc Downsview, Toronto » William Baker, Parc Downsview, Toronto
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	Nombre de nouveaux projets d'aménagement pour lesquels cette étape a été accomplie	<b>3 projets</b> » One Port Street, Mississauga » Rockcliffe, Ottawa » Currie Barracks – Phase 2, Calgary
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	<b>1 projet noté</b> » Rockcliffe, Ottawa : cote de 80 % +

# 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 2013-2014
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	<b>2 projets</b> » <b>Currie Barracks – Phase 2, Calgary :</b> vise la certification étape III LEED (Conseil du bâtiment durable du Canada) » <b>Les Bassins, Montréal :</b> certification or LEED-ND (Conseil du bâtiment durable du Canada)
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 de transport en commun prévu ou existant (mesure établie lors de l'approbation municipale de planification)  Pourcentage d'unités résidentielles qui respectent ce critère	<b>Les Bassins, Montréal :</b> 183 sur 183 <b>Currie Barracks – Phase 2, Calgary :</b> 297 unités plus de 95 % du total des unités seront à moins de 5 minutes de marche d'un arrêt de transport en commun  <b>97 % des unités</b>
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	<b>100 % des projets</b> » <b>Currie Barracks – Phase 2, Calgary :</b> 38,1 unités/acre
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	Projets qui incluent au moins trois types d'habitations  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)	<b>2 projets</b> » <b>Currie Barracks – Phase 2, Calgary :</b> maisons en rangée, unifamiliales, appartements, condominiums et duplex » <b>Les Bassins, Montréal :</b> unités diverses au prix du marché, et logements sociaux  <b>1 projet</b> » <b>Les Bassins, Montréal</b>  <b>100 % des projets</b> <b>2 projets</b> » <b>Currie Barracks – Phase 2, Calgary :</b> Diverses échelles de prix grâce à divers types d'habitations » <b>Les Bassins, Montréal :</b> Diverses échelles de prix grâce à 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 2013-2014
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 le siège social et la division immobilière, et 69,8 % pour la Tour CN)	Pourcentage total de satisfaction, selon les résultats d'un sondage des employés du siège social et de la division d'exploitation immobilière	S/O Sondage d'implication des employés reporté, suite à la fusion.
	Pourcentage de variation, par rapport à 2009-2010	S/O Sondage d'implication des employés reporté, suite à la fusion.
	Pourcentage total de satisfaction, selon les résultats d'un sondage des employés de la Tour CN	S/O Sondage d'implication des employés reporté, suite à la fusion.
	Pourcentage de variation, par rapport à 2009-2010	S/O Sondage d'implication des employés reporté, suite à la fusion.
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	<b>Aucune blessure grave</b>
Offrir aux employés des possibilités de formation et d'études	Pourcentage des employés à temps plein qui reçoivent de l'aide pour une formation ou des études	<b>86 % des employés de la Société sont bénéficiaires</b> (27 % à la division immobilière, et 100 % à la division de la Tour CN)
	Montants affectés à l'aide à la formation et aux études (moyenne par employé à temps plein)	<b>525 \$ en moyenne par employé</b> (615 \$ à la division immobilière, et 414,58 \$ à la division de la Tour CN)
Maintenir le roulement volontaire des employés à moins de 5 % pour la division immobilière et le siège social	Pourcentage de roulement volontaire durant l'exercice (employés à temps plein)	<b>1,7 %</b>
Maintenir le roulement volontaire des employés à moins de 6 % pour la division de la Tour CN	Pourcentage de roulement volontaire durant l'exercice (employés à temps plein)	<b>2,7 %</b>

# Tableau de bord

## GÉRER ÉCOLOGIQUEMENT

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

CIBLE	MESURE(S)	RÉSULTAT, FIN DE L'EXERCICE 2013-2014
Réduire la consommation d'énergie des immeubles détenus et gérés par la SIC	Consommation totale d'énergie en kilowattheure (kWh)	<b>14 723 546 kWh (Tour CN seulement)</b> par rapport à 13 255 893 kWh de consommation réelle durant l'exercice précédent; hausse de 10 %, à cause de l'été plus chaud et de l'hiver plus froid, de l'ajout Linkhouse et de l'étang à saumons
	Consommation totale d'énergie en kilowattheure (kWh), au pied carré	<b>6,17 kWh/pi<sup>2</sup> (Tour CN seulement)</b>
	Pourcentage de variation de consommation d'énergie, au pied carré, par rapport à l'exercice précédent	<b>Hausse de 18,2 % (Tour CN seulement)</b>
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	<b>2 nouveaux projets</b> » <b>Currie Barracks – Phase 2, Calgary :</b> 297 unités sur 297 » <b>800, chemin Montréal, Ottawa :</b> 157 unités sur 157
Dans les nouveaux projets d'aménagement, la rénovation d'immeubles existants doit améliorer l'efficacité de la consommation énergétique	Nombre d'immeubles rénovés conformes à ce critère, suite à un audit de l'efficacité énergétique	<b>Aucun nouveau projet</b>
	Pourcentage d'immeubles rénovés conformes à ce critère	<b>Aucun nouveau projet</b>
Éviter d'envoyer à la décharge au moins 85 % (selon le poids) des déchets de démolition	Total (poids) des déchets de démolition non envoyés à la décharge	<b>3 955,7 tonnes</b> La Société étudie comment déterminer le pourcentage total
Éviter d'envoyer à la décharge au moins 60 % (selon le poids) des déchets des immeubles détenus et gérés par la Société	Total de déchets (poids) non envoyés à la décharge	<b>607 tonnes (Tour CN seulement)</b>
	Pourcentage (poids) des déchets non envoyés à la décharge	<b>76 % de déchets réorientés (Tour CN seulement)</b>
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)	<b>1 projet</b> » <b>Currie Barracks – Phase 2, Calgary :</b> incluant la collecte des eaux pluviales, les jardins pluviaux, et l'adoption d'un code d'aménagement paysager des terrains privés, pour assurer la gestion des eaux pluviales et la diversité de la végétation
Réduire la consommation d'eau dans les immeubles détenus et gérés par la Société	Consommation totale d'eau (volume)	<b>68 047 m<sup>3</sup> (Tour CN seulement)</b>
	Pourcentage (volume) de variation par rapport à l'exercice précédent	<b>Réduction de 2 % (Tour CN seulement)</b>

## CONTRIBUER À LA SOCIÉTÉ

**Objectif :** Créer une valeur communautaire.

CIBLE	MESURE(S)	RÉSULTAT, FIN DE L'EXERCICE 2013-2014
Consacrer jusqu'à 150 000 \$ au mécénat d'entreprise	Montant investi	<b>152 470 \$</b> <b>Organismes de charité incluant :</b> » Centraide » Croix-Rouge canadienne (secours aux victimes d'inondations en Alberta)
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	<b>212,5 acres (86 hectares)</b>
	Nombre d'éléments de projets incluant une composante commémorative du patrimoine canadien, depuis les débuts de la Société en 1995	<b>32 éléments patrimoniaux</b>
	Montant investi par la SIC dans des composantes commémoratives de ses projets depuis les débuts de la Société en 1995	<b>10,1 millions de dollars</b>
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	<b>9,5 milliards de dollars</b>
	Nombre d'années-personnes d'emploi de la construction qui équivalent à ces investissements, selon les normes de l'industrie	<b>75 000 années-personnes d'emploi de la construction</b>
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	<b>150 millions de dollars</b>
Offrir des options d'habitation abordable dans les projets d'aménagement résidentiel, par le biais de L'Initiative visant à mettre des biens immobiliers excédentaires fédéraux à la disposition des sans abri	Nombre de projets d'aménagement résidentiel qui incluent cette composante	<b>Aucune vente réalisée dans le cadre de L'Initiative visant à mettre des biens immobiliers excédentaires fédéraux à la disposition des sans abri</b>
	Pourcentage de projets d'aménagement résidentiel qui incluent cette composante	<b>Aucune vente réalisée dans le cadre de L'Initiative visant à mettre des biens immobiliers excédentaires fédéraux à la disposition des sans abri</b>

# 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 2013-2014
Optimiser la valeur financière et les produits versés à l'actionnaire	Résultat global	39,0 millions de dollars
	Produits de l'exercice	210,6 millions de dollars
	Dépenses en immobilisations et en aménagement de l'exercice financier	54,4 millions de dollars
	Distributions versées à l'actionnaire durant l'exercice (dividendes, acquisitions comptant et remboursements d'effets à payer)	67,2 millions de dollars en dividendes
	Distributions versées à l'actionnaire depuis les débuts de la Société en 1995 (dividendes, acquisitions comptant et remboursements d'effets à payer)	561,0 millions de dollars
Réaliser une marge brute d'au moins 25 % du total des opérations de ventes immobilières	Pourcentage de marge brute	31 %
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)	62,4 %
Contribution en impôt sur le résultat	Impôt sur le résultat versé pour l'exercice	14,0 millions de dollars
	Cumul de l'impôt sur le résultat versé depuis les débuts de la Société, en 1995	150,3 millions de dollars
Améliorer la satisfaction de la clientèle (visiteurs de la Tour CN) pour accroître l'achalandage	Cote de satisfaction de l'exercice	67 %
	Cote de satisfaction de l'exercice précédent	66 %
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	3,2 millions de dollars
	Montant de réduction de la responsabilité du gouvernement, depuis la création de la Société en 1995	95,7 millions de dollars
	Montant affecté à l'assainissement environnemental par la SIC et les acheteurs de ses sites depuis la création de la Société en 1995	88,4 millions de dollars (55,2 millions de dollars investis par la SIC et 33,2 millions de dollars 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 2013-2014
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 pour les biens acquis	<b>535 800 \$</b>
	Réduction des PERI, en dollars, produite depuis la création de la Société en 1995	<b>39,9 millions de dollars</b>
	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	<b>6,7 millions de dollars</b>
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 pour les biens acquis	<b>323 300 \$</b>
	Réduction, en dollars, de F et E depuis les débuts de la Société en 1995	<b>21,4 millions de dollars</b>
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	<b>2 propriétés</b> » Stanley Greene/William Baker » Shannon Park
	Superficie totale, en acres (hectares) des propriétés rendues à un usage productif, par leur vente ou leur détention par la SIC, durant l'exercice	<b>122 acres (49 hectares)</b>
	Nombre cumulatif de propriétés rendues à un usage productif par leur vente à la SIC, depuis la création de la Société en 1995	<b>72 propriétés</b>
	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	<b>9 152 acres (3 704 hectares)</b>
	Taux d'acquisition de propriétés par la SIC durant l'exercice (selon la valeur comptable des biens immobiliers destinés à l'aménagement)	<b>1,5 %</b>
	Taux de cession de propriétés par la SIC durant l'exercice (selon la valeur comptable des biens immobiliers destinés à l'aménagement)	<b>22 %</b>

# Haute direction



*De gauche à droite : John McBain, Greg Barker, Doug Cassidy, Jurgen Dirks*

## **JOHN McBAIN**

John McBain est président-directeur général de la Société immobilière du Canada CLC limitée. John a plus de 30 années d'expérience en immobilier et a notamment été sous-ministre adjoint de la Direction générale des biens immobiliers de Travaux publics et Services gouvernementaux Canada (TPSGC), de même que directeur régional général de TPSGC pour le Canada Atlantique. Ces postes lui ont permis d'acquérir l'expérience de la gestion de grands organismes multisites et de participer à des projets de construction, de location-achat, de construction sur commande et PPP, en plus de l'acquisition et de la cession de biens immobiliers fédéraux. On a décerné à John la Médaille du jubilé de diamant de la Reine en reconnaissance de ses contributions au Canada.

## **GREG BARKER**

Greg Barker est chef du contentieux et secrétaire général de la Société immobilière du Canada. Le conseil d'administration et la haute direction bénéficient de ses conseils en matière de gouvernance d'entreprise. Greg est également responsable des dossiers juridiques et réglementaires. Il a auparavant pratiqué le droit des sociétés et le droit immobilier commercial auprès de deux sociétés d'avocats nationales.

## **DOUG CASSIDY**

Doug Cassidy, vice-président Immobilier, Région de l'Ouest, est chargé du développement du projet Currie Barracks et d'autres projets de la Société immobilière du Canada dans l'Ouest du Canada. Doug a vingt ans d'expérience en immobilier, en développement immobilier et en génie, dans les secteurs de développement commercial, résidentiel et de villégiature. Doug détient un B.Sc. et une MBA, et est ingénieur professionnel enregistré en Alberta et en Colombie-Britannique.

## **JURGEN DIRKS**

Jurgen Dirks est premier vice-président, Services d'entreprise et chef des finances de la Société immobilière du Canada. Jurgen 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. Il a une vaste expérience du secteur de l'immobilier et du développement immobilier, car il a été vice-président et chef des finances du plus important constructeur et promoteur de quartiers résidentiels au Canada.



*De gauche à droite : Daniel Dorey, Robert Howald, Julie Payette, Jack Robinson*

### **DANIEL DOREY**

Daniel Dorey est vice-président principal, Québec, de la Société immobilière du Canada CLC limitée. Il dirige les activités immobilières de la Société au Québec, incluant le Vieux-Port de Montréal et les propriétés de la SIC dans le secteur du havre de Montréal. Daniel a plus de 25 ans d'expérience en immobilier, et a auparavant été président-directeur général de Corporation d'investissements OneCap. Il a également fondé Koral Properties, et lorsque cette société a été acquise par Oxford Properties, il a dirigé les activités d'Oxford au Québec.

### **ROBERT HOWALD**

Robert A. Howald est premier vice-président, Immobilier, de la Société immobilière du Canada. Il veille à la gestion judicieuse des acquisitions et au développement réussi du portefeuille immobilier de la Société dans toutes les régions du pays.

### **JULIE PAYETTE**

Julie Payette est directrice du Centre des sciences de Montréal (CSM). Avant son arrivée au CSM, elle était membre du corps des astronautes de la NASA et a fait partie de missions à bord des navettes spatiales Discovery et Endeavour. Julie a également été membre du prestigieux Woodrow Wilson Center for International Scholars à Washington, DC. À titre de directrice du CSM, Julie est chargée de renforcer la position du CSM comme institution exceptionnelle de savoir et de culture scientifique.

### **JACK ROBINSON**

Jack Robinson est chef d'exploitation de la Tour nationale du Canada (Tour CN), et s'efforce de consolider la position de la Tour, attraction touristique d'envergure internationale. Jack travaille à la Tour CN depuis plus de 20 ans, et a joué un rôle important dans le maintien du chiffre d'affaires positif et du solide rendement financier de la Tour. Jack a une vaste expérience des entreprises de l'industrie des biens emballés pour la vente, incluant Pepsi Cola, Procter and Gamble et Sucre Lantic. Ses connaissances du marché, 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

**47**

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

**48**

Déclaration

**49**

Rapport de l'auditeur

**51**

États financiers consolidés

**56**

Notes annexes aux états financiers consolidés

**89**

Répertoire de la Société

# Rapport de gestion

Exercice terminé le 31 mars 2014

**Le rapport de gestion qui suit doit être lu de concert avec les états financiers consolidés inclus dans le présent rapport annuel.**

## MODE DE PRÉSENTATION

Les données financières incluses dans le présent rapport de gestion pour l'exercice terminé le 31 mars 2014 comprennent les informations importantes jusqu'au 19 juin 2014. Les données financières ont été préparées conformément aux Normes internationales d'information financière (« IFRS ») publiées par l'International Accounting Standards Board (« IASB »). À moins d'indications contraires, tous les montants sont présentés en millions de dollars canadiens, sauf pour les données concernant l'achalandage, la superficie, les indemnités quotidiennes et les dépenses 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 « Société immobilière du Canada ») et détient les actions de Parc Downsview Park Inc. (« Parc Downsview ») et de la Société du Vieux-Port de Montréal Inc. (le « Vieux-Port ») en fiducie pour Sa Majesté du chef du Canada. Le 29 novembre 2012 (date de transition), sur la recommandation de la ministre des Travaux publics et des Services gouvernementaux, le gouverneur général en conseil a autorisé la SICL à procéder à la fusion du Vieux-Port et de Parc Downsview, accordant effectivement à la SICL le pouvoir de déterminer les politiques d'exploitation, d'investissement et de financement stratégiques de Parc Downsview et du Vieux-Port. En vertu d'un décret distinct, le statut de société mère de Parc Downsview et du Vieux-Port a été révoqué.

