



# SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE DU CANADA LIMITÉE

RAPPORT ANNUEL 2014–2015



SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE DU CANADA LIMITÉE  
CANADA LANDS COMPANY LIMITED

Canada





- 1 Lettre à la Ministre
- 3 Message du président-directeur général
- 5 Haute direction
- 6 Conseil d'administration
- 7 Gouvernance d'entreprise
- 9 Cadre de gestion des risques

## FAITS SAILLANTS 2014–2015

- 10 Embellir le Canada
- 17 Partager le Canada
- 25 Mobiliser le Canada
- 31 Préserver le Canada

## SECTION FINANCIÈRE

- 34 Rapport de gestion
- 46 Déclaration
- 47 Responsabilité de la direction à l'égard de la présentation de l'information financière
- 48 Rapport de l'auditeur
- 50 États financiers consolidés
- 55 Notes annexes aux états financiers consolidés
- 82 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 plaisir de vous présenter le rapport annuel de la Société immobilière du Canada limitée (SICL) pour l'exercice terminé le 31 mars 2015.

Depuis vingt ans, la Société immobilière du Canada crée une valeur financière et communautaire appréciable pour le gouvernement du Canada en proposant des solutions novatrices à des défis immobiliers. Je crois que le dernier exercice n'a pas été différent, comme vous le constaterez dans les détails des travaux de la Société présentés dans le rapport, incluant les résultats de rendement et les faits saillants des projets.

À titre de président du Conseil d'administration de la Société immobilière du Canada limitée, j'ai le privilège continu de travailler avec mes collègues du Conseil pour renforcer la capacité de la Société de servir à titre de société d'État chargée des projets d'aménagement et de gestion d'actifs du gouvernement du Canada.

Au cours de l'exercice 2014–2015, le Conseil a préparé une nouvelle version du plan stratégique de la Société afin de renouveler les principes directeurs en matière d'innovation, de valeurs, d'éthique et de patrimoine.

Le Conseil continue de travailler avec diligence afin de maintenir le robuste cadre de gouvernance de la SICL grâce à ses comités et à une formation continue des administrateurs, sous forme de séance d'orientation en août 2014 pour les nouveaux membres du Conseil.

La Société immobilière du Canada continue de faire preuve d'un leadership exemplaire dans les secteurs commerciaux, produisant des résultats tangibles pour son actionnaire. Je suis fier de vous apprendre qu'en plus des améliorations relatives aux acquisitions et à la gestion, la Société a dépassé son objectif financier de résultat net en 2014–2015.

L'acquisition par la Société de trois propriétés uniques et de grande valeur dans la région de Vancouver a été une réalisation particulièrement remarquable car cette opération incluait un accord de coentreprise à la fois novateur et historique avec la bande indienne Musqueam, et les Premières nations Squamish et Tsleil-Waututh. Dans le cadre de l'accord de coentreprise, les trois Premières nations et la Société sont des partenaires d'affaires dans l'aménagement de ces sites de grande envergure.

Depuis qu'on lui a confié la fusion de l'exploitation du Vieux-Port de Montréal et de Parc Downsview à Toronto en 2012, la Société a continué à créer de façon permanente de la valeur pour les Canadiens tout en poursuivant sa planification à long terme pour les deux sites.

La Société continue d'établir et de respecter des normes d'éthique exceptionnellement rigoureuses dans son travail et reçoit des éloges pour les efforts dynamiques de mobilisation communautaire qu'elle déploie, à Dartmouth, en Nouvelle-Écosse, à Ottawa, en Ontario, et à Calgary, en Alberta.

Nous vous sommes reconnaissants de l'appui que vous nous manifestez alors que nous continuons de travailler pour remplir et élargir notre mandat et développer notre potentiel. À mesure que la Société continue chaque jour de viser l'excellence, elle crée une valeur encore plus importante pour les collectivités où elle exerce ses activités, pour le gouvernement du Canada et pour tous les Canadiens.

Nous vous remercions pour cette possibilité de continuer notre travail au sein de cette entité fédérale passionnante. C'est avec plaisir que j'envisage de partager avec vous nos nouvelles réussites au terme de l'exercice 2015–2016.



**Grant B. Walsh**  
*Président du Conseil*



## MESSAGE DU PRÉSIDENT- DIRECTEUR GÉNÉRAL

Agréablement surpris.

Voilà le commentaire qu'on m'a livré à de nombreuses reprises lorsque j'ai visité plusieurs collectivités où la Société immobilière du Canada est à l'œuvre, d'un océan à l'autre.

Les résidents, partenaires et intervenants avec lesquels nous établissons sciemment des liens pour chacun de nos projets sont agréablement surpris de découvrir un promoteur immobilier qui invite leur mobilisation et qui s'efforce d'aligner ses objectifs à ceux de la collectivité afin de remplir son mandat.

Les gens sont ravis d'apprendre que nous sommes une société immobilière polyvalente qui cherche non seulement à optimiser la valeur financière d'un site, mais aussi à améliorer et à créer des avantages tangibles pour les gens qui habitent dans le quartier que nous bâtissons, et aux alentours.

Les Canadiens sont agréablement surpris de constater directement la priorité accordée par notre Société au patrimoine d'un site, à la protection de l'environnement par la conception durable de quartier, et à la protection des riches éléments historiques des sites que nous réaménageons, tout en nous efforçant également de les mettre en valeur et de les intégrer à chaque quartier que nous réaménageons.

Beaucoup de gens sont agréablement surpris d'apprendre que la Société immobilière du Canada est l'exploitant novateur de grands sites touristiques d'envergure au Canada comme la Tour CN, le Vieux-Port de Montréal et le Centre des sciences de Montréal.

Nous espérons qu'en parcourant les pages de ce rapport, vous découvrirez les multiples moyens adoptés par la Société immobilière du Canada pour rehausser, mobiliser, partager et protéger le Canada.

En Colombie-Britannique, nous avons signé une entente de coentreprise historique avec trois Premières nations – une démarche novatrice visant trois sites dans la région du Grand Vancouver qui, dans l'ensemble, présentent des possibilités uniques et importantes de réaménagement urbain dans une des villes les plus dynamiques au monde.

En Alberta, Currie Barracks continue de faire sa marque dans le territoire urbain de Calgary, ayant obtenu un vaste soutien communautaire et municipal pour ce projet qui transformera le site en nouveau quartier urbain invitant pour les piétons. Nos travaux à Currie ont suscité une nouvelle étude municipale visant à définir la nécessité de construire une nouvelle ligne de train léger à Calgary, afin de desservir et de connecter la collectivité.

La Société poursuit son programme complet de consultations communautaires dans le nord de Toronto, dans le but de formuler un plan novateur pour les Terrains Downsview.

L'équipe de la Société immobilière du Canada continue de gérer certaines des exploitations touristiques à succès les plus respectées à l'échelle mondiale. En 2014–2015, la Tour CN a maintenu ses excellents taux d'achalandage et sera définitivement en vedette à titre d'attraction officielle des Jeux panaméricains et parapanaméricains de 2015, en plus de figurer sur le logo principal du match des étoiles de 2015 de la National Basketball Association. Le Vieux-Port de Montréal et le Centre des sciences de Montréal demeurent deux des attractions touristiques les plus populaires au Québec et ont renouvelé leurs sites Web au printemps pour offrir de nouveaux designs aux dernières tendances, optimisés pour les plateformes mobiles et l'accès simplifié.

Que les gens soient agréablement surpris, nous en sommes ravis. Mais la Société immobilière du Canada cherche toujours à aller plus loin. À mesure que la Société relève de nouveaux défis, les pages du présent rapport annuel décrivent comment notre organisme cherche non seulement à dépasser les attentes, mais à relever la barre des attentes.