Par conséquent, les activités du Vieux-Port et de Parc Downsview ont été consolidées dans les résultats financiers de l'exercice terminé le 31 mars 2014. Les données comparatives de l'exercice précédent comprennent les activités du Vieux-Port et de Parc Downsview de la date de transition jusqu'au 31 mars 2013 et n'ont pas été retraitées pour tenir compte des activités du Vieux-Port et de Parc Downsview dans le but de fournir des informations pro forma comparatives.

Le rapport de gestion de la SICL qui suit doit être lu de concert avec les états financiers consolidés et les notes annexes audités, tels que présentés dans le rapport annuel 2013-2014 de la SICL.

## SECTEURS D'ACTIVITÉS

La SICL exerce ses activités principalement dans deux domaines : 1) le secteur de l'immobilier, par l'entremise de la Société immobilière du Canada et de Parc Downsview, et 2) dans le secteur de l'accueil et du tourisme, par l'intermédiaire de la Tour nationale du Canada (la « Tour CN ») et le Vieux-Port.

Par l'entremise de la Société immobilière du Canada, 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 n'a plus besoin pour ses programmes. La SICL, par l'entremise de la Société immobilière du Canada, achète des biens immobiliers à leur juste valeur de marché, 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 CN et du Vieux-Port.

La Société immobilière du Canada détient des biens immobiliers dans plusieurs provinces canadiennes et ces biens sont à diverses phases 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.

À la date de transition, la SICL a reçu le pouvoir de déterminer les politiques d'exploitation, d'investissement et de financement stratégiques de Parc Downsview et du Vieux-Port. La SICL a comptabilisé les regroupements d'entreprises de Parc Downsview et du Vieux-Port suivant la méthode de la valeur prospective des prédécesseurs.

Le site du Parc Downsview occupe 231,5 hectares (572 acres) sur l'ancienne base des Forces canadiennes Toronto, située à Toronto en Ontario. Le site est en partie consacré à un parc et à des usages culturels et récréatifs, y compris un parc national urbain. En plus de ce parc national urbain, ces terrains comprennent cinq lots destinés à l'aménagement présentant une foule d'utilisations des terrains dans le but de créer un modèle de développement urbain durable et progressif.

Le Vieux-Port est situé à Montréal, sur le fleuve Saint-Laurent. Ses principales activités incluent la gestion, l'élaboration et la tenue d'activités sur un site urbain récréatif, touristique et culturel. Le Vieux-Port possède et exploite également le Centre des sciences de Montréal.

### **TABLEAU DE BORD ÉQUILIBRÉ**

La Société emploie un tableau de bord équilibré en vue d'accroître la gestion de la performance organisationnelle. À la lumière de la fusion survenue en 2012, la Société a entrepris un examen et une analyse approfondis 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 Société englobe actuellement 33 objectifs de performance organisationnelle, financiers et non financiers, qui sont évalués à l'aide de 65 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 est présenté dans une section qui lui est réservée dans le présent rapport annuel.

### **GOVERNANCE**

La SICL continue de fournir, par son président-directeur général et son premier vice-président, Services d'entreprise et chef des finances, 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 qu'elle devrait suivre à cet égard.

Le Conseil d'administration de la SICL est formé d'un président et de six administrateurs qui sont indépendants de la direction et qui sont nommés par le gouverneur en conseil. Fixée par le gouverneur en conseil, la rémunération du président et des administrateurs consiste en des honoraires annuels de 9 400 \$ pour le président 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 réunions par téléconférence.

Pour l'exercice terminé le 31 mars 2014, les frais du Conseil d'administration, y compris les frais de déplacements, de conférences, de séminaires et d'assurance responsabilité, les honoraires annuels et les indemnités quotidiennes, ont totalisé 0,4 \$ (2013 – 0,4 \$).

Les frais du Conseil d'administration et de la haute direction sont publiés sur le site Web de la Société immobilière du Canada, [www.clc.ca](http://www.clc.ca)

### **OBJECTIFS ET STRATÉGIES**

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

#### **Immobilier**

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

Dans le cadre de l'aménagement des biens immobiliers, la Société suit un processus rigoureux afin de créer des collectivités fortes et dynamiques qui présentent une valeur durable pour les générations futures de Canadiens. Dans tous les projets qu'elle aborde, la Société tient à concrétiser la devise qu'elle a adoptée : l'innovation, la valeur et le patrimoine.

#### **Accueil et tourisme**

Par l'entremise de la Tour CN et du Vieux-Port, la Société offre des installations de divertissement de classe mondiale, ainsi qu'un vaste choix de services en matière d'attractions, d'expositions, d'aliments et de boissons. De plus, elle gère 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, dont le Centre des sciences de Montréal.

## RESSOURCES, RISQUES ET LIENS

### Résultats

Le tableau ci-dessous présente un résumé des 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 2014 par rapport à l'exercice précédent.

Exercice terminé le 31 mars	2014*	Budget 2014	2013**
Ventes immobilières	122,2 \$	123,6 \$	118,2 \$
Attractions, aliments, boissons et autres produits d'accueil	76,0	76,5	65,8
Activités de location	41,3	34,8	26,4
Intérêts et produits divers	6,0	6,7	5,6
Financement public	11,5	17,2	8,2
<b>Total des produits</b>	<b>257,0 \$</b>	<b>258,8 \$</b>	<b>224,2 \$</b>
Frais généraux et administratifs	38,2	49,4	26,8
Résultat avant impôts	53,0	37,0	62,3
Résultat net et résultat global (après impôts)	39,8	27,6	48,6

\*Par entité :

Exercice terminé le 31 mars 2014	Vieux-Port	Parc Downsview	Société immobilière du Canada	Total
Ventes immobilières	– \$	3,7 \$	118,5 \$	122,2 \$
Attractions, aliments, boissons et autres produits d'accueil	7,0	4,8	64,2	76,0
Activités de location	8,3	8,9	24,1	41,3
Intérêts et produits divers	2,2	–	3,8	6,0
Financement public	11,5	–	–	11,5
<b>Total des produits</b>	<b>29,0 \$</b>	<b>17,4 \$</b>	<b>210,6 \$</b>	<b>257,0 \$</b>
Frais généraux et administratifs	16,3	1,8	20,1	38,2
Résultat avant impôts	(0,3)	1,1	52,2	53,0
Résultat net et résultat global (après impôts)	(0,3)	1,1	39,0	39,8

Exercice terminé le 31 mars 2013**	Vieux-Port	Parc Downsview	Société immobilière du Canada	Total
Ventes immobilières	– \$	– \$	118,2 \$	118,2 \$
Attractions, aliments, boissons et autres produits d'accueil	1,8	2,9	61,1	65,8
Activités de location	1,5	2,7	22,2	26,4
Intérêts et produits divers	1,5	–	4,1	5,6
Financement public et crédits	8,2	–	–	8,2
<b>Total des produits</b>	<b>13,0 \$</b>	<b>5,6 \$</b>	<b>205,6 \$</b>	<b>224,2 \$</b>
Frais généraux et administratifs	8,1	1,7	17,0	26,8
Résultat avant impôts	0,7	(4,9)	66,5	62,3
Résultat net et résultat global (après impôts)	0,5	(3,6)	51,7	48,6

\*\*Comprend le Vieux-Port et Parc Downsview du 29 novembre 2012 au 31 mars 2013

## Produits

Les produits de l'exercice se sont établis à 257,0 \$, soit 1,8 \$ de moins que les prévisions budgétaires, mais 32,8 \$ de plus par rapport à l'exercice précédent.

Les produits proviennent essentiellement de quatre sources :

### 1) Ventes immobilières

Les ventes immobilières de 122,2 \$ pour l'exercice comprennent les ventes de biens immobiliers aménagés à titre de terrains à bâtir et vendus à des constructeurs de maisons individuelles, d'appartements et de condominiums, et les ventes de terrains non aménagés. Les ventes de l'exercice considéré ont été supérieures de 4,0 \$ 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, en fonction des différents marchés.

Les ventes immobilières par région ont été les suivantes :

Exercice terminé le 31 mars	2014	2013
Ouest	92,0 \$	44,9 \$
Ontario	21,0	69,2
Québec	7,6	2,2
Atlantique	1,6	1,9
<b>Total</b>	<b>122,2 \$</b>	<b>118,2 \$</b>

Au cours de l'exercice, les ventes immobilières ont permis de dégager une marge brute, excluant les frais généraux et administratifs et les impôts, de 37,8 \$ ou 30,9 %, par rapport à 64,7 \$ ou 54,7 % pour l'exercice précédent. La marge brute moins favorable de l'exercice considéré par rapport à celle de l'exercice précédent souligne davantage le résultat exceptionnel de l'exercice comparatif, plutôt qu'une composition du chiffre d'affaires défavorable de l'exercice écoulé. La marge brute de 30,9 % est forte par rapport aux résultats du secteur d'activité et cohérente avec nos récentes marges historiques (excluant l'exercice précédent). Les marges varient considérablement d'un projet à l'autre, et dépendent de nombreux facteurs, dont la demande du marché dans la région où se déroule le projet, la proximité d'un aménagement concurrentiel, la combinaison de produits à l'intérieur du projet, le coût du terrain et le délai de vente d'un projet.

### 2) Attractions, aliments, boissons et autres produits d'accueil

Les attractions, aliments, boissons et autres produits d'accueil représentent les produits découlant des activités opérationnelles de la Tour CN et englobent les entrées, les restaurants et les attractions connexes, ainsi que des activités opérationnelles du Vieux-Port et de Parc Downsview qui comprennent les installations sportives, les stationnements, les concessions, les programmes, les événements, les locations à des entreprises, et autres produits d'accueil.

#### *Tour CN*

Les produits de 64,2 \$ que la Tour CN a réalisés au cours de l'exercice dépassent de 3,0 \$ ceux de l'exercice précédent. La marge brute de 25,7 \$ pour l'exercice dépasse de 4,9 \$ celle de l'exercice antérieur.

L'amélioration pour l'exercice considéré s'explique notamment par l'incidence sur tout l'exercice des nouveaux prix d'entrée générale instaurés en décembre 2012 et d'un remboursement de 3,4 \$ pour les impôts fonciers relatifs aux années 2008 à 2013. Les dépenses moyennes par visiteur ont atteint 45,10 \$, soit 4,78 \$ ou 11,9 % de plus que celles de l'exercice précédent, ce qui reflète l'incidence favorable des nouveaux prix d'entrée générale. L'achalandage a atteint 1,38 million de visiteurs au cours de l'exercice contre 1,465 million de visiteurs au cours de l'exercice précédent.

#### *Vieux-Port*

Au cours de l'exercice, le Vieux-Port a réalisé des produits de 7,0 \$ (1,8 \$ du 29 novembre 2012 au 31 mars 2013), sur ses activités liées aux stationnements, aux concessions, aux programmes et aux événements.

#### *Parc Downsview*

Au cours de l'exercice, Parc Downsview a réalisé des produits de 4,8 \$ (2,9 \$ du 29 novembre 2012 au 31 mars 2013) sur ses activités liées aux restaurants, aux installations sportives, aux programmes et aux événements.

### 3) Activités de location

La location englobe les produits tirés des propriétés commerciales, industrielles et résidentielles détenues à titre de placements, ainsi que des biens qui se trouvent sur les terrains en voie d'aménagement et détenus pour aménagement futur à travers le pays. Les produits de location de 41,3 \$ pour l'exercice ont été générés par les immeubles de placement et les stocks de biens immobiliers qui sont à diverses étapes d'aménagement. Les produits de location ont augmenté de 14,9 \$ au cours de l'exercice par rapport à ceux de l'exercice précédent. L'écart favorable par rapport à l'exercice antérieur est surtout attribuable à la consolidation des résultats d'un exercice complet du Vieux-Port et de Parc Downsview au cours de l'exercice écoulé par rapport à la période allant du 29 novembre 2012 au 31 mars 2013 pour l'exercice précédent. Le Vieux-Port et Parc Downsview ont généré des produits de location de 8,3 \$ (1,5 \$ du 29 novembre 2012 au 31 mars 2013) et de 8,9 \$ (2,7 \$ du 29 novembre 2012 au 31 mars 2013), respectivement, au cours de l'exercice considéré.

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

Exercice terminé le 31 mars	2014	2013*
Ouest	16,6 \$	16,1 \$
Ontario	13,9	6,5
Québec	8,7	1,6
Atlantique	2,1	2,2
<b>Total</b>	<b>41,3 \$</b>	26,4 \$

\*Comprend le Vieux-Port et Parc Downsview du 29 novembre 2012 au 31 mars 2013

La marge brute de location de 18,8 \$ pour l'exercice a été plus élevée de 16,3 \$ en comparaison de celle de l'exercice précédent. La hausse par rapport à l'exercice antérieur s'explique par l'ajout des résultats de Parc Downsview et du Vieux-Port pour un exercice complet, ainsi que par les résultats favorables obtenus par la Société immobilière du Canada.

### 4) Intérêts et produits divers

Les intérêts et produits divers de 6,0 \$ de l'exercice comprennent principalement des intérêts sur les placements à court terme, la trésorerie et les équivalents de trésorerie, ainsi que des dons et des produits de parrainage du Vieux-Port.

### 5) Financement public

Au cours de l'exercice, le Vieux-Port a comptabilisé des produits de 11,5 \$ provenant de financement public pour financer ses activités.

## Autres

### Frais généraux et administratifs

Les frais généraux et administratifs de 38,2 \$ pour l'exercice ont été supérieurs de 11,4 \$ à ceux de l'exercice précédent. Ces frais comprennent notamment des frais de 16,3 \$ du Vieux-Port (8,1 \$ du 29 novembre 2012 au 31 mars 2013) et de 1,8 \$ de Parc Downsview (1,7 \$ du 29 novembre 2012 au 31 mars 2013). En excluant les résultats du Vieux-Port et de Parc Downsview et la reprise des provisions pour restructuration au cours de l'exercice précédent, les frais généraux et administratifs de la Société immobilière du Canada ont été similaires à ceux de l'exercice précédent.

### Frais d'aménagement

Parc Downsview a bénéficié d'un règlement favorable concernant les paiements en remplacement d'impôts, ce qui a donné lieu à un recouvrement de 2,0 \$.

### Impôts

Le taux d'imposition effectif pour l'exercice écoulé a été de 24,8 %, ce qui est conforme aux taux législatifs. Le Vieux-Port et Parc Downsview sont devenus des entités imposables le 29 novembre 2012.

## SITUATION FINANCIÈRE

## Actif

Aux 31 mars 2014 et 2013, la valeur comptable du total des actifs s'établissait à 676,3 \$ et à 654,1 \$, respectivement. Le tableau suivant présente un résumé des actifs de la Société :

31 mars	2014	2013
Stocks	245,4 \$	224,7 \$
Immeubles de placement	14,6	13,2
Immobilisations corporelles	162,8	167,3
Trésorerie et équivalents de trésorerie	124,1	136,9
Impôt différé à recouvrer	74,8	74,1
Créances clients et autres actifs	54,5	37,9
<b>Total</b>	<b>676,3 \$</b>	<b>654,1 \$</b>

## Stocks

Les stocks de la Société incluent 29,2 \$ de biens immobiliers destinés à l'aménagement futur (31 mars 2013 – 24,8 \$), 213,7 \$ de biens immobiliers en voie d'aménagement (31 mars 2013 – 195,5 \$) et 2,6 \$ de biens immobiliers destinés à la vente (31 mars 2013 – 4,4 \$). Les stocks sont comptabilisés au plus faible du coût et de la valeur nette de réalisation. Au cours de l'exercice, la Société a consacré 53,0 \$ aux biens immobiliers en question par rapport à 42,7 \$ au cours de l'exercice précédent. La hausse importante de la valeur comptable des stocks s'explique par l'acquisition sans décaissement de terrains au Parc Downsview pour 46,9 \$ et par la Société immobilière du Canada pour 4,3 \$, qui a été financée par des billets à payer ne portant pas intérêt. Les dépenses liées aux stocks varient d'une période à l'autre, selon les dépenses requises et prévues pour les biens en question dans le but de les préparer pour les vendre.