**John McBain**  
*Président-directeur général*

# HAUTE DIRECTION



**John McBain**  
*Président-directeur général*



**Greg Barker**  
*Chef du contentieux  
et secrétaire général*



**Doug Cassidy**  
*Vice-président, Immobilier,  
Région de l'Ouest*



**Basil Cavis**  
*Directeur général,  
Immobilier, Québec*



**Jurgen Dirks**  
*Premier vice-président,  
Services d'entreprise  
et chef des finances*



**Robert Howald**  
*Premier vice-président,  
Immobilier*



**Rodger Martin**  
*Vice-président, Immobilier  
Ontario/Atlantique*



**Julie Payette**  
*Directrice du Centre des  
sciences de Montréal*



**Jack Robinson**  
*Chef d'exploitation de  
la Tour nationale du Canada*

# CONSEIL D'ADMINISTRATION



**Grant B. Walsh**  
*Président du conseil*



**Clint Hames**



**Jocelyne Houle**



**Toby Jenkins**



**Wayne MacIntosh**



**Nicholas Macos**



**John McBain**



**Barbara Sutherland**



# GOVERNANCE D'ENTREPRISE

Au cours de l'exercice 2014–2015, le Conseil d'administration de la Société immobilière du Canada limitée (la «SICL» ou «la Société») a préparé un plan stratégique à jour et conservé un cadre de gouvernance robuste pour la SICL, renforçant la capacité de la Société de continuer d'agir pour le gouvernement du Canada à titre de société d'État responsable de la gestion et de l'aménagement 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 Dowsview Park Inc. («PDP»). En plus des sept administrateurs de la SICL, le président-directeur général de la SICL siège également aux Conseils de la SIC, de la SVPM et de PDP.

## **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 SICL 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 ses 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, s'il y a lieu.

## **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, les lignes directrices, les structures et les 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'examiner les préoccupations de la Société, et de présenter au Conseil des rapports à ce sujet, accompagnés de recommandations, s'il y a lieu. Le comité doit s'assurer que les politiques et programmes de ressources humaines appropriés sont en place pour attirer et retenir des employés qualifiés dont la Société a besoin pour réaliser ses objectifs d'affaires.

Le comité doit veiller à ce que les programmes de rémunération de la Société récompensent le rendement des employés et créent de la valeur pour l'actionnaire. Il doit également surveiller les questions sociales et publiques, comme le bilinguisme et l'équité en matière d'emploi et de rémunération. Il veille aussi à ce que les politiques et les programmes de la Société soient conformes aux exigences réglementaires en matière de ressources humaines et que la Société fasse appel aux services de professionnels pour l'appuyer dans l'administration de ses programmes de rémunération et dans l'investissement dans ses caisses de retraite.

#### **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. Le comité obtient également des mises à jour concernant des opérations, et présente des recommandations au Conseil concernant des mesures et des 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. Son rôle consiste à aider le Conseil à s'acquitter de ses responsabilités relatives à la surveillance du cadre de gestion des risques de la Société, et à instaurer et maintenir une culture de soutien de la gestion des risques par le biais de procédures et de règlements établis. Le comité est également chargé de renseigner régulièrement le Conseil sur divers types de risques.

#### **Rapprochement communautaire du Conseil**

Bien que les réunions du Conseil se déroulent la plupart du temps au siège social de la Société à Toronto, les administrateurs se réunissent à l'occasion dans d'autres villes canadiennes, ce qui leur donne la possibilité de se familiariser avec les divers projets et les collectivités dans lesquelles ces projets sont réalisés, et de rencontrer des intervenants locaux dans ces collectivités. Au cours de l'exercice, le Conseil a tenu une réunion à Calgary, à Ottawa, à Halifax, à Vancouver et à Toronto. De plus, 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 exemplaires 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. Une séance d'orientation s'est déroulée en août 2014 à l'intention des nouveaux administrateurs de la SICL.

#### **Assiduité et rémunération des administrateurs**

Au cours de l'exercice, le Conseil d'administration de la SICL s'est réuni à six reprises et a participé à quatre téléconférences. Les administrateurs ont pu participer aux réunions en personne ou au téléphone. Fixée par le gouverneur en conseil, la rémunération du président du Conseil et des administrateurs consiste en des honoraires annuels de 9 400 \$ pour le président et de 4 500 \$ pour les administrateurs, en plus d'une indemnité quotidienne de 375 \$ pour le président et les administrateurs (250 \$ pour les téléconférences).

# CADRE DE GESTION DES RISQUES

La Société a mis à jour son cadre de gestion des risques durant l'exercice 2014–2015, avec l'aide d'un consultant indépendant relevant du Conseil d'administration. Les risques ont été définis comme stratégiques ou opérationnels.

Les risques stratégiques peuvent avoir une incidence négative importante sur les affaires et ne peuvent généralement pas être atténués complètement grâce aux mesures adoptées par le Conseil ou la direction.

Les risques opérationnels sont des risques d'affaires inhérents qui sont atténués grâce à un système judicieux de contrôles internes, à des examens réguliers des finances et des projets et à un audit interne indépendant.

L'auditeur interne est un tiers indépendant qui relève directement du comité de vérification du Conseil. Le plan d'audit est élaboré en sélectionnant des secteurs qui présentent les risques les plus élevés à des fins d'examen, pour ensuite recommander le plan au Conseil à des fins d'approbation sur une base annuelle.

Le comité de gestion des risques du Conseil de la SICL se réunit quatre fois par an pour évaluer le besoin d'étudier tout risque émergent. La direction est tenue de mettre à jour son évaluation des risques stratégiques chaque année et de présenter ses conclusions au Conseil. Cette évaluation a été réalisée plus récemment avec l'aide d'un consultant indépendant en novembre 2014.

De plus, l'évaluation des risques fait partie de toutes les acquisitions et de la planification des projets qui sont soumis au Conseil.

## Risques stratégiques et leur atténuation

Les huit principaux risques stratégiques ont été identifiés et des plans d'atténuation ont été élaborés dans la mesure du possible. Ces risques sont les suivants :

- » Les **risques liés à la dynamique du marché** incluent les conditions macroéconomiques qui peuvent réduire les produits ou la rentabilité d'un marché ou d'une unité d'affaires. Ceux-ci peuvent être atténués en surveillant les conditions économiques et d'affaires et en ajustant les plans d'aménagement et les offres de produits en fonction de l'évolution des conditions.
- » Les **risques liés aux initiatives d'envergure** correspondent à la capacité de l'organisme de formuler une vision et une orientation claires, particulièrement en ce qui concerne les actifs ou les activités secondaires. L'atténuation est réalisée à l'aide d'un dialogue continu avec le gouvernement afin de veiller à l'alignement stratégique.
- » Les **risques juridiques** incluent les réclamations qui peuvent survenir dans le cours normal des activités. La majorité de l'exposition de la Société est atténuée à l'aide d'assurance responsabilité.
- » Les **risques liés aux offres de produits** sont définis comme le besoin d'anticiper ou de réagir aux tendances de consommation et du marché, ainsi qu'aux conséquences négatives qui peuvent découler d'une erreur d'échelonnement ou de renseignements inadéquats. Ces risques sont atténués en procédant à des études du marché approfondies et à la consultation avant d'affecter des ressources.
- » Les **risques de communication** sont associés aux répercussions découlant de couverture médiatique ou de perception publique adverse concernant la Société suite à des communications inefficaces ou à l'interprétation erronée de la réaction des intervenants à l'égard des mesures prises par la Société. Pour les atténuer, il faut restreindre le

nombre de porte-parole de la Société, prévoir les enjeux possibles et élaborer des stratégies de communication efficaces et opportunes.

- » Les **risques liés aux dangers et la sécurité** incluent l'interruption des activités suite à des catastrophes naturelles ou à des gestes de malveillance ou de terrorisme. Les stratégies d'atténuation incluent l'évaluation périodique des plans de reprise des activités, l'examen périodique indépendant des systèmes et procédures de sécurité et, en dernier ressort, l'assurance des actifs et des pertes d'exploitation.
- » Les **risques liés à la gestion du talent** sont définis comme l'incapacité à attirer et retenir le personnel de qualité requis pour une entreprise prospère et pour créer une culture alignée sur la réalisation des objectifs d'entreprise. Les mesures d'atténuation incluent les efforts pour identifier et recruter des gens talentueux pour les postes principaux et la mise en œuvre de processus de gestion qui récompensent la réalisation des objectifs escomptés.
- » Les **risques d'acquisition** sont définis comme l'incapacité d'obtenir de nouveaux biens immobiliers excédentaires des gardiens de façon opportune. Leur atténuation exige des communications constantes avec les ministères et organismes gardiens, ainsi que la démonstration de la création de valeur pour le gouvernement.

## Audit interne

Un audit interne est réalisé par une firme de vérification indépendante sous la direction du comité de vérification du Conseil. Le plan d'audit interne est formulé sur la base d'une évaluation des risques opérationnels.

Durant l'exercice, des audits ont été effectués pour les processus de gestion de la paie du Vieux-Port de Montréal, les processus de gestion de projet et de passation de contrats du Parc Downsview, ainsi qu'un examen de la sécurité à la Tour CN.