## Immeubles de placement

Les immeubles de placement comprennent principalement les terrains du Rogers Centre et les terrains situés au pied de la Tour CN, de même que certains biens appartenant à Parc Downsview.

## Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles comprennent principalement la Tour CN, le parc national urbain, le Hangar des sports, le stationnement Plaza Garage, le petit parc de la rue John, le Centre des sciences de Montréal, des quais, des ponts, l'immeuble et le terrain du Vieux-Port, 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 dépenses en immobilisations de 11,8 \$ effectuées au cours de l'exercice ont été inférieures à celles de 18,6 \$ de l'exercice précédent. Cette baisse est attribuable à un important projet en immobilisations non récurrent au cours de l'exercice précédent. L'amortissement hors trésorerie des immobilisations corporelles s'est chiffré à 11,1 \$ pour l'exercice contre 9,1 \$ au cours de l'exercice antérieur. Ces dépenses excluent les frais de réparation et d'entretien. Les dépenses en immobilisations fluctuent d'une période à l'autre, selon les sommes requises et prévues pour les immobilisations corporelles. Les coûts des immobilisations corporelles du Vieux-Port et du Centre des sciences de Montréal qui devraient généralement être comptabilisés à l'actif sont passés en charges au fur et à mesure qu'ils sont engagés et largement contrebalancés par la comptabilisation du financement public.

## Trésorerie et équivalents de trésorerie

La Société continue de maintenir des niveaux élevés de liquidités, afin d'être en mesure de réagir à des occasions possibles qui pourraient nécessiter des sommes importantes de trésorerie. Les soldes de la trésorerie et des équivalents de trésorerie, détenus auprès d'importantes banques à charte canadienne et institutions financières, totalisaient 124,1 \$ au 31 mars 2014 contre 136,9 \$ au 31 mars 2013. Au cours de l'exercice, un dividende de 67,2 \$ a été versé par la Société à son unique actionnaire, le gouvernement du Canada.

## Actif d'impôt différé

L'actif d'impôt différé de 74,8 \$ est principalement attribuable aux différences temporelles entre la valeur comptable des actifs et des passifs aux fins de présentation de l'information financière et les montants utilisés à des fins fiscales. 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 des loyers à recevoir, des créances diverses, des actifs payés d'avance, une créance à long terme et les stocks de la Tour CN. L'augmentation au cours de l'exercice écoulé s'explique par des créances à long terme supplémentaires de 8,4 \$ en lien avec la vente de biens immobiliers et par un dépôt sur achat de 3,8 \$ pour un terrain.

### Passif et capitaux propres

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

31 mars	2014	2013
Facilités de crédit	49,0 \$	41,5 \$
Obligation hypothécaire à payer	-	5,9
Effets à payer	130,9	74,7
Dettes fournisseurs et autres créditeurs	26,5	28,3
Loyers reçus d'avance, dépôts et autres passifs	9,0	7,5
Produits différés	11,2	11,4
Autres passifs	20,8	28,4
<b>Total du passif</b>	<b>247,4 \$</b>	197,7 \$
Surplus d'apport	181,2	181,2
Résultats non distribués	247,7	275,2
	<b>428,9</b>	456,4
<b>Total du passif et des capitaux propres</b>	<b>676,3 \$</b>	654,1 \$

### Facilités de crédit

La Société possède deux facilités de crédit.

Parc Downsview dispose d'un pouvoir d'emprunt du ministre des Finances de 90 \$ jusqu'au 30 septembre 2014. Parc Downsview possède aussi une facilité de crédit renouvelable à vue de 90 \$, non garantie, portant intérêt aux taux des acceptations bancaires plus une commission d'attente de 45 points de base, dont il avait utilisé 49,0 \$ au 31 mars 2014. Le produit provenant de cette facilité de crédit a servi à financer la construction et l'aménagement de projets au Parc Downsview.

La Société immobilière du Canada dispose d'un pouvoir d'emprunt du ministre des Finances de 50 \$ jusqu'au 30 septembre 2014. Elle possède également une facilité de crédit renouvelable de 50 \$, prioritaire, non garantie. Cette facilité de crédit peut être utilisée au moyen d'emprunts, d'acceptations bancaires et de lettres de crédit. Les taux d'intérêt varient de 50 points de base pour les lettres de crédit au taux préférentiel pour les emprunts. Au 31 mars 2014, la Société immobilière du Canada avait utilisé 27,5 \$ (31 mars 2013 - 25,0 \$) à titre de garantie pour des lettres de crédit en cours.

### Obligation hypothécaire à payer

En janvier 2014, le versement final a été effectué pour l'obligation hypothécaire de premier rang de série A, d'une valeur de 47 millions de dollars à l'origine, et l'hypothèque a été libérée.

### Effets à payer

Les effets à payer au gouvernement sont 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 entre 2014 et 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, sauf dans un nombre limité de cas où les modalités de l'effet précisent quand l'émetteur peut en exiger le paiement et sans égard aux flux de trésorerie du bien. Tous les effets à payer ne portent pas intérêt. Au cours de l'exercice, quatre billets, d'une valeur nominale totale de 58,3 \$, ont été émis et les titres pour les propriétés connexes ont été transférés.

En se fondant sur le délai prévu pour la vente de biens immobiliers et les exigences particulières de remboursement des effets, le tableau suivant présente les remboursements de capital estimatifs :

Exercices se terminant le 31 mars	2015	34,7 \$
	2016	13,5
	2017	10,5
	2018	29,6
	2019	0,1
Exercices ultérieurs		60,1
Total partiel		148,5 \$
Moins les intérêts représentant les intérêts théoriques		17,6
		130,9 \$

#### Dettes fournisseurs et autres créditeurs

Les dettes fournisseurs et autres créditeurs sont cohérents avec ceux de l'exercice antérieur. Dans tous les cas, il s'agit de dettes fournisseurs et de charges à payer engagées dans le cours normal des activités.

#### Loyers reçus d'avance, dépôts et autres passifs

Les loyers reçus d'avance, dépôts et autres passifs comprennent dans une large mesure des dépôts sur des ventes immobilières versés par les acheteurs et des dépôts de constructeurs, qui font partie du cours normal des activités.

#### Produits différés

Les produits différés représentent les produits provenant des activités de location, de location à bail, de programmes et d'événements, et de l'aménagement et produits divers que la Société n'a pas encore gagnés. Les produits différés sont liés à Parc Downsview et au Vieux-Port.

#### Autres passifs

Les autres passifs comprennent les provisions, le financement public et les impôts. La baisse des autres passifs est attribuable aux sommes dépensées par rapport aux provisions pour les coûts de réalisation de projets de biens immobiliers.

### RESSOURCES EN CAPITAL ET LIQUIDITÉ

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

- » financer les charges récurrentes;
- » gérer les facilités de crédit courantes;
- » financer l'aménagement continu des stocks et des immeubles de placement;
- » financer les exigences de fonds afin de maintenir et d'améliorer les immobilisations corporelles;
- » financer les activités d'investissement, lesquelles peuvent inclure :
  - les acquisitions de biens immobiliers;
  - les remboursements des effets;
  - les dépenses en immobilisations discrétionnaires;
- » 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 des 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.

Au-delà de douze mois, les principaux besoins en liquidités de la Société, y compris ceux de ses filiales, sont liés aux remboursements des facilités de crédit et des effets à payer, aux dépenses en immobilisations récurrentes et non récurrentes, aux frais d'aménagement et aux acquisitions possibles de biens immobiliers. La Société compte combler ces besoins à l'aide d'une ou de plusieurs des ressources suivantes :

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

Au 31 mars 2014, la Société disposait d'une encaisse d'environ 29,1 \$ et de 95,0 \$ d'équivalents de trésorerie, lesquels consistent en des dépôts à terme arrivant à échéance dans 32 jours et des certificats de dépôt remboursables en tout temps. L'ensemble de la trésorerie et des équivalents de trésorerie est détenu par d'importantes institutions financières, qui sont cotées AA par une agence de notation reconnue.

## **RISQUES**

Les résultats financiers de la Société sont affectés par la performance de ses activités, 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 macro-économiques comme la croissance économique, l'inflation, les taux d'intérêt, les exigences et initiatives réglementaires, et les litiges et réclamations qui découlent du cours normal des activités.

Le texte qui suit se veut un examen des facteurs importants et de leurs répercussions possibles sur les activités commerciales de la Société.

### **Risques macroéconomiques généraux**

Selon les prévisions de la Banque du Canada, l'économie canadienne devrait enregistrer une croissance de 2,5 % en 2014 et 2015. On prévoit que la Banque du Canada maintiendra les taux d'intérêt à 1 % jusqu'au troisième trimestre de 2015.

### **Risques relatifs au secteur immobilier**

De par sa nature, l'immobilier comporte généralement des risques et chaque bien immobilier 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 de la région où se trouve le bien immobilier. 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 et il est prévu que les mises en chantier résidentielles demeureront stables. On prévoit que le ralentissement du marché se poursuivra en 2014, car la capacité financière devient une question de premier plan. Ce ralentissement continuera à être atténué par les taux d'intérêt extrêmement bas qui devraient persister jusqu'en 2015.

### **Risques relatifs au secteur de l'accueil et du tourisme**

L'exploitation de la Tour CN et du Vieux-Port est directement liée à la performance du secteur du tourisme à Toronto et à Montréal, respectivement. L'achalandage de la Tour CN varie également selon les saisons et les conditions météorologiques quotidiennes. La Tour CN 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.

L'achalandage au Vieux-Port joue un rôle important dans ses résultats. Les autres facteurs comprennent l'économie locale et mondiale, les conditions météorologiques, les frais de voyage et les tendances en matière de tourisme international. Le Vieux-Port atténue ces risques en gérant de façon active et en modifiant ses frais de publicité, en présentant de nouveaux événements et attractions, tout en se concentrant aussi sur les événements importants existants pour accroître le nombre total de ses visiteurs.

### **Risques relatifs aux taux d'intérêt et au financement**

La Société juge qu'elle a géré efficacement le risque de taux d'intérêt. Ses effets à payer ne portent pas intérêt et sont remboursables à leur échéance entre 2014 et 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, sauf dans un nombre limité de cas où les modalités de l'effet précisent quand l'émetteur peut en exiger le paiement et sans égard aux flux de trésorerie du bien. 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 de ses effets, de concert avec les flux de trésorerie produits par les projets, selon les estimations de la direction, suffiront pour rembourser les effets à leur échéance, à tout le moins.

### Risque de crédit

Le risque de crédit découle de la possibilité que des locataires ou des acheteurs éprouvent des difficultés financières et ne soient pas en mesure de rembourser les sommes dues en vertu de leurs engagements.

La Société a tenté de réduire ce risque en limitant son exposition à un seul locataire ou secteur d'activité, et en effectuant des évaluations de crédit pour tous ses nouveaux contrats de location et transactions de crédit. Elle atténue également ce risque en signant des contrats de location à long terme avec des échéances variables.

Les comptes clients de la Société comprennent presque exclusivement des soldes exigibles. La Société effectue fréquemment un examen de ses créances et, au besoin, établit une provision appropriée pour les créances douteuses. Au 31 mars 2014, le solde des loyers à recevoir et des créances diverses s'élevait à 25,5 \$ (31 mars 2013 – 18,6 \$).

La Société possède des créances à long terme de 21,3 \$ (31 mars 2013 – 12,6 \$) provenant de la vente de biens immobiliers. Ces créances portent intérêt à des taux fixes variant de 1 à 5 % et des taux variables allant du taux directeur au taux directeur plus 1 %. Le taux moyen pondéré pour les hypothèques à taux fixe est de 4,36 % (31 mars 2013 – 4,95 %). Toutes les créances à long terme sont garanties par des hypothèques subsidiaires, selon lesquelles la juste valeur sous-jacente du bien immobilier est supérieure au solde de la créance à long terme au 31 mars 2014.

### 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 nuire à 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 ou mesure par des autorités réglementaires visant ses biens immobiliers, ni de réclamations en cours ou prévues relatives à l'état environnemental de ses biens immobiliers.

La Société continuera d'effectuer des dépenses en immobilisations et opérationnelles nécessaires pour s'assurer qu'elle respecte les lois et les règlements en matière d'environnement.

### Risques relatifs à l'infrastructure

Le Vieux-Port exploite certaines structures en vertu de contrats de location simple 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 le Vieux-Port aux structures initiales, à condition que le propriétaire les juge en bon état. Jusqu'à présent, toutes les modifications apportées par le Vieux-Port aux structures répondent aux exigences du propriétaire.

### Garanties et éventualités

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 territoriales autochtones. La Société continue de collaborer avec divers 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 annexes 14 et 15 aux états financiers consolidés de l'exercice terminé le 31 mars 2014.

### PARTIES LIÉES

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

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

<b>Exercice terminé le 31 mars</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Location, location à bail et produits divers	<b>4,0 \$</b>	4,1 \$
Charges engagées pour les divers services reçus	<b>2,7</b>	2,4
Acquisition de biens immobiliers au moyen d'effets à payer ne portant pas intérêt (montant du principal)	<b>58,3</b>	-
Remboursement d'effets à payer	-	2,3
Produit provenant du financement public	<b>11,5</b>	8,2
Versement d'un dividende à l'actionnaire	<b>67,2</b>	20,0

L'état consolidé de la situation financière comprend les soldes suivants avec des parties liées :

<b>Au 31 mars</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Créances clients nettes et autres créances des ministères et organismes fédéraux, sauf le financement public différé	<b>0,8 \$</b>	1,5 \$
Financement public différé	<b>4,5</b>	3,5
Effets à payer	<b>130,9</b>	74,7

## PRINCIPALES ESTIMATIONS COMPTABLES

La discussion et l'analyse de la situation et de la performance financières de la Société reposent sur les états financiers consolidés, lesquels sont préparés conformément 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 divulgation des actifs et des passifs éventuels, ainsi que sur la présentation des produits et des charges pour les périodes des états financiers consolidés. 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 importantes se présentent comme suit :

### i. Stocks et coût des ventes immobilières

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 attribuer les coûts actuels d'aménagement aux 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 et la valeur nette de réalisation. 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. Évaluation des justes valeurs

Lorsque la juste valeur des actifs financiers, des immeubles de placement et des 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. Les estimations de la juste valeur des immeubles de placement qu'établit la Société sont examinées régulièrement par la direction en ayant recours à des évaluations indépendantes des biens et d'informations internes.

Les justes valeurs de tous les instruments financiers et les immeubles de placement doivent être classées selon la hiérarchie à trois niveaux suivants :

**Niveau 1 (N1)** – 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 (N2)** – 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 (N3)** – 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.

Les estimations et hypothèses importantes sous-tendant l'évaluation des actifs financiers, des immeubles de placement et des passifs financiers sont présentées dans les notes complémentaires 6 et 23.

## iii. 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 ou 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.

## iv. 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, sauf dans un nombre limité de cas où les modalités de l'effet précisent quand l'émetteur peut en exiger le paiement et sans égard aux flux de trésorerie du bien. En ce qui a trait aux effets qui ne prévoient pas le moment où l'émetteur peut en exiger le paiement, le calendrier de remboursement est établi en fonction d'une période et des flux de trésorerie du bien estimés. 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 comptabilisés dans les biens immobiliers ou passés en charges, selon le cas.