# EMBELLIR LE CANADA

Depuis maintenant deux décennies, la Société immobilière du Canada aménage des collectivités novatrices, façonne des quartiers d'un océan à l'autre, et améliore bon nombre d'endroits au Canada où il fait bon vivre, travailler et se divertir.



Terrains Jericho (Vancouver)



Terrains de la rue Heather (Vancouver)



4165 Promenade Marine (Vancouver Ouest)

Au cours du dernier exercice, la Société a continué de concevoir et de mettre en oeuvre avec succès des solutions immobilières d'avant-garde dans l'industrie; elle était particulièrement fière d'annoncer en 2014–2015 plusieurs nouveaux projets dans quelques-uns des centres urbains les plus dynamiques du Canada.

## VANCOUVER

En octobre, la Société immobilière du Canada, la Bande de Musqueam et les Premières Nations Squamish et Tsleil-Waututh ont annoncé l'acquisition de trois anciennes propriétés du gouvernement du Canada dans la région métropolitaine de Vancouver, ainsi qu'un accord de co-entreprise historique.

Ces trois propriétés – les terrains Jericho du ministère de la Défense nationale, le complexe Fairmont sur la rue Heather, administré par Travaux publics et Services gouvernementaux Canada, et les terrains vacants le long de la promenade Marine, qui appartenaient au Ministère des Pêches et des Océans et qui sont situés en face de ses laboratoires de Vancouver Ouest – ont une superficie totale d'environ 78 acres (31,5 hectares) et présentent des possibilités de réaménagement urbain tout à fait uniques dans l'une des villes les plus dynamiques du monde.

Dans le cadre de cet accord, les partenaires de co-entreprise travailleront de concert avec les collectivités locales et les municipalités afin de formuler une nouvelle vision pour chacun des sites.

« La nouvelle co-entreprise avec la Société immobilière du Canada renforce nos liens avec le Canada et nos collectivités. »

Chef Ian Campbell  
Première Nation Squamish

La Société immobilière du Canada a ouvert un bureau à Vancouver pour travailler étroitement avec ses nouveaux partenaires de co-entreprise et les intervenants locaux. Au départ, de vastes travaux de préparation et de recherche permettront à la Société et à ses partenaires de co-entreprise de préparer la mobilisation communautaire, dans le but de façonner l'avenir de ces sites importants et de contribuer à l'essor dynamique de la région métropolitaine de Vancouver.

## CALGARY

À Calgary, la Société immobilière du Canada et son partenaire de co-entreprise, Embassy Bosa, ont continué d'avancer à pas de géant dans le projet Currie Barracks. En alignant le projet sur la vision de la Ville, qui souhaite une densité plus forte et une ville plus urbaine et plus invitante pour les piétons, la Société a reçu l'approbation unanime du conseil municipal de Calgary en mai dernier pour les modifications apportées au plan directeur du projet Currie Barracks, avec une densité admissible du site de 5 700 unités.

De plus, ce plan prévoit une plus grande superficie de parcs et d'espaces publics dans la collectivité à l'appui d'un milieu urbain d'usage mixte où il fait bon vivre.

L'engagement de la Société immobilière du Canada à construire l'échangeur de l'avenue Flanders au-dessus de Crowchild Trail faisait partie intégrante du plan directeur. Ce projet d'infrastructure de 28 millions de dollars sera financé par la Société, son partenaire de co-entreprise et la Ville de Calgary, illustre parfaitement le leadership et l'engagement de la Société en vue d'améliorer et de mieux intégrer les collectivités dans lesquelles elle exerce ses activités.

Parallèlement aux mises à jour de la planification, le projet Currie Barracks a continué de prendre forme grâce à la construction d'un mélange dynamique de types d'habitation par les constructeurs partenaires de la Société immobilière du Canada. La Société est la fière récipiendaire d'un prix SAM 2014 dans la catégorie du meilleur centre détaché d'information et de vente dans la région de Calgary, ce qui témoigne des efforts déployés par la Société pour s'assurer que Currie Barracks devienne un quartier dynamique et prospère de Calgary.