**v. Moins-value et dépréciation**

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

Dans le cas des stocks, une dépréciation est comptabilisée lorsque la valeur nette de réalisation du produit net prévu par la vente d'un bien est inférieure à la somme de sa valeur comptable et des frais prévus pour l'achèvement. La valeur nette de réalisation est fondée sur une projection des flux de trésorerie futurs, qui tient compte du plan d'aménagement spécifique pour chaque projet et de la meilleure estimation de la direction de la conjoncture la plus probable prévue qui prévaudra sur le marché.

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 2 g) et elles sont comptabilisées lorsque la valeur recouvrable du bien est inférieure à sa valeur comptable. La valeur recouvrable est la valeur plus élevée entre la juste valeur d'un actif (ou d'une unité génératrice de trésorerie) diminuée des coûts de la vente et sa valeur d'utilité. La Société estime la juste valeur diminuée des coûts de la vente en utilisant les meilleures informations disponibles pour estimer le montant qu'elle pourrait obtenir de la cession dans le cadre d'une transaction conclue dans des conditions de concurrence normale, moins les coûts de la vente. La Société estime la valeur d'utilité en actualisant les flux de trésorerie futurs estimés à leur valeur actuelle en utilisant un taux avant impôts reflétant les évaluations actuelles par le marché de la valeur temps de l'argent et des risques spécifiques à cet actif. La détermination de la valeur actuelle des flux de trésorerie estimés exige des estimations significatives, comme les flux de trésorerie futurs et les taux d'actualisation appliqués.

**vi. Impôts sur le résultat**

La Société a recours à des estimations et des hypothèses pour déterminer le montant des impôts courants et différés, et tient compte de l'impact des situations fiscales incertaines et si des impôts et des intérêts supplémentaires peuvent être dus.

**vii. Conformité des méthodes comptables des NCSP du Vieux-Port aux IFRS**

Aux fins de la transition du Vieux-Port des normes comptables pour le secteur public (NCSP) aux IFRS, la direction a effectué un certain nombre d'estimations et d'hypothèses importantes pour déterminer les actifs acquis et les passifs repris identifiables à la date de transition, et adapté ces actifs et passifs aux méthodes comptables de la Société.

**Flux de trésorerie**

La trésorerie et les équivalents de trésorerie provenant des activités opérationnelles et d'investissement se sont élevés à 52,8 \$ pour l'exercice. Au cours de l'exercice, la Société a été en mesure de verser un dividende de 67,2 \$ à son actionnaire à même les flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles, rembourser intégralement et libérer son obligation hypothécaire à payer de 5,9 \$, tout en accroissant les emprunts de ses facilités de crédit de seulement 7,5 \$ afin de financer la viabilisation de ses stocks de biens immobiliers au Parc Downsview.

## PERSPECTIVES

Au cours de l'exercice, Parc Downsview a acquis deux parcelles de terrain d'environ 35 acres du ministère de la Défense nationale (MDN) pour la somme de 54 \$ par l'émission de deux billets ne portant pas intérêt. La Société immobilière du Canada a également acheté deux parcelles de terrain totalisant environ 86 acres à Halifax, en Nouvelle-Écosse, du MDN par l'émission de deux billets ne portant pas intérêt. Au 31 mars 2014, la réserve foncière de la Société totalisait approximativement 545 hectares (1 350 acres).

La Société négocie actuellement avec des ministères et des organismes du gouvernement l'acquisition de 3 319 hectares (8 201 acres) supplémentaires. En raison de l'envergure considérable de bon nombre de biens immobiliers et de portefeuilles dont le transfert est à l'étude, et qui atteint 2 160 hectares (5 300 acres), les travaux de planification, d'aménagement et de réintégration de ces biens immobiliers dans les collectivités locales s'échelonnent sur plusieurs années. Bien que cette situation puisse exposer la Société à des fluctuations dans les marchés immobiliers locaux et influencer sur la demande, la diversité géographique de ses biens immobiliers atténue le risque d'un impact négatif d'un ralentissement économique dans un marché unique.

Les principaux projets d'aménagement résidentiel de la Société se situent à Terre-Neuve-et-Labrador, en Ontario, en Alberta et en Colombie-Britannique, où elle réaménage les anciennes BFC Toronto, BFC Calgary, BFC Griesbach et BFC Chilliwack, et où les marchés résidentiels restent vigoureux. Dans la majorité 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 un projet à 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 249,2 \$ au cours de la période de cinq ans se terminant le 31 mars 2018 selon le Plan d'entreprise annuel approuvé. La Société compte demeurer financièrement autonome et verser régulièrement un dividende au gouvernement du Canada, comme en témoigne le versement d'un dividende de 67,2 \$ au cours de l'exercice considéré.

# 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 (« IFRS »).

La direction maintient des systèmes de présentation de l'information financière et de gestion qui comprennent des 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 donnent, dans tous leurs aspects significatifs, une image fidèle de la situation financière de la Société au 31 mars 2014 et au 31 mars 2013, et de sa performance financière et de ses flux de trésorerie pour les exercices terminés les 31 mars 2014 et 2013.

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. Il est chargé d'examiner les états financiers consolidés 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 financiers consolidés avec la direction, 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 concordent, dans les cas appropriés, avec les informations fournies dans les états financiers consolidés.

Le président-directeur général,



**John McBain**

Le premier vice-président, Services d'entreprise  
et chef des finances,



**Jurgen Dirks**

Toronto, Canada  
Le 19 juin 2014

# Déclaration

Nous les soussignés, John McBain, président-directeur général, et Jurgen Dirks, premier vice-président, Services d'entreprise et chef des finances, certifions :

que nous avons examiné les états financiers consolidés de la Société immobilière du Canada limitée de l'exercice terminé le 31 mars 2014;

qu'à notre connaissance, les états financiers 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;

qu'à notre connaissance, les états financiers consolidés et les autres informations financières inclus dans le présent rapport donnent, dans tous leurs aspects significatifs, une image fidèle de la situation financière, de la performance financière et des flux de trésorerie de la Société immobilière du Canada limitée pour l'exercice terminé à cette date et pour les exercices qui y sont présentés.

Le président-directeur général,



**John McBain**

Le premier vice-président, Services d'entreprise  
et chef des finances,



**Jurgen Dirks**

Toronto, Canada  
Le 19 juin 2014

# 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 2014, 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*

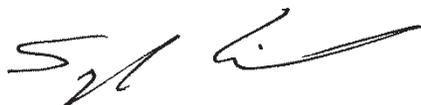
À mon avis, les états financiers consolidés donnent, dans tous leurs aspects significatifs, une image fidèle de la situation financière de la Société immobilière du Canada limitée au 31 mars 2014, ainsi que de sa performance financière et de ses flux de trésorerie pour l'exercice clos à cette date, conformément aux Normes internationales d'information financière (IFRS).

### **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 19 juin 2014  
Ottawa, Canada

# États financiers consolidés

## ÉTAT CONSOLIDÉ DU RÉSULTAT GLOBAL

Exercice terminé le 31 mars

En milliers de dollars canadiens	Note	2014	2013
<b>PRODUITS</b>			
Ventes immobilières		122 181 \$	118 250 \$
Attractions, aliments, boissons et autres produits d'accueil		76 030	65 838
Location		41 273	26 357
Financement public	16	11 504	8 174
Intérêts et produits divers		6 000	5 543
		<b>256 988</b>	<b>224 162</b>
<b>CHARGES</b>			
Coût des ventes immobilières		84 413	53 548
Attractions, aliments, boissons et autres charges d'accueil		54 638	46 251
Charges opérationnelles de location		22 499	23 863
Frais généraux et administratifs		38 199	26 807
Perte de valeur, coûts antérieurs à l'acquisition et dépréciations	6, 7	2 041	9 251
Intérêts et autres frais		2 247	1 133
<b>Autres charges</b>			
Coûts de restructuration		-	1 051
	17	<b>204 037</b>	<b>161 904</b>
<b>RÉSULTAT AVANT IMPÔTS SUR LE RÉSULTAT</b>		<b>52 951 \$</b>	<b>62 258 \$</b>
Économie d'impôt différé	20	(239)	(3 604)
Charge d'impôt exigible	20	13 393	17 289
		<b>13 154</b>	<b>13 685</b>
<b>RÉSULTAT NET ET RÉSULTAT GLOBAL</b>		<b>39 797 \$</b>	<b>48 573 \$</b>

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	2014	2013
<b>ACTIF</b>			
<b>Actifs non courants</b>			
Immeubles de placement	6	14 634 \$	13 195 \$
Stocks	7	29 164	24 834
Immobilisations corporelles	5	162 818	167 333
Créances clients et autres actifs	10	4 539	6 497
Créances à long terme	8	11 761	9 786
Impôts différés	20	74 815	74 123
		<b>297 731</b>	<b>295 768</b>
<b>Actifs courants</b>			
Stocks	7	216 240	199 825
Trésorerie et équivalents de trésorerie	9	124 109	136 882
Créances clients et autres actifs	10	28 631	18 436
Partie courante des créances à long terme	8	9 541	3 169
		<b>378 521</b>	<b>358 312</b>
		<b>676 252 \$</b>	<b>654 080 \$</b>

En milliers de dollars canadiens	Note	2014	2013
<b>PASSIF ET CAPITAUX PROPRES</b>			
<b>PASSIF</b>			
<b>Passifs non courants</b>			
Effets à payer	13	96 214 \$	66 275 \$
Produits différés		78	625
Dettes fournisseurs et autres créditeurs	14	703	993
Provisions	15	3 115	4 724
Loyers reçus d'avance, dépôts et autres passifs		4 372	3 838
Impôts différés	20	7 159	6 705
		<b>111 641</b>	<b>83 160</b>
<b>Passifs courants</b>			
Facilités de crédit	12	49 000	41 500
Obligation hypothécaire à payer	11	-	5 875
Partie courante des effets à payer	13	34 673	8 370
Dettes fournisseurs et autres créditeurs	14	25 800	27 339
Provisions	15	2 037	8 912
Financement public	16	4 475	3 486
Produits différés		11 017	10 878
Impôts sur le résultat payables		4 062	4 624
Loyers reçus d'avance, dépôts et autres passifs		4 635	3 621
		<b>135 699</b>	<b>114 605</b>
<b>CAPITAUX PROPRES</b>			
Surplus d'apport	18	181 170	181 170
Résultats non distribués	18	247 742	275 145
		<b>428 912</b>	<b>456 315</b>
		<b>676 252 \$</b>	<b>654 080 \$</b>
Éventualités et engagements	14, 15		
Contrats de location simple	19		

Les notes annexes font partie intégrante des états financiers consolidés

Au nom du Conseil,

Le président du Conseil d'administration,



Grant B. Walsh

Le président du Comité de vérification,



Wayne MacIntosh

## ÉTAT CONSOLIDÉ DES VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES

Exercice terminé le 31 mars

En milliers de dollars canadiens	Surplus d'apport	Résultats non distribués	Total des capitaux propres
Solde d'ouverture au 1 <sup>er</sup> 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
Dividende	–	(20 000)	(20 000)
Solde de clôture au 31 mars 2013	181 170 \$	275 145 \$	456 315 \$
Solde d'ouverture au 1 <sup>er</sup> avril 2013	<b>181 170 \$</b>	<b>275 145 \$</b>	<b>456 315 \$</b>
Variations au cours de l'exercice			
Résultat net de l'exercice	–	<b>39 797</b>	<b>39 797</b>
Dividende	–	<b>(67 200)</b>	<b>(67 200)</b>
Solde de clôture au 31 mars 2014	<b>181 170 \$</b>	<b>247 742 \$</b>	<b>428 912 \$</b>

*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	2014	2013
<b>ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES</b>			
Résultat net		39 797 \$	48 573 \$
Perte sur la vente d'immeubles de placement		131	-
Perte sur la vente d'immobilisations corporelles		843	45
Charge d'intérêts		939	1 038
Intérêts versés		(957)	(976)
Produit d'intérêts		(2 465)	(2 577)
Impôts sur le résultat versés		(13 954)	(10 873)
Recouvrement des coûts de vente des biens immobiliers		84 413	53 548
Dépenses en immobilisations pour les stocks de biens immobiliers		(53 011)	(42 728)
Perte de valeur, coûts antérieurs à l'acquisition et dépréciations		2 041	9 251
Provisions		(6 810)	(2 051)
Charge d'impôt sur le résultat		13 154	3 604
Amortissement		11 139	9 076
		75 260	65 930
Variation nette du fonds de roulement hors trésorerie		(15 195)	5 919
<b>FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DES ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES</b>		<b>60 065</b>	<b>71 849</b>
<b>ACTIVITÉS DE FINANCEMENT</b>			
Remboursement d'effets à payer		-	(2 270)
Remboursement de l'obligation hypothécaire à payer		(5 875)	(5 544)
Dividende versé		(67 200)	(20 000)
Produit de facilités de crédit		7 500	2 500
Remboursement de facilités de crédit		-	(40 000)
<b>FLUX DE TRÉSORERIE AFFECTÉS AUX ACTIVITÉS DE FINANCEMENT</b>		<b>(65 575)</b>	<b>(65 314)</b>
<b>ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT</b>			
Trésorerie reçue du regroupement d'entités	4	-	18 932
Intérêts reçus		1 774	1 551
Dépenses en immobilisations pour les immeubles de placement		(1 570)	(2 421)
Dépenses en immobilisations pour les immobilisations corporelles		(11 845)	(18 587)
Financement public reçu pour les dépenses en immobilisations		4 373	2 665
Produit de la vente de placements à court terme		-	70 772
Trésorerie affectée		-	7
Produit de la vente d'immobilisations corporelles		5	-
<b>FLUX DE TRÉSORERIE (AFFECTÉS AUX) PROVENANT DES ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT</b>		<b>(7 263)</b>	<b>72 919</b>
<b>(DIMINUTION) AUGMENTATION NETTE DE LA TRÉSORERIE ET DES ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE</b>		<b>(12 773)</b>	<b>79 454</b>
Trésorerie et équivalents de trésorerie, à l'ouverture de l'exercice		136 882	57 428
<b>TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE, À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE</b>		<b>124 109 \$</b>	<b>136 882 \$</b>
Information supplémentaire sur les flux de trésorerie	21		

Les notes annexes font partie intégrante des états financiers consolidés

# Notes annexes aux états financiers consolidés

Exercice terminé le 31 mars 2014  
(en milliers de dollars canadiens)

## 1 POUVOIRS ET ACTIVITÉS DE LA SICL

La Société immobilière du Canada limitée (la « SICL » ou la « Société ») est devenue en 2003 une société d'État mandataire, conformément au décret du gouverneur en conseil (décret C.P. 2003-1305). 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 I 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 limitée (la « Société immobilière du Canada ») et détient les actions de Parc Downsview Park Inc. (« Parc Downsview ») et de la Société du Vieux-Port de Montréal Inc. (le « Vieux-Port ») 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, a autorisé la SICL d'effectuer la fusion du Vieux-Port et de Parc Downsview, lui accordant effectivement le pouvoir d'établir les politiques d'exploitation, d'investissement et de financement stratégiques de Parc Downsview et du Vieux-Port. Un autre décret a retiré le statut de société d'État mère au Vieux-Port et à Parc Downsview.

La SICL exerce ses activités commerciales immobilières par l'intermédiaire de la Société immobilière du Canada et de Parc Downsview, 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 Société immobilière du Canada et Parc Downsview 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 Société immobilière du Canada et du Vieux-Port.

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 19 juin 2014.

## 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, à moins d'indications contraires.

### **c) Changements de méthodes comptables et d'informations à fournir**

Au cours de l'exercice considéré, la Société a appliqué un certain nombre de nouvelles normes et de modifications pour la première fois. La nature et l'incidence de chaque nouvelle norme et modification sont décrites ci-après.