*« Les réactions à l'égard du plan sont très positives. Il s'agit vraiment d'une collectivité complète et intégrée à l'intérieur de la ville. C'est un concept vraiment solide et un plan vraiment solide. Lorsque vous pensez que vous obtenez ce type de densité, à l'intérieur de quartiers bien établis... et que vous bénéficiez du soutien des collectivités avoisinantes, cela en dit long sur le plan comme tel, sur les avantages qu'il apportera aux collectivités, et aussi sur l'engagement qui a été pris pour que nous en arrivions à ce résultat. »*

Brian Pincott

Conseiller municipal de  
Calgary, quartier 11

En 2015, le projet aura une nouvelle marque et sera simplement intitulé « Currie », nom que bon nombre d'habitants de Calgary utilisent déjà pour désigner le quartier.

La vision du projet reste toutefois la même : Currie demeurera un élément important et nouveau de l'urbanisme en évolution de Calgary.



Currie Barracks



Visualisation de Currie Barracks





Visualisation du « Marché Currie »

## POINTE-DE-LONGUEUIL

Le site Pointe-de-Longueuil est un projet de réaménagement d'importance qui jouera un rôle de premier plan dans l'évolution du secteur riverain de la Ville de Longueuil (Québec). La mairesse de la Ville a annoncé que la municipalité avait l'intention d'établir un partenariat avec la Société immobilière du Canada afin que les deux entités puissent planifier l'aménagement simultané de leurs propriétés adjacentes situées en face de Montréal, de l'autre côté du fleuve St-Laurent. Le lancement d'un processus de planification pour l'ensemble du secteur riverain de la Ville de Longueuil a également été annoncé.

Dans le cadre de ce partenariat de planification, la Société a réglé les derniers détails d'un accord de collaboration et d'un plan de travail avec la Ville. Cet accord prévoit que le processus de consultation et de planification pour les sites de la Ville et de la Société se dérouleront ensemble de façon harmonieuse afin que les deux projets d'aménagement contribuent à l'amélioration de la collectivité dans son ensemble.

Les travaux de consultation et de recherche se poursuivent sur le site, et des séances de présentation auxquelles participeront divers intervenants sont prévues en 2015. La première séance de consultation s'est déroulée au printemps de 2015, au cours de laquelle des commentaires encourageants ont été reçus de la collectivité. D'autres séances sont prévues à l'automne de 2015.

## AUTRES FAITS SAILLANTS

- » La Société immobilière du Canada a réglé les derniers détails des accords de co-entreprise avec Embassy Bosa pour la mise sur pied d'un partenariat dans l'aménagement du secteur commercial et multifamilial dans le quartier Currie Barracks à Calgary. Dans le cadre de cette co-entreprise, Embassy construira approximativement 200 000 pieds carrés (18 580 mètres carrés) de locaux commerciaux, offrant notamment des services d'aliments et de boissons, et environ 2 500 unités multifamiliales.
- » La Société a conclu la vente à Brentwood Venture Properties des terrains de Griesbach Village Centre à Edmonton. La firme Brentwood achèvera la construction d'environ 75 000 pieds carrés (6 968 mètres carrés) de locaux commerciaux offrant notamment des services d'aliments et boissons.
- » Après avoir rénové l'édifice Sam Livingston dans le district Beltline de Calgary et en avoir achevé la location, la Société en a conclu la vente à Luxor Land Ltd.



Pointe-de-Longueuil





## FAITS SAILLANTS 2014–2015

**261,3 \$ millions**  
recettes totales pour  
l'exercice, une hausse de  
4,3 \$ millions par rapport  
à l'exercice précédent

Plus de

**30**  
projets en cours  
jusqu'à présent dans  
six provinces

Plus de

**162 800**  
vues sur le site [www.clc.ca](http://www.clc.ca)  
au cours de l'exercice  
précédent



### TOUR CN

**72,2 \$ millions**  
recettes pour l'exercice,  
une hausse de 6,6 \$ millions  
par rapport à l'exercice  
précédent

### PARC DOWNSVIEW

**15,1 \$ millions**  
recettes pour l'exercice

### VIEUX-PORT

**19,0 \$ millions**  
recettes pour l'exercice

Currie Barracks



# TERRAINS DE DOWNSVIEW

**Les terrains de Downsview comprennent une ancienne base militaire d'environ 572 acres (231,5 hectares), et occupent l'un des points les plus élevés de la Ville de Toronto. Les intérêts de la Société à l'égard de ce site se classent en deux types distincts.**

Le premier est le Parc Downsview, qui englobe des espaces verts et de loisirs qui, au fil du temps, occuperont plus de 50 % de la totalité du site, soit 316 acres (128 hectares) de parc et d'aires naturelles et passives de détente, de même que des aires destinées à des utilisations actives.

Le deuxième type est un groupe de quartiers complémentaires destinés à l'aménagement résidentiel et commercial. Actuellement nommés Stanley Green, William Baker, Sheppard, Chesswood et Allen, ces cinq quartiers représentent l'une des plus intéressantes initiatives de création d'une nouvelle collectivité dans la région du Grand Toronto.

Grâce aux opinions et commentaires de groupes de résidents locaux et de représentants municipaux, ces projets d'aménagement constituent l'une des initiatives de création de collectivités uniques les plus importantes dans la région.

## **Stanley Greene**

Situé à l'extrémité sud du site et s'étendant sur environ 64 acres (26 hectares), Stanley Greene est le premier de cinq quartiers qui seront aménagés sur les terrains de Downsview. En 2013 et 2014, la Société immobilière du Canada a suivi un processus d'urbanisme détaillé et obtenu une série d'approbations auprès de la Ville de Toronto, ce qui lui a permis d'amorcer la construction de l'infrastructure nécessaire sur la propriété, y compris les services souterrains, les voies publiques et les trottoirs.

La Société a invité des artistes locaux et internationaux à participer à la conception de trois œuvres d'art publiques permanentes dans le quartier. Après le processus de sélection des artistes, l'élaboration du concept et la conception détaillée, l'installation des œuvres coïncidera avec la construction d'unités résidentielles novatrices par les constructeurs Urbancorp et Mattamy Homes.

## **William Baker**

Dans le secteur nord-ouest des terrains de Downsview, le quartier William Baker a une superficie de 62 acres (25 hectares). Le boisé à maturité qui occupe le centre de ce site sera conservé, comme indiqué dans le Plan secondaire du secteur Downsview.

En 2014, la Société a obtenu les permis nécessaires et procédé à la démolition des logements militaires existants qui étaient inoccupés. Elle poursuit actuellement l'amélioration des lieux, incluant l'accès piétonnier au secteur boisé.



Terrains de Downsview

### **Sheppard/Chesswood**

Dans la partie nord des terrains de Downsview, le quartier Sheppard occupe une superficie d'environ 70 acres (28 hectares). Ce secteur pourrait être transformé en un quartier polyvalent des plus diversifiés comprenant notamment des secteurs résidentiels et commerciaux ou d'emploi. Très bien situé, le quartier est à proximité du Parc Downsview et du réseau de transport en commun. Sheppard est l'un des deux quartiers visés pour la construction de la station du réseau GO et de la Toronto Transit Commission (TTC), dont les travaux devraient être achevés à la fin de 2017.

Chesswood, l'autre quartier à l'extrémité nord des terrains de Downsview, est destiné à servir de secteur d'emploi. Des activités de construction en lien avec le projet de la gare GO et de la TTC se déroulent actuellement sur la plupart des terrains de ce site et se poursuivront jusqu'à l'achèvement de la gare. Compte tenu de l'emplacement du quartier à l'extrémité nord de la piste d'atterrissage de Bombardier Aérospatiale, des limites de hauteur sont imposées pour toutes les nouvelles constructions dans le quartier. Dans le cadre d'un examen du Plan secondaire,

le quartier Chesswood permettra d'entrer sur le site et d'en sortir plus facilement à l'est des voies ferrées. Cette propriété fera l'objet d'un futur processus d'urbanisme.

### **Quartier Allen**

Dans le Plan secondaire du secteur Downsview, le quartier Allen est divisé en deux par le chemin Allen. Il est destiné essentiellement à une vocation résidentielle avec quelques possibilités d'aménagement de locaux commerciaux à l'extrémité nord du quartier. Actuellement désigné comme étant la phase 1, le secteur situé à l'est appartient à Build Toronto et présente une superficie d'environ 73 acres (29,5 hectares), ce qui comprend le parc Banting et les terrains existants de la gare Downsview de la TTC; la Société immobilière du Canada possède environ 40 acres (16 hectares) dans le secteur ouest, qui deviendra la phase 2.

À la fin de 2014, la première phase du processus d'aménagement s'est amorcée avec la présentation par Build Toronto d'un Plan de district pour son projet d'aménagement dans le secteur est. La Société entreprendra un processus d'urbanisme similaire à une date ultérieure pour ses terrains de la phase 2.