Plusieurs autres modifications s'appliquent pour la première fois en 2013. Toutefois, elles n'ont pas d'incidence sur les états financiers consolidés de la Société.

#### **États financiers consolidés**

IFRS 10, « États financiers consolidés », publié en mai 2011, avec des modifications apportées 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 présentées dans IAS 27, « États financiers consolidés et individuels », et dans SIC-12, « Consolidation – entités ad hoc ».

Par suite de l'application d'IFRS 10, la Société a changé sa méthode comptable pour déterminer si elle possède le contrôle de ses entités détenues et, par conséquent, si elle doit les consolider. La Société a réévalué la conclusion relative au contrôle de ses entités détenues au 1<sup>er</sup> avril 2013 et déterminé que l'application d'IFRS 10 n'a entraîné aucun changement dans le processus de consolidation de ses filiales ou entités détenues.

#### **Partenariats**

IFRS 11, « Partenariat », 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 l'ancien choix 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.

L'application de cette norme par la Société n'a occasionné aucune incidence importante sur les états financiers consolidés.

#### **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 intérêts d'une entité dans des filiales, des partenariats, des entreprises associées, ainsi que dans des entités structurées non consolidées, et remplace les obligations d'information existantes. L'application d'IFRS 12 a donné lieu à des informations complémentaires à fournir dans les états financiers consolidés (voir les notes 2 et 24).

#### **Évaluation de la juste valeur**

IFRS 13, « Évaluation de la juste valeur », présente une source unique de directives 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. IFRS 13 exige l'application prospective à compter du 1<sup>er</sup> avril 2013.

L'application d'IFRS 13 n'a pas engendré d'incidence importante sur les évaluations de la juste valeur de la Société. Des informations complémentaires, le cas échéant, sont fournies dans diverses notes touchant les actifs et les passifs pour lesquels les justes valeurs avaient été déterminées. La hiérarchie des justes valeurs pour les instruments financiers est présentée à la note 2 o) ii).

#### **Présentation des états financiers**

Les modifications apportées à IAS 1, « Présentation des états financiers », introduisent un regroupement d'éléments présentés dans les autres éléments du résultat global. Lorsque certaines conditions sont remplies, les éléments qui peuvent être reclassés (« recyclés ») ultérieurement en résultat net doivent être présentés séparément des autres éléments qui ne seront pas reclassés en résultat net.

L'application de cette norme par la Société n'a pas eu d'incidence sur les états financiers consolidés.

**d) 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 l'investisseur dispose d'un pouvoir sur l'entité détenue, qu'il est exposé à des rendements variables en raison de ses liens avec l'entité émettrice et qu'il a la capacité d'influer sur ces rendements du fait du pouvoir qu'il détient sur celle-ci. Les comptes de la Société immobilière du Canada, filiale entièrement détenue par la SICL, sont consolidés à ceux de la SICL. Depuis le 29 novembre 2012, date à laquelle la SICL a obtenu le contrôle de Parc Downsview et du Vieux-Port, leurs comptes ont été inclus prospectivement dans les états financiers consolidés (voir la note 4).

La Fondation du Centre des sciences de Montréal (la « FCSM ») et la Fondation du parc Downsview (la « FPD ») sont deux entités structurées qui sont consolidées, car la Société a conclu qu'elle les contrôle. 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 FCSM est un organisme sans but lucratif fondé en 2000. Elle gère les fonds et les activités de collecte de fonds pour le seul bénéficiaire du Centre des sciences de Montréal. La FCSM doit remettre tous les fonds au Vieux-Port afin d'être utilisés pour les activités du Centre des sciences de Montréal.

Lorsque la Société détient moins que la majorité des droits de vote ou droits semblables d'une entité, elle prend en considération tous les faits et circonstances pertinents pour évaluer si elle possède le pouvoir sur l'entité en question.

La Société réévalue si elle contrôle ou non une entité détenue si les faits et les circonstances indiquent qu'il y a des changements à un ou plusieurs des trois éléments de contrôle. La consolidation d'une filiale commence lorsque la Société en obtient le contrôle et cesse lorsqu'elle le perd. Les actifs, passifs, produits et charges d'une filiale acquise ou cédée au cours de l'exercice sont inclus dans l'état consolidé du résultat global à compter de la date où la Société en acquiert le contrôle jusqu'à la date à laquelle la Société cesse de contrôler la filiale.

Lorsque nécessaires, des ajustements sont apportés aux filiales afin d'harmoniser leurs méthodes comptables avec celles de la Société.

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

**e) 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 est transféré 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 donc 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, ainsi que toute autre condition, au choix du locataire, qui sera exercée avec une certitude raisonnable, pour les contrats de location en vigueur; un loyer à recevoir linéaire, qui est inclus dans les créances clients et autres actifs, 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 destinés 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 e) ii).

### **iv) Attractions, aliments, boissons et autres produits d'accueil**

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**

Par l'intermédiaire de sa filiale, le Vieux-Port, la Société reçoit du financement sous forme de crédits parlementaires du gouvernement du Canada, qui est destiné à être utilisé dans l'exercice au cours duquel les fonds ont été approuvés, sinon la Société pourrait devoir 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 est utilisé au cours de l'exercice pour financer les charges d'exploitation et acquérir des immobilisations corporelles. 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 provenant du gouvernement est comptabilisé à sa juste valeur lorsqu'il existe une assurance raisonnable qu'il sera reçu et que la Société respectera toutes les conditions qui y sont rattachées.

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

### **f) 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.

### **g) 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. Le montant des coûts d'emprunt comptabilisés à l'actif au cours de l'exercice n'est pas significatif.

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 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 immeubles en voie de construction ou d'aménagement et destinés 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 (voir la note 2 g) 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 ».

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 de développement commercial et est fondé sur la décomposition des immobilisations décrite en détail à la note 2 g) 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 produits prévus ou du coût moyen actuel par acre. Une dépréciation est comptabilisée lorsque des événements ou des circonstances indiquent que leur valeur comptable excède leur valeur nette de réalisation. Les dépréciations sont comptabilisées dans l'état consolidé du résultat global. 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 la plus probable 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 charges 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 (voir la note 2 e) iii)). 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 charges 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 pour lesquels 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 non liés aux biens immobiliers (c.-à-d. opérationnels) sont détenus presque intégralement par la Tour CN, Parc Downsview et le Vieux-Port et sont comptabilisés dans les créances clients et autres actifs dans l'état consolidé de la situation financière.

### h) Intérêts dans les partenariats

Selon IFRS 11, un placement dans un partenariat est classé comme entreprise commune ou coentreprise en fonction des droits et obligations contractuels de chaque investisseur. Une entreprise commune constitue un partenariat dans lequel les parties qui exercent un contrôle conjoint sur l'entreprise ont des droits sur les actifs, et des obligations au titre des passifs, relatifs à celle-ci, tandis qu'une coentreprise se veut un partenariat dans lequel les parties qui exercent un contrôle conjoint sur l'entreprise ont seulement des droits sur l'actif net de celle-ci.

En mai 2013, la Société a conclu un accord pour l'aménagement du terrain d'un bien immobilier situé à Calgary, en Alberta, qui est contrôlé conjointement. Elle a déterminé que le partenariat est une entreprise commune (CLC Bosa) en fonction des conditions et de la structure de l'accord contractuel. La Société comptabilise dans les états financiers consolidés sa quote-part des actifs, passifs, produits et charges de son entreprise commune (voir la note 24).

**i) Dépréciation d'actifs financiers et non financiers****i) Dépréciation d'actifs financiers**

À chaque date de clôture, la Société évalue s'il existe des indications objectives qu'un actif financier ou un groupe d'actifs financiers est déprécié. Une perte de valeur existe si un ou plusieurs événements sont intervenus après la comptabilisation initiale de l'actif (un « événement générateur de pertes ») et a un impact sur les flux de trésorerie futurs estimés de l'actif financier ou du groupe d'actifs financiers, qui peut être estimé de façon fiable. Une indication de dépréciation peut inclure les situations suivantes : un débiteur ou un groupe de débiteurs fait face à des difficultés financières importantes, un défaut de paiement des intérêts ou du principal, la probabilité de faillite ou autre restructuration financière et des données observables indiquant qu'il y a une diminution évaluable des flux de trésorerie futurs estimés, comme des changements dans les arrérages ou des conditions économiques qui sont corrélés avec les défaillances.

Le montant de la perte de valeur relevée est évalué comme étant la différence entre la valeur comptable de l'actif et la valeur actuelle des flux de trésorerie futurs estimés (excluant les pertes de crédit futures qui n'ont pas été subies). La valeur actuelle des flux de trésorerie futurs estimés est actualisée au taux d'intérêt effectif d'origine de l'actif financier.

**ii) Créances clients et autres actifs**

La valeur comptable de l'actif est réduite en ayant recours à un compte de correction de valeur et la perte est comptabilisée dans l'état consolidé du résultat global. Les créances clients et autres actifs, ainsi que les corrections connexes, sont radiés lorsque n'existe pas de perspective réaliste quant au recouvrement futur et tout actif affecté en garantie a été réalisé ou transféré à la Société. Si, dans un exercice ultérieur, le montant de la perte de valeur estimée augmente ou diminue à cause d'un événement survenant après que la dépréciation ait été comptabilisée, la perte de valeur comptabilisée antérieurement est augmentée ou diminuée en ajustant la provision pour créances douteuses. Si un compte radié est recouvré plus tard, le recouvrement est crédité aux frais financiers dans l'état consolidé du résultat global.

**iii) Dépréciation d'actifs non financiers**

À chaque date de clôture, la Société évalue s'il existe une indication qu'un actif non financier est peut-être déprécié. Si une telle indication existe, la Société estime la valeur recouvrable de l'actif (note 2 g)). La valeur recouvrable d'un actif est la valeur la plus élevée entre la juste valeur de l'actif diminuée des frais de sa vente et sa valeur d'utilité. Lorsqu'il n'est pas possible d'estimer la valeur recouvrable d'un actif isolé, la Société estime la valeur recouvrable de l'unité génératrice de trésorerie à laquelle appartient l'actif. Lorsque la valeur comptable d'un actif (ou d'une unité génératrice de trésorerie) dépasse sa valeur recouvrable, l'actif est considéré comme étant déprécié, et elle est alors diminuée à sa valeur recouvrable.

Pour les actifs non financiers, une évaluation est effectuée à chaque date de clôture afin de déterminer s'il existe une indication que les pertes de valeur comptabilisées antérieurement n'existent plus ou ont diminué. Si une telle indication existe, la Société estime la valeur recouvrable de l'actif (ou de l'unité génératrice de trésorerie). Une perte de valeur comptabilisée antérieurement est reprise seulement si un changement est survenu dans les hypothèses utilisées pour déterminer la valeur recouvrable de l'actif depuis la comptabilisation de la dernière perte de valeur. La reprise est limitée afin que la valeur comptable de l'actif ne dépasse pas sa valeur recouvrable, ni ne soit supérieure à la valeur comptable qui aurait été établie, nette de tout amortissement, si aucune perte de valeur n'avait été comptabilisée pour l'actif dans les exercices antérieurs. Une telle reprise est comptabilisée dans l'état consolidé du résultat global.

**j) Trésorerie et équivalents de trésorerie**

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

**k) 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 ces derniers.

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 de l'état consolidé 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 de l'état consolidé 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.

## l) Instruments financiers

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

	Classement	Évaluation
<b>Actifs financiers</b>		
Créances clients et autres actifs	Prêts et créances	Coût amorti
Créances à long terme	Prêts et créances	Coût amorti
Trésorerie et équivalents de trésorerie	Prêts et créances	Coût amorti
<b>Passifs financiers</b>		
Obligation hypothécaire à payer	Autres passifs financiers	Coût amorti
Facilités de crédit	Autres passifs financiers	Coût amorti
Effets à payer	Autres passifs financiers	Coût amorti
Dettes fournisseurs et autres créditeurs	Autres passifs financiers	Coût amorti

### i) Actifs financiers

Lors de leur comptabilisation initiale, les actifs financiers sont classés comme actifs financiers à la juste valeur par le biais du résultat net, prêts et créances, placements détenus jusqu'à leur échéance ou actifs financiers disponibles à la vente, suivant le cas. Tous les actifs financiers sont initialement comptabilisés à la juste valeur. Après la comptabilisation initiale, les instruments financiers sont évalués à leur juste valeur, sauf pour les placements détenus jusqu'à leur échéance et les prêts et créances, qui sont évalués au coût amorti.

#### *Prêts et créances*

Les prêts et créances sont des actifs financiers non dérivés à paiements déterminés ou déterminables qui ne sont pas cotés sur un marché actif. Après leur comptabilisation initiale, ces actifs financiers sont ultérieurement évalués au coût amorti en utilisant la méthode du taux d'intérêt effectif, moins toute perte de valeur.

### ii) Passifs financiers

Lors de leur comptabilisation initiale, les passifs financiers sont classés comme passifs financiers à la juste valeur par le biais du résultat net ou comme autres passifs financiers, suivant le cas. Tous les passifs financiers sont initialement comptabilisés à la juste valeur.

#### *Autres passifs financiers*

Après leur comptabilisation initiale, les autres passifs financiers sont ultérieurement évalués au coût amorti en utilisant la méthode du taux d'intérêt effectif.

### m) Provisions

Une provision est un passif dont le montant ou l'échéancier est incertain. 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.

**Coût de mise hors service d'immobilisations**

Une provision pour les obligations liées à la mise hors service d'immobilisations en ce qui a trait aux immeubles et aux terrains contenant des matériaux dangereux est comptabilisée lorsque l'environnement est perturbé, qu'il est plus probable qu'improbable que la Société sera tenue de régler l'obligation, qu'il existe une obligation envers une autre partie 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 requises 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, en fonction d'un plan d'action élaboré en vue d'évaluer la nature et l'étendue des répercussions et des exigences pertinentes.

**Paiements en remplacement d'impôts et actions en justice**

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 en raison d'un événement passé, qu'il est plus probable qu'improbable que la Société sera tenue de régler l'obligation et qu'une estimation fiable du montant de l'obligation puisse être faite.

**n) Jugements importants dans l'application des méthodes comptables**

Lors de l'application des méthodes comptables de la Société, la direction a porté les jugements importants suivants, qui ont l'impact le plus important sur les montants qu'elle comptabilise dans les états financiers consolidés :

**i) Stocks**

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

Le cycle opérationnel des stocks est souvent supérieur à 12 mois en raison des délais d'aménagement et des conditions du marché. La Société classe ses stocks comme courants, sans égard aux délais d'aménagement, lorsque débute la phase d'aménagement actif ou lorsque le bien a été viabilisé ou vendu dans son état actuel.

**ii) Immeubles de placement**

Les méthodes comptables de la Société sont décrites à la note 2 g) ii). Pour appliquer ces méthodes, 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 e) 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 apportées dans le cadre d'un contrat de location sont comptabilisées comme un actif et passées en charges de façon linéaire sur la durée du contrat en question.

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'un immeuble, s'il s'agit de contrats de location simple ou de location-financement.

**iv) Provisions**

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

#### **v) 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 20 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.

#### **vi) Contrôle sur les entités structurées**

La méthode de la Société en matière de consolidation est décrite à la note 2 d).

La Société a évalué si elle contrôlait ou non la FPD selon qu'elle avait ou non la capacité pratique de diriger les activités pertinentes de cette dernière. Lorsqu'elle a porté ce jugement, elle a pris en compte les limitations strictes en ce qui a trait aux activités pertinentes imposées au conseil d'administration de la FPD par les règlements administratifs de la Fondation. Après évaluation, la Société a conclu que, bien qu'elle n'ait pas le contrôle direct sur les activités pertinentes de la FPD, elle exerce un contrôle de fait sur celles touchées par les limitations strictes imposées et, par conséquent, elle a bien le contrôle sur la FPD.

La Société a évalué si elle contrôlait ou non la FCSM selon qu'elle avait ou non la capacité pratique de diriger les activités pertinentes de cette dernière. Lorsqu'elle a porté ce jugement, elle a pris en compte la composition du conseil d'administration de la FCSM et le contrôle détenu par les principaux administrateurs de la Fondation en ce qui a trait aux activités pertinentes. Après évaluation, la Société a conclu que, selon le contrôle que détiennent les principaux administrateurs, qui sont des dirigeants ou des administrateurs de la SICL, sur les activités pertinentes de la FCSM, elle a bien le contrôle sur cette dernière.

#### **vii) Partenariats**

La méthode de la Société en matière de partenariats est décrite à la note 2 h). Lorsqu'elle applique cette méthode, la Société porte un jugement à savoir si elle a un contrôle conjoint et si le partenariat est une entreprise commune ou une coentreprise. Pour en juger, la Société tient compte de la structure juridique et si un contrôle conjoint pour les décisions sur les activités pertinentes existe ou non selon l'accord contractuel. Après cette évaluation, la Société a déterminé que le contrôle conjoint existe, car toutes les décisions portant sur les activités pertinentes exigent le consentement unanime des deux parties, et que l'accord (CLC Bosa) est une entreprise commune parce qu'il n'a pas été structuré par l'entremise d'un instrument distinct.

#### **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 divulgation 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 ses projets 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 importantes utilisées pour établir les montants présentés dans les états financiers consolidés portent sur les éléments suivants :

##### **i) Stocks et coût des ventes immobilières**

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 attribuer les coûts actuels d'aménagement aux 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 et la valeur nette de réalisation. 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) Évaluation des justes valeurs

Lorsque la juste valeur des actifs financiers, des immeubles de placement et des 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. Les estimations de la juste valeur des immeubles de placement qu'établit la Société sont examinées régulièrement par la direction en ayant recours à des évaluations indépendantes des biens et d'informations internes.

Les justes valeurs de tous les instruments financiers et les immeubles de placement doivent être classées selon la hiérarchie à trois niveaux suivants :

**Niveau 1 (N1)** – 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 (N2)** – 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 (N3)** – 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.

Les estimations et hypothèses importantes sous-tendant l'évaluation des actifs financiers, des immeubles de placement et des passifs financiers sont présentées dans les notes 6 et 23.

## iii) 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.

## iv) 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, sauf dans un nombre limité de cas où les modalités de l'effet précisent quand l'émetteur peut en exiger le paiement et sans égard aux flux de trésorerie du bien. En ce qui a trait aux effets qui ne prévoient pas le moment où l'émetteur peut en exiger le paiement, le calendrier de remboursement est établi en fonction d'une période et des flux de trésorerie du bien estimés. 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 comptabilisés dans les biens immobiliers ou passés en charges, selon le cas.

#### v) Moins-values et dépréciations

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

Dans le cas des stocks, une dépréciation est comptabilisée lorsque la valeur nette de réalisation du produit net prévu par la vente d'un bien est inférieure à la somme de sa valeur comptable et des frais prévus pour l'achèvement. La valeur nette de réalisation est fondée sur une projection des flux de trésorerie futurs, qui tient compte du plan d'aménagement spécifique pour chaque projet et de la meilleure estimation de la direction de la conjoncture la plus probable prévue qui prévaudra sur le marché.

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 2 g) et elles sont comptabilisées lorsque la valeur recouvrable du bien est inférieure à sa valeur comptable. La valeur recouvrable est la valeur la plus élevée entre la juste valeur d'un actif (ou d'une unité génératrice de trésorerie) diminuée des coûts de la vente et sa valeur d'utilité. La Société estime la juste valeur diminuée des coûts de la vente en utilisant les meilleures informations disponibles pour estimer le montant qu'elle pourrait obtenir de la cession dans le cadre d'une transaction conclue dans des conditions de concurrence normale, moins les coûts de la vente. La Société estime la valeur d'utilité en actualisant les flux de trésorerie futurs estimés à leur valeur actuelle en utilisant un taux avant impôts reflétant les évaluations actuelles par le marché de la valeur temps de l'argent et des risques spécifiques à cet actif. La détermination de la valeur actuelle des flux de trésorerie estimés exige des estimations significatives, comme les flux de trésorerie futurs et les taux d'actualisation appliqués.

#### vi) Impôts sur le résultat

La Société a recours à des estimations et des hypothèses pour déterminer le montant des impôts courants et différés, et tient compte de l'impact des situations fiscales incertaines et si des impôts et des intérêts supplémentaires peuvent être dus.

#### vii) Conformité des méthodes comptables des NCSP du Vieux-Port aux IFRS

Aux fins de la transition du Vieux-Port des normes comptables pour le secteur public (NCSP) aux IFRS, la direction a effectué un certain nombre d'estimations et d'hypothèses importantes pour déterminer les actifs acquis et les passifs repris identifiables au 29 novembre 2012, et adapté ces actifs et passifs aux méthodes comptables de la Société.

## 3

## PRISES DE POSITION COMPTABLES FUTURES

### Instruments financiers

En décembre 2011, l'IASB a publié des modifications relatives à IAS 32, « Instruments financiers : présentation ». Les modifications entrent en vigueur pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2014. 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 « a 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. La Société ne prévoit pas que ces modifications aient une incidence importante sur ses états financiers consolidés, en raison de la nature de ses activités et des types d'actifs et de passifs financiers qu'elle détient.

En novembre 2009, l'IASB a publié IFRS 9, « Instruments financiers », ainsi que d'autres révisions en octobre 2010 et novembre 2013 afin de remplacer IAS 39, « Instruments financiers : comptabilisation et évaluation ». L'IASB a reporté la date d'entrée en vigueur obligatoire et décidera d'une nouvelle date lorsqu'il sera plus près d'achever le projet d'IFRS 9 dans son ensemble; toutefois, une application anticipée est autorisée. IFRS 9 utilise une méthode unique pour savoir si un actif financier est évalué soit au coût amorti, soit à la juste valeur, selon 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 Société continue d'évaluer l'incidence potentielle d'IFRS 9 sur ses états financiers consolidés.

### Dépréciation des actifs

En mai 2013, l'IASB a publié des modifications à IAS 36, qui entrent en vigueur pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2014. Les modifications à portée restreinte apportent des clarifications à savoir que les informations à fournir sur la valeur recouvrable des actifs dépréciés sont seulement requises lorsque la valeur recouvrable des actifs dépréciés est fondée sur la juste valeur diminuée des coûts de vente. La Société ne prévoit pas que les modifications ont une incidence importante sur ses états financiers consolidés.

### Améliorations annuelles des IFRS – cycles 2011–2013 et 2010–2012

En décembre 2013, l'IASB a publié ses « Améliorations annuelles des IFRS – cycles 2011–2013 et 2010–2012 », qui présentent des modifications aux IFRS. Les modifications ont généralement pour objet de clarifier les dispositions au lieu d'entraîner des changements réels à la pratique actuelle. Les améliorations annuelles entrent en vigueur le 1<sup>er</sup> juillet 2014; une application anticipée est autorisée. La Société continue d'évaluer l'incidence potentielle des modifications sur ses états financiers consolidés.

### Droits ou taxes

En mai 2013, l'IASB a publié IFRIC 21, qui donne des directives sur la comptabilisation des droits ou taxes conformément aux exigences d'IAS 37, « Provisions, passifs éventuels et actifs éventuels ». L'interprétation définit les droits ou taxes comme des sorties de ressources imposées par une autorité publique selon des dispositions légales. Elle précise également que les droits ou taxes ne découlent pas de contrats exécutoires ou d'autres accords contractuels. L'IFRIC entre en vigueur pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2014 et doit être appliquée de manière rétrospective. La Société continue d'en évaluer l'incidence potentielle sur ses états financiers consolidés.

## 4

## REGROUPEMENTS D'ENTREPRISES SOUS CONTRÔLE COMMUN

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 du Vieux-Port et de Parc Downsview, 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, le Vieux-Port et Parc Downsview étaient des sociétés d'État indépendantes qui étaient légalement des filiales de la société mère, soit la SICL, mais n'étaient pas considérées comme étant sous le contrôle de cette dernière.

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

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 du Vieux-Port. Voir le tableau ci-dessous.

#### Actifs acquis et passifs repris identifiables du Vieux-Port – 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 actifs	2 048
Dettes fournisseurs et autres créditeurs	(4 026)
Financement public	(8 733)
Produits différés	(3 368)
Loyers reçus d'avance, dépôts et autres passifs	(640)
	5 536 \$

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 Parc Downsview. Voir le tableau ci-dessous.

<b>Actifs acquis et passifs repris identifiables de Parc Downsview – 29 novembre 2012</b>	
Trésorerie et équivalents de trésorerie	4 733 \$
Créances clients et autres actifs	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)
Effet à payer	(19 000)
Provisions	(1 320)
Loyers reçus d'avance, dépôts et autres passifs	(563)
	<b>30 553 \$</b>

## 5

## IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Les immobilisations corporelles de la Société comprennent notamment la Tour CN, le parc urbain national, le Hangar des sports, le stationnement Plaza Garage, le petit parc de la rue John, le Centre des sciences de Montréal, des quais, des ponts, l'immeuble de bureaux et le terrain du Vieux-Port, 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, comme le décrit la note 2 e) vi), est de comptabiliser les actifs au net des subventions reçues. Au cours de l'exercice terminé le 31 mars 2014, le Vieux-Port a fait des acquisitions d'immobilisations corporelles de l'ordre de 4,4 millions de dollars (0,4 million du 29 novembre 2012 au 31 mars 2013) contre lesquelles du financement public a été appliqué.

## COÛT OU COÛT PRÉSUMÉ

	Terrains	Immeubles	Matériel et autres biens	Aménagements de terrains	Améliorations locatives	Total
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	–	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 \$
Entrées	47	4 355	2 942	128	–	7 472
Sorties	(62)	(71)	(871)	(229)	(100)	(1 333)
Solde au 31 mars 2014	28 845 \$	125 511 \$	29 925 \$	24 607 \$	2 942 \$	211 830 \$

## AMORTISSEMENT ET MOINS-VALUE

	Terrains	Immeubles	Matériel et autres biens	Aménagements de terrains	Améliorations locatives	Total
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
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 \$
Amortissement	–	7 930	2 159	823	227	11 139
Sorties	–	(5)	(380)	(5)	(95)	(485)
Solde au 31 mars 2014	– \$	22 263 \$	21 602 \$	3 173 \$	1 974 \$	49 012 \$
<b>Valeurs comptables</b>						
Au 31 mars 2013	28 860 \$	106 889 \$	8 031 \$	22 353 \$	1 200 \$	167 333 \$
Au 31 mars 2014	28 845 \$	103 248 \$	8 323 \$	21 434 \$	968 \$	162 818 \$

La valeur brute des immobilisations corporelles au 31 mars 2014 était nulle (31 mars 2013 – 14,3 millions de dollars) au titre d'immobilisations corporelles en construction, qui sont présentées dans leur catégorie d'actif respective.

## 6

## 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 Parc Downsview.

L'état consolidé du résultat global comprend ce qui suit :

Exercice terminé le 31 mars	2014	2013
Revenus locatifs	5 767 \$	2 472 \$
Charges d'exploitation directes des immeubles de placement qui ont généré les produits locatifs	3 190	1 192
Charges d'exploitation directes des immeubles de placement qui ne génèrent pas les produits locatifs	–	–

## COÛT OU COÛT PRÉSUMÉ

	Terrains	Immeubles	Améliorations locatives	Autres coûts d'aménagement	Total
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 des regroupements 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 \$
Entrées	–	584	2 548	505	3 637
Sorties	–	–	(177)	(1)	(178)
Solde au 31 mars 2014	3 717 \$	3 229 \$	4 463 \$	6 234 \$	17 643 \$

## AMORTISSEMENT ET MOINS-VALUE

	Terrains	Immeubles	Améliorations locatives	Autres coûts d'aménagement	Total
Solde au 31 mars 2012	– \$	– \$	– \$	– \$	– \$
Reclassement au sein des immeubles de placement	–	–	–	44	44
Acquisitions dans le cadre des regroupements d'entreprises	–	393	487	–	880
Amortissement	–	40	118	63	221
Cessions	–	–	(156)	–	(156)
Solde au 31 mars 2013	– \$	433 \$	449 \$	107 \$	989 \$
Amortissement	–	128	454	152	734
Cessions	–	–	(47)	–	(47)
Perte de valeur	–	218	663	452	1 333
Solde au 31 mars 2014	– \$	779 \$	1 519 \$	711 \$	3 009 \$
<b>Valeurs comptables</b>					
Au 31 mars 2013	3 717 \$	2 212 \$	1 643 \$	5 623 \$	13 195 \$
Au 31 mars 2014	3 717 \$	2 450 \$	2 944 \$	5 523 \$	14 634 \$

La Société a comptabilisé une charge de perte de valeur pour un immeuble dont la valeur recouvrable était 1,3 million de dollars inférieure à sa valeur comptable.

Au 31 mars 2014, la valeur comptable brute des immeubles de placement comprenait 1,9 million de dollars d'immeubles de placement en construction (31 mars 2013 – 6,8 millions) qui sont présentés dans leur catégorie d'actif respective.

Les justes valeurs des immeubles de placement sont classées comme suit dans les niveaux de la hiérarchie des justes valeurs (voir la note 2 o ii) :

Au 31 mars 2014		Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3
	Valeur comptable	Juste valeur		
Immeubles de placement	15 967 \$	– \$	241 \$	83 385 \$

Au 31 mars 2013		Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3
	Valeur comptable	Juste valeur		
Immeubles de placement	13 195 \$	– \$	– \$	45 295 \$

La juste valeur des immeubles de placement de la Société a été établie au 31 mars 2014 en ayant recours à une combinaison de techniques d'évaluation interne et à des experts-conseils externes. Tous les immeubles de placement significatifs ont été évalués par des évaluateurs indépendants. Les experts-conseils externes 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. La direction examine annuellement les hypothèses afin d'actualiser la juste valeur estimée des immeubles de placement.

Pour déterminer la juste valeur, 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.

Les immeubles de placement évalués selon l'approche bénéfices sont considérés comme étant de niveau 3 compte tenu de l'importance des données non observables.

Les données clés utilisées dans l'évaluation des immeubles de placement selon l'approche bénéfices sont comme suit :

- » Taux de capitalisation : fondé sur les conditions du marché où se situe l'immeuble;
- » Bénéfice net d'exploitation : normalisé et suppose des produits locatifs et des frais de location en utilisant les conditions du marché actuelles;
- » Taux d'actualisation : reflète les évaluations du marché actuelles concernant l'incertitude du montant et du calendrier des flux de trésorerie;
- » Valeur actualisée des flux de trésorerie : tient compte de l'emplacement, du type et de la qualité du bien et des conditions du marché actuelles pour des biens similaires.

La technique de parité utilise des données observables et est considérée comme étant de niveau 2, à moins qu'il y ait des données non observables significatives, auquel cas elle est considérée comme étant de niveau 3.

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

Au 31 mars	2014	2013
Biens immobiliers destinés à l'aménagement futur ou à la vente	29 164 \$	24 834 \$
Biens immobiliers en voie d'aménagement		
Viabilisation des terrains	213 688	184 494
Construction	-	10 959
Biens immobiliers terminés destinés à la vente	2 552	4 372
<b>Total des stocks de biens immobiliers</b>	<b>245 404 \$</b>	<b>224 659 \$</b>
<b>Total des actifs courants</b>		
Biens immobiliers terminés destinés à la vente	2 552 \$	4 372 \$
Biens immobiliers en voie d'aménagement	213 688	195 453
	216 240	199 825
<b>Total des actifs non courants</b>		
Biens immobiliers destinés à l'aménagement futur ou à la vente	29 164	24 834
<b>Total des stocks de biens immobiliers</b>	<b>245 404 \$</b>	<b>224 659 \$</b>

Au cours de l'exercice, des dépréciations de l'ordre de 0,5 million de dollars (31 mars 2013 – 9,0 millions) ont été imputées aux stocks. Au cours de l'exercice considéré, une dépréciation de 0,5 million de dollars a été comptabilisée pour le projet à Franklin Crossing à Moncton, au Nouveau-Brunswick. L'analyse de ce projet 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 de 0,5 million de dollars inférieurs aux coûts totaux du projet. Il n'y a eu aucune reprise de dépréciations au cours de l'exercice terminé le 31 mars 2014 (31 mars 2013 – aucune).

La valeur des stocks qui a été imputée au coût des ventes s'établit à 84,4 millions de dollars (31 mars 2013 – 53,5 millions).

Au 31 mars 2014, la valeur totale des stocks qui devrait être récupérée à même la vente des biens immobiliers d'ici le 31 mars 2015 s'élève à 124,9 millions de dollars, et les montants qui devraient être recouverts après le 31 mars 2015 atteignent 120,5 millions.

## 8

## CRÉANCE À LONG TERME

Les créances à long terme comprennent les éléments suivants :

Au 31 mars	2014	2013
Hypothèques a)	21 302 \$	12 621 \$
Cession de loyers	–	334
	<b>21 302 \$</b>	<b>12 955 \$</b>

- a) Les hypothèques portent intérêt à des taux fixes et variables. Les hypothèques à taux fixes à la date de clôture affichent un solde en capital de 13,6 millions de dollars (31 mars 2013 – 11,6 millions), rapportant un taux moyen pondéré de 4,36 % (31 mars 2013 – 4,95 %), et sont exigibles d'ici quatre ans.

Les hypothèques à taux variables à la date de clôture affichent un solde en capital de 6,4 millions de dollars (31 mars 2013 – aucun), rapportant des intérêts allant du taux directeur au taux directeur plus 1 %, et sont exigibles d'ici quatre ans.

Au 31 mars	2014	2013
Courants	9 541 \$	2 835 \$
Non courants	11 761	9 786
	<b>21 302 \$</b>	<b>12 621 \$</b>

Exercices se terminant le 31 mars		
	2015	9 541 \$
	2016	8 074
	2017	–
	2018	3 687
		<b>21 302 \$</b>

## 9

## TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE

Au 31 mars	2014	2013
Trésorerie	29 109 \$	78 882 \$
Équivalents de trésorerie a)	95 000	58 000
	<b>124 109 \$</b>	<b>136 882 \$</b>

- a) Les équivalents de trésorerie comprennent des dépôts à terme, comme suit :

Au 31 mars	2014
Dépôt à terme, portant intérêt à 1,40 %, échéant le 14 avril 2014	63 000 \$
Dépôt à terme, portant intérêt à 1,40 %, échéant le 16 avril 2014	21 000
Dépôt à terme, portant intérêt à 1,40 %, échéant le 2 mai 2014	11 000
	<b>95 000 \$</b>

## 10 CRÉANCES CLIENTS ET AUTRES ACTIFS

Les créances clients et autres actifs comprennent ce qui suit :

Au 31 mars	2014	2013
Charges payées d'avance	2 643 \$	5 196 \$
Dépôt sur bien immobilier	3 800	-
Loyers et autres créances	25 521	18 575
Stocks		
Tour CN	1 190	1 140
Parc Downsview	16	22
<b>Total</b>	<b>33 170 \$</b>	<b>24 933 \$</b>
Courants	28 631 \$	18 436 \$
Non courants	4 539	6 497
	<b>33 170 \$</b>	<b>24 933 \$</b>

## 11 OBLIGATION HYPOTHÉCAIRE À PAYER

En janvier 2014, le versement final a été effectué pour l'obligation hypothécaire de premier rang de série A, d'une valeur de 47 millions de dollars à l'origine, et l'hypothèque a été libérée.

## 12 FACILITÉS DE CRÉDIT

Au 31 mars	2014	2013
Facilité de crédit permanente à vue de 90 millions de dollars, non garantie, portant intérêt aux taux variable des acceptations bancaires plus une commission d'attente de 45 points de base, échéant en septembre 2014 a)	49 000 \$	41 500 \$
Facilité de crédit permanente à vue de 50 millions de dollars, prioritaire, non garantie, portant intérêt à des taux entre 50 points de base et le taux directeur, échéant en septembre 2014 b)	-	-
<b>Total</b>	<b>49 000 \$</b>	<b>41 500 \$</b>
Courants	49 000 \$	41 500 \$
Non courants	-	-
	<b>49 000 \$</b>	<b>41 500 \$</b>

- 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 41,0 millions de dollars au 31 mars 2014 (31 mars 2013 – 48,5 millions).
- b) La Société a utilisé cette facilité de crédit pour garantir des lettres de crédit en cours de 27,5 millions de dollars (31 mars 2013 – 25,0 millions). Le taux d'intérêt sur les lettres de crédit en cours est de 50 points de base. Le solde non utilisé de la facilité de crédit s'élève à 22,5 millions de dollars au 31 mars 2014 (31 mars 2013 – 25,0 millions).

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 2014, la Société avait eu l'autorisation d'emprunter 140 millions de dollars.

## 13 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 (2014 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, sauf dans un nombre limité de cas où les modalités de l'effet précisent quand l'émetteur peut en exiger le paiement et sans égard aux flux de trésorerie du bien. Tous les effets à payer ne portent pas intérêt. Aux fins comptables, la valeur nominale des effets à payer est actualisée et comptabilisée à la juste valeur en tenant compte de la période estimative de leur remboursement, qui n'est pas fixe, ainsi que d'un taux d'intérêt fixe théorique au moment de l'émission de ces effets, à l'exception d'un effet comme précisé ci-dessous. Les intérêts théoriques sont alors accumulés et comptabilisés dans les stocks ou passés en charges, le cas échéant, selon la méthode du taux de rendement constant, à un taux moyen pondéré de 2,17 % (31 mars 2013 – 2,41 %).

Au cours de l'exercice, les intérêts comptabilisés à l'actif se sont établis à 1,6 million de dollars (31 mars 2013 – 2,9 millions) et les intérêts passés en charges se sont élevés à 0,5 million de dollars (31 mars 2013 – 0,4 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	2015	34 673 \$
	2016	13 470
	2017	10 505
	2018	29 649
	2019	120
Exercices ultérieurs		60 093
Total partiel		148 510 \$
Moins les intérêts théoriques		17 623
		130 887 \$

Le montant de 60,1 millions de dollars englobe un effet à payer de 19 millions, qui n'a pas été actualisé vu que la Société a appliqué les valeurs comptable de son prédécesseur au moment de l'obtention du contrôle de Parc Downsview. L'effet est remboursable au gouvernement et vient à échéance en 2050.

## 14 DETTES FOURNISSEURS ET AUTRES CRÉDITEURS

Les composantes des dettes fournisseurs et autres crédateurs se présentent comme suit :

Au 31 mars	2014	2013
Dettes fournisseurs	25 507 \$	27 040 \$
Loyers à payer	996	1 292
	26 503 \$	28 332 \$
Courants	25 800 \$	27 339 \$
Non courants	703	993
	26 503 \$	28 332 \$

- Les engagements en capital pour la viabilisation et autres coûts d'aménagement s'élèvent au 31 mars 2014 à 24,4 millions de dollars (31 mars 2013 – 16,8 millions).
- Les engagements en capital pour les immobilisations corporelles se chiffrent au 31 mars 2014 à 2,5 millions de dollars (31 mars 2013 – 2,8 millions).
- Les engagements en capital pour les immeubles de placement s'établissent au 31 mars 2014 à 0,8 million de dollars (31 mars 2013 – 1,1 million).

	Frais juridiques a)	Provisions liées à la mise hors service des immobilisations b)	Paiements en remplacement d'impôts c)	Coûts de restructuration d)	Coûts de réalisation e)	Autres f), g)	Total
Solde au 31 mars 2013	81 \$	1 279 \$	2 546 \$	725 \$	7 532 \$	1 473 \$	13 636 \$
Provisions constituées au cours de l'exercice	-	-	-	-	942	458	1 400
Provisions appliquées au cours de l'exercice	(30)	-	(1 154)	(706)	(4 439)	(481)	(6 810)
Provisions reprises au cours de l'exercice	(18)	(1 279)	(1 392)	(19)	-	(366)	(3 074)
Solde au 31 mars 2014	33 \$	- \$	- \$	- \$	4 035 \$	1 084 \$	5 152 \$

- a) des dépens estimatifs concernant des réclamations réelles ou possibles contre la Société sont estimés à 0,03 million de dollars (31 mars 2013 – 0,1 million). Le montant et l'issue des procédures sont inconnus pour le moment;
- b) au cours de l'exercice, la Société a effectué une reprise de 1,3 million de dollars des obligations liées à la mise hors service d'immobilisations;
- c) au cours de l'exercice, la Société a réglé l'obligation pour les paiements en remplacement d'impôts, ce qui a donné lieu à une reprise de 1,4 million de dollars de la provision;
- d) tous les frais pour les indemnités et la restructuration en lien avec les indemnités de fin de contrat de travail ont été réglés ou repris;
- e) des coûts de viabilisation en lien avec des biens immobiliers vendus se chiffrent à 4,0 millions de dollars (31 mars 2013 – 7,5 millions), dont une provision de 3,2 millions (31 mars 2013 – 7,2 millions) pour achever les travaux de viabilisation de biens immobiliers vendus en Ontario. On estime que ces coûts s'échelonnent sur une période de trois ans. La Société prévoit un remboursement de 3,0 millions de dollars (31 mars 2013 – 3,0 millions) de la part des municipalités locales et des régions et a comptabilisé un actif dans les créances clients et autres actifs (note 10). 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;
- f) une garantie de 0,1 million de dollars (31 mars 2013 – 0,4 million) pour des loyers qui doivent être payés par un ancien locataire de la Société. Le montant et la date de versement de ces loyers sont inconnus pour le moment;
- g) une charge d'intérêt potentielle de 0,6 million de dollars (31 mars 2013 – 0,9 million) pour le passage aux normes IFRS.

### Éventualités

Au 31 mars 2014, 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 inhérentes 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 a évalué 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 surviendront pas à l'avenir ou que de tels passifs et coûts n'auront pas de répercussions négatives importantes sur sa situation financière.

### Coûts de mise hors service d'immobilisations

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.

## 16 FINANCEMENT PUBLIC

Le Vieux-Port préparait ses états financiers consolidés conformément aux normes comptables canadiennes pour le secteur public (NCSP). Pour appliquer prospectivement la méthode d'évaluation de la société cédante afin de consolider le Vieux-Port à la date du changement de contrôle du 29 novembre 2012, la SICL a appliqué toutes leurs méthodes comptables IFRS existantes pour convertir les valeurs comptables du Vieux-Port selon les NCSP aux IFRS.

La Société a appliqué sa méthode comptable existante, soit le coût historique moins l'amortissement et les pertes de valeur, à tous les biens immeubles du Vieux-Port 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.

Depuis la création du Vieux-Port, la grande partie de ses immobilisations corporelles a été financée par du financement public. Ainsi, selon la méthode comptable de la SICL relative à la présentation de tel financement, 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 ont diminué de 96 millions de dollars pour s'établir à zéro dollar.

Par l'intermédiaire du Vieux-Port, la Société a reçu du financement du gouvernement du Canada en fonction des besoins de flux de trésorerie. Le gouvernement a approuvé un crédit parlementaire de 17,3 millions de dollars pour l'exercice considéré, montant que la Société a reçu.

Au 31 mars 2014, un montant de 4,5 millions de dollars (31 mars 2013 – 3,5 millions) est comptabilisé comme financement public différé et a trait aux fonds reçus au cours de l'exercice considéré et celui précédent et qui seront utilisés pour des dépenses en immobilisations futures au Vieux-Port.

À compter du 1<sup>er</sup> avril 2014, les crédits parlementaires au Vieux-Port ont été discontinués et la Société sera responsable de combler le déficit d'exploitation du Vieux-Port.

## 17 CHARGES PAR NATURE

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

Exercice terminé le 31 mars	2014	2013
Coût des stocks, des matières premières et des fournitures utilisés	69 745 \$	42 246 \$
Rémunération et avantages sociaux	49 618	35 972
Amortissements	11 369	9 119
Coût des aliments et des boissons	10 113	9 734
Frais liés aux attractions	5 108	2 417
Marketing et relations publiques	5 228	2 646
Frais de bureau	4 248	3 251
Frais liés aux immeubles	5 435	4 232
Charges de location	8 706	9 302
Honoraires professionnels	10 854	9 859
Impôts fonciers, y compris les paiements en remplacement d'impôts	7 074	12 491
Intérêts	1 646	1 233
Services publics	9 073	6 528
Perte de valeur	1 916	9 047
Frais en TI	1 470	1 248
Charges diverses	2 434	2 579
	<b>204 037 \$</b>	<b>161 904 \$</b>

La Société a reclassé certains chiffres de l'exercice précédent conformément à la nouvelle présentation (note 28).

## 18 CAPITAUX PROPRES

### a) Capital social

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

### b) Surplus d'apport

Le surplus d'apport comprend l'actif net de 249,6 millions de dollars acquis du ministre des Transports, moins 104,5 millions virés au capital social. Le capital social de la Société immobilière du Canada 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 en 2013 représente l'actif net du Vieux-Port et de Parc Downsview en date du 29 novembre 2012 (note 4).

## 19

## CONTRATS DE LOCATION SIMPLE

**Contrats de location à titre de preneur**

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

Au 31 mars	2014	2013
Moins de 1 an	3 012 \$	1 604 \$
Entre 1 et 5 ans	2 340	3 827
Plus de 5 ans	-	446
	5 352 \$	5 877 \$

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 2014, une somme de 1,1 million de dollars a été comptabilisée en charge dans l'état consolidé du résultat global concernant les contrats de location simple (31 mars 2013 – 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 entre moins de 1 an et 45 ans. Certains contrats possèdent des options de renouvellement, et l'un d'eux dispose de 9 options de renouvellement de 10 ans.

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

Au 31 mars	2014	2013
Moins de 1 an	16 929 \$	17 288 \$
Entre 1 et 5 ans	19 867	28 901
Plus de 5 ans	18 346	24 747
	55 142 \$	70 936 \$

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 (31 mars 2013 – 0,7 million). Les contrats de location individuels sont renouvelés mensuellement et n'expirent pas.

Exercice terminé le 31 mars	2014	2013
Charge d'impôt sur le résultat		
Charge d'impôt différé	(239)\$	(3 604)\$
Charge d'impôt exigible	13 393	17 289
Total de la charge d'impôt	13 154	13 685
Rapprochement avec le taux d'imposition effectif		
Bénéfice excluant l'impôt	52 951	62 258
Taux national d'imposition	26,50 %	26,50 %
Impôt en appliquant le taux national d'imposition	14 032	16 498
Hausse ou baisse de la provision attribuable aux éléments suivants :		
Charges non déductibles	145	57
Changement du taux d'imposition	(15)	(11)
Provision déficitaire (excédentaire) au cours de l'exercice antérieur	(6)	(427)
Incidence de l'exonération d'impôt de l'Alberta	(883)	(788)
Radiation d'un montant à payer de l'exercice antérieur	-	(896)
Différence des taux provinciaux	(148)	(152)
Autres ajustements	30	(596)
Total de la charge d'impôt	13 154 \$	13 685 \$

## CHARGE D'IMPÔT EXIGIBLE

Exercice terminé le 31 mars	2014	2013
Impôt comptabilisé en résultat		
Exercice considéré	13 272 \$	17 400 \$
Ajustement pour les exercices antérieurs	121	(111)
Total de la charge d'impôt exigible	13 393 \$	17 289 \$
Recouvrement d'impôt différé		
Naissance et renversement de la différence temporelle	(112)	(3 287)
Ajustement pour les exercices antérieurs	(127)	(317)
Réduction du taux d'imposition	-	-
Total du recouvrement d'impôt différé	(239)	(3 604)
Total de la charge d'impôt	13 154 \$	13 685 \$

## ACTIFS ET PASSIFS D'IMPÔTS DIFFÉRÉS COMPTABILISÉS

	Actifs		Passifs		Net	
	2014	2013	2014	2013	2014	2013
Immeubles de placement et stocks	65 330 \$	64 601 \$	– \$	– \$	65 330 \$	64 601 \$
Immobilisations corporelles	6 317	4 107	–	(377)	6 317	3 730
Placement dans la Fondation	–	–	(92)	(28)	(92)	(28)
Financement public	1 204	936	–	–	1 204	936
Loyers à recevoir	–	–	(609)	(559)	(609)	(559)
Incitatifs à la location	–	–	(653)	(262)	(653)	(262)
Pertes autres qu'en capital	879	2 254	–	–	879	2 254
Effets à payer et obligation hypothécaire à payer	–	488	(4 548)	(4 491)	(4 548)	(4 003)
Dettes fournisseurs et autres créditeurs	790	1 028	–	–	790	1 028
Obligations pour la mise hors service d'immobilisations	–	408	–	–	–	408
Réserves pour impôts	–	–	(1 216)	(989)	(1 216)	(989)
Autres	295	301	(41)	–	254	301
	<b>74 815 \$</b>	<b>74 123 \$</b>	<b>(7 159)\$</b>	<b>(6 706)\$</b>	<b>67 656 \$</b>	<b>67 417 \$</b>

	Solde au 1 <sup>er</sup> avril 2013	Actif d'impôt différé acquis au cours de l'exercice	Comptabilisé en résultat	Solde au 31 mars 2014
Immeubles de placement et stocks	64 601 \$	– \$	729 \$	65 330 \$
Immobilisations corporelles	3 730	–	2 587	6 317
Placement dans la Fondation	(28)	–	(64)	(92)
Financement public	936	–	268	1 204
Loyers à recevoir	(559)	–	(50)	(609)
Incitatifs à la location	(262)	–	(391)	(653)
Pertes autres qu'en capital	2 254	–	(1 375)	879
Effets à payer et obligation hypothécaire à payer	(4 003)	–	(545)	(4 548)
Dettes fournisseurs et autres créditeurs	1 028	–	(238)	790
Obligations pour la mise hors service d'immobilisations	408	–	(408)	–
Réserves pour impôts	(989)	–	(227)	(1 216)
Autres	301	–	(47)	254
Total des actifs (passifs) d'impôts	67 417 \$	– \$	239 \$	67 656 \$

## 21

## TABLEAU CONSOLIDÉ DES FLUX DE TRÉSORERIE – INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES

La hausse hors trésorerie de 2,1 millions de dollars (31 mars 2013 – 3,0 millions) des effets à payer pour des intérêts, dont 1,6 million ont été incorporés dans les stocks de biens immobiliers (31 mars 2013 – 2,9 millions) 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 2014, la Société a fait l'acquisition de stocks de biens immobiliers qui ont été financés par l'émission de billets à payer ne portant pas intérêt ayant une juste valeur de 54,2 millions de dollars (31 mars 2013 – aucune). Ces transactions ont été exclues des activités opérationnelles et de financement du tableau consolidé des flux de trésorerie.

Au cours de l'exercice, la Société a généré 2,5 millions de dollars (31 mars 2013 – 2,6 millions) en produit d'intérêts.

## 22

## 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 transactions avec ces entités dans le cours normal de ses activités.

Au cours de l'exercice, la Société a versé un dividende de 67,2 millions de dollars (31 mars 2013 – 20,0 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 13) 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, sauf dans un nombre limité de cas où les modalités de l'effet précisent quand l'émetteur peut en exiger le paiement et sans égard aux flux de trésorerie du bien.  
Au cours de l'exercice, la Société a fait l'acquisition de stocks de parties liées en échange d'effets à payer ne portant pas intérêt, dont les montants de principal totalisent 58,3 millions de dollars.
- ii) Les obligations de la Société en vertu des contrats de location simple comprennent 1,4 million de dollars (31 mars 2013 – 2,5 millions) 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 4,0 millions de dollars (31 mars 2013 – 4,1 millions), provenant surtout des contrats de location conclus avec le ministère de la Défense et Travaux publics et Services gouvernementaux. En outre, la Société a engagé des charges de 2,7 millions de dollars (31 mars 2013 – 2,4 millions) pour divers services qu'elle a 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 le financement public différé de 4,5 millions de dollars (31 mars 2013 – 3,5 millions), s'élevant à 0,8 million (31 mars 2013 – 1,5 million).

- v) Les principaux membres du personnel de direction comprennent l'équipe de la haute direction et le conseil d'administration de la Société.

Exercice terminé le 31 mars	2014	2013
Avantages courants (1)	2 478 \$	2 192 \$
Avantages postérieurs à l'emploi (2)	98	74
Indemnités de départ (3)	202	210
	2 778 \$	2 476 \$

- (1) Les avantages courants comprennent les salaires, la rémunération au rendement, les prestations pour soins de santé et d'autres avantages pour les employés actuels.
- (2) Les avantages postérieurs à l'emploi comprennent les cotisations aux régimes de retraite.
- (3) Les indemnités de départ incluent les sommes qui sont payables lorsque la Société met fin à un contrat de travail avant la date normale de mise à la retraite d'un employé ou de la décision de ce dernier d'accepter une offre pour compenser son départ volontaire. Les indemnités de départ comprennent les indemnités de fin de contrat de travail et les indemnités de départ.

## 23

## JUSTE VALEUR DES INSTRUMENTS FINANCIERS

La trésorerie et les équivalents de trésorerie, les créances clients et autres actifs courants, les dettes fournisseurs et autres créditeurs courants, le financement public et les loyers reçus d'avance, les dépôts et autres passifs équivalent approximativement à leur juste valeur en raison de leur échéance à court terme.

La Société a évalué ses créances à long terme en actualisant les flux de trésorerie en utilisant le taux courant du marché pour les emprunts plus un facteur de risque de crédit pour ses clients.

La Société a évalué ses passifs financiers 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 suivant présente un résumé des valeurs comptables et des justes valeurs des instruments financiers de la Société selon la hiérarchie des justes valeurs (note 2) :

Au 31 mars 2014		Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3
<b>Classement</b>	<b>Valeur comptable</b>	<b>Juste valeur</b>		
<b>Actifs financiers</b>				
Créances à long terme	21 302 \$	– \$	21 432 \$	– \$
<b>Passifs financiers</b>				
Effets à payer	130 887	–	124 950	–
Facilités de crédit	49 000	–	49 000	–
Au 31 mars 2013 (note 28)		Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3
<b>Classement</b>	<b>Valeur comptable</b>	<b>Juste valeur</b>		
<b>Actifs financiers</b>				
Créances à long terme	12 955 \$	– \$	12 882 \$	– \$
<b>Passifs financiers</b>				
Obligation hypothécaire à payer	5 875	–	6 067	–
Effets à payer	74 645	–	72 462	–
Facilités de crédit	41 500	–	41 500	–

La Société contrôle conjointement une parcelle d'un bien immobilier en vertu du pouvoir décisionnel découlant d'un accord pour ce qui est des activités pertinentes à ce bien.

Les montants suivants, inclus dans les présents états financiers consolidés, représentent la quote-part de la Société des actifs et passifs des participations dans les partenariats au 31 mars 2014 et les résultats d'exploitation et les flux de trésorerie depuis la date de sa création en mai 2013 jusqu'au 31 mars 2014.

Exercice terminé le 31 mars	2014
Actifs	717 \$
Passifs	311
Produits	-
Charges	31
Perte nette	(31)
Flux de trésorerie affectés aux activités opérationnelles	(437)
Flux de trésorerie provenant des activités de financement	-
Flux de trésorerie affectés aux activités d'investissement	-

La quote-part de la Société en ce qui a trait aux engagements en capital pour la viabilisation et autres coûts d'aménagement pour le partenariat s'élève à 0,5 million de dollars au 31 mars 2014 (31 mars 2013 – aucun).

### 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.

Le tableau suivant présente un résumé du profil des échéances des passifs financiers de la Société selon les paiements contractuels non actualisés.

Au 31 mars 2014	Échéant d'ici le 31 mars 2015	Par la suite	Total
Facilités de crédit (note 12)	49 000 \$	- \$	49 000 \$
Effets à payer (note 13)	34 673	113 837	148 510
Dettes fournisseurs et autres créditeurs (note 14)	25 800	703	26 503
	109 473 \$	114 540 \$	224 013 \$

Au 31 mars 2013	Échéant d'ici le 31 mars 2014	Par la suite	Total
Facilités de crédit (note 12)	41 500 \$	- \$	41 500 \$
Effets à payer (note 13)	8 370	81 826	90 196
Dettes fournisseurs et autres créditeurs (note 14)	27 339	993	28 332
	77 209 \$	82 819 \$	160 028 \$

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.

La Société détient des effets à payer à l'actionnaire. En vertu des accords connexes, ces effets ne sont exigibles que lorsque les biens immobiliers pour lesquels ils ont été émis génèrent des flux de trésorerie positifs, sauf dans un nombre limité de cas où les modalités de l'effet précisent quand l'émetteur peut en exiger le paiement et sans égard aux flux de trésorerie du bien (voir la note 13).

Le ministre des Finances a accordé à la Société une autorisation d'emprunter 140 millions de dollars (31 mars 2013 – 140 millions) jusqu'en septembre 2014. 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 63,5 millions n'ont pas été utilisés (31 mars 2013 – 73,5 millions). Les facilités de crédit viennent à échéance en septembre 2014.

Les dettes fournisseurs sont notamment exigibles dans les 90 jours. Les modalités de remboursement pour les facilités de crédit et les effets à payer sont présentées dans les notes 12 et 13, 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, et il englobe le risque de change et le risque de taux d'intérêt.

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.

Le risque de taux d'intérêt est le risque que les flux de trésorerie futurs 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. Vu que les facilités de crédit servent à financer l'aménagement des terrains et à garantir les lettres de crédit de la Société, 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. Étant donné que la Société les évalue au coût amorti, 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.

## 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 de réduire ce risque en limitant son exposition à un même locataire ou 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.

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

Les créances de 25,5 millions de dollars (31 mars 2013 – 18,6 millions) 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.

La trésorerie de la Société, y compris des dépôts bancaires et des dépôts à terme, s'élèvent à 124,1 millions de dollars (31 mars 2013 – 136,9 millions) et sont détenus par d'importantes institutions financières, qui sont cotées AA par une agence de notation reconnue. La Société ne prévoit pas que les contreparties liées ne s'acquitteront pas de leurs obligations.

La Société possède des créances à long terme de 21,3 millions de dollars (31 mars 2013 – 13,0 millions) provenant de la vente de biens immobiliers. Toutes ces créances à long terme sont garanties par des hypothèques, dont la juste valeur sous-jacente des biens est supérieure à la valeur des créances au 31 mars 2014.

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.

Au 31 mars	2014	2013
Capitaux propres	428 912 \$	456 315 \$
Obligation hypothécaire à payer	-	5 875
Facilités de crédit	49 000	41 500
Effets à payer	130 887	74 645
Trésorerie et équivalents de trésorerie	124 109	136 882
Total	732 908 \$	715 217 \$

La Société détient des effets à payer à l'actionnaire. En vertu des accords connexes, ces effets ne sont exigibles que lorsque les biens immobiliers pour lesquels ils ont été émis génèrent des flux de trésorerie positifs, sauf pour i) le billet de 19 millions de dollars qui vient à échéance en 2050 et ii) quatre billets pour lesquels l'émetteur peut exiger un paiement de 17,3 millions en 2014, de 12 millions en 2015 et de 5 millions en 2016.

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 gouverneur en conseil.

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 les échéances initiales sont d'au plus une année. Tous ces instruments sont détenus par d'importantes institutions financières, qui sont cotées AA par une agence de notation reconnue.

Au 31 mars 2014, la trésorerie et les équivalents de trésorerie totalisent 124,1 millions de dollars. Les équivalents de trésorerie, dont les échéances sont d'au plus 32 jours, sont investis dans des dépôts à terme auprès d'une banque à charte canadienne.

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 produits divers, 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, de même que 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.

## 27 RÉGIMES DE RETRAITE

La Société dispose de plusieurs régimes 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 des régimes, les employés peuvent y adhérer dès leur date d'embauche ou après un an de service. Le coût des services rendus au cours de la période au titre de ce régime s'est élevé à 1,7 million de dollars pour l'exercice terminé le 31 mars 2014 (31 mars 2013 – 1,2 million).

## 28 CHIFFRES DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT

- a) La Société a reclassé certains chiffres de l'exercice précédent dans l'état consolidé de la situation financière et le tableau consolidé des flux de trésorerie conformément à la nouvelle présentation. Les reclassements ont été négligeables et n'ont pas eu d'incidence sur l'état consolidé du résultat global.
- b) La Société a reclassé les chiffres de l'exercice précédent dans la note 17 pour mieux refléter la nature des charges.

Exercice terminé le 31 mars	2013	2013	Changement
	(retraité)	(tel que présenté antérieurement)	
Rémunération et avantages sociaux	35 972 \$	24 781 \$	11 191 \$
Coût des aliments et des boissons	9 734	16 392	(6 658)
Frais liés aux attractions	2 417	7 040	(4 623)
Frais de bureau	3 251	2 493	758
Marketing et relations publiques	2 646	–	2 646
Frais liés aux immeubles	4 232	1 238	2 994
Charges de location	9 302	14 545	(5 243)
Honoraires professionnels	9 859	9 159	700
Impôts fonciers	12 491	12 244	247
Services publics	6 528	5 602	926
Frais en TI	1 248	774	474
Charges diverses	2 579	5 991	(3 412)

- c) Dans le cadre de l'application d'IFRS 13, « Évaluation de la juste valeur », la Société a examiné ses méthodes pour évaluer la juste valeur. Par suite de cet examen, elle a raffiné sa méthode, ce qui a donné lieu à une augmentation de 13,8 millions de dollars de la juste valeur comparative des effets à payer et à une diminution de 1,0 million de celle des créances à long terme présentées dans la note 23.

# Répertoire de la Société

## SIÈGE SOCIAL

### TORONTO

1, avenue University  
Bureau 1200  
Toronto, ON  
M5J 2P1  
Tél. : (416) 952-6100  
Télec : (416) 952-6200  
[www.clc.ca](http://www.clc.ca)  
[info@clc.ca](mailto:info@clc.ca)

## BUREAUX

### CALGARY

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

### CHILLIWACK

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

### EDMONTON

13710 – 104<sup>e</sup> 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

### PARC DOWNSVIEW

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

### RÉGION DE LA

### CAPITALE NATIONALE (OTTAWA)

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

### CENTRE DES SCIENCES DE MONTRÉAL

333, rue de la Commune O.  
Montréal, QC  
H2Y 2E2  
Tél. : (514) 283-7160  
[www.centredessciencesdemontreal.com](http://www.centredessciencesdemontreal.com)

### TOUR NATIONALE DU CANADA

301, rue Front O.  
Toronto, ON  
M5V 2T6  
Tél. : (416) 868-6937  
Télec : (416) 601-4722  
[www.cntower.ca](http://www.cntower.ca)

### VIEUX-PORT DE MONTRÉAL

333, rue de la Commune O.  
Montréal, QC  
H2Y 2E2  
Tél. : (514) 283-5256  
[www.vieuxportdemontreal.com](http://www.vieuxportdemontreal.com)



SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE DU CANADA LIMITÉE  
CANADA LANDS COMPANY LIMITED



Canada 