Visualisation du quartier Stanley Greene





Visualisation du quartier Stanley Greene

#### Autres activités

- » Le Collège Centennial devrait prendre possession du 65, chemin Carl Hall, qui était à l'origine le siège social de Havilland, afin de rénover entièrement l'édifice et d'y emménager son programme aérospatial en vue d'une occupation à l'automne de 2017.
- » Une évaluation environnementale, qui devrait être réalisée à la fin de 2015 et approuvée au début de 2016 par le conseil municipal, établira l'alignement privilégié, les détails techniques et les estimations de coûts pour la construction d'une voie de transport en commun, le passage inférieur est-ouest à la nouvelle gare de la TTC, qui deviendra un chemin essentiel sur les terrains de la Société à l'ouest du chemin Allen, ainsi que sur les terrains de Build Toronto à l'est du chemin Allen. La Ville de Toronto doit réaliser cette évaluation environnementale en collaboration avec des intervenants clés, notamment la Société immobilière du Canada, Build Toronto et Bombardier Aérospatiale.
- » La Société travaille sur l'élaboration d'un nouveau site Web pour les terrains de Downsview, dont le lancement est prévu en 2015. Ce nouveau site Web sera à la fois une ressource essentielle et un outil de mobilisation puisqu'il permettra d'accéder facilement à des documents, des cartes et des renseignements touchant l'urbanisme, tout en donnant l'occasion au grand public de soumettre aisément des idées, des commentaires et des questions concernant cet important projet de réaménagement et le processus de consultation s'y rapportant.



Visualisation de Mattamy Homes

# PARTAGER LE CANADA

## TOUR CN

Caractéristique du panorama de Toronto avec ses 553,33 mètres (1 815 pieds et 5 pouces) de hauteur, la Tour nationale du Canada possède une histoire remarquable à titre de grand point de repère canadien, l'une des destinations touristiques les plus reconnues au monde, et l'attraction touristique la plus visitée et la plus célébrée du Canada. Cette merveille d'architecture est une destination de divertissement et de restauration de réputation mondiale, un symbole des réalisations et des expériences extraordinaires que l'on peut découvrir au Canada, en Ontario et à Toronto.

Au fil des ans, la Tour CN est demeurée une installation novatrice d'avant-garde, constituant un véritable héritage en matière d'innovation. Les améliorations et les agrandissements réalisés dernièrement ont permis à la Tour de continuer d'offrir aux visiteurs une expérience de catégorie mondiale.

La stratégie d'exploitation actuelle consiste à positionner et à faire connaître la Tour à titre de complexe de divertissement d'envergure, un «parc thématique vertical» proposant une aventure à chaque niveau et offrant aux visiteurs une expérience sans pareille, tout en garantissant la réalisation de tous ses objectifs financiers.



Le plancher de verre de la Tour CN

Au cours de son histoire qui s'échelonne sur presque 40 ans, la Tour a accumulé un dossier de premières novatrices en matière d'offres de produits. En 1994, elle a été la première structure au monde à installer un plancher en verre, innovation qui a été depuis imitée par d'autres attractions touristiques dans le monde. Vingt ans plus tard, le plancher de verre continue de donner des sensations fortes aux visiteurs de la Tour CN. Les célébrations entourant l'anniversaire de cette expérience phare ont créé des occasions de marketing pour inciter le public à visiter – ou à revisiter – la Tour CN en 2014.



La Tour CN dans le ciel de Toronto





L'Haut-Da Cieus de la Tour CN

Au cours de l'exercice 2014–2015, la Tour a accueilli 1 459 627 visiteurs et comptabilisé plus de 650 000 opérations, permettant la tenue de 500 événements.

Pour l'exercice 2014–2015, les recettes totales atteignent 72,2 millions de dollars, soit une hausse de 6,6 millions de dollars comparativement à l'exercice précédent et de 5,9 millions de dollars par rapport aux prévisions. La fréquentation a marqué une progression de 80 000 visiteurs en regard de l'exercice précédent. Cette hausse est attribuable aux attractions touristiques de la Tour (4,2 %), notamment le succès que remporte l'attraction l'Haut-Da Cieus, qui continue de dépasser ses objectifs en ce qui concerne la fréquentation et les recettes.

De plus, les offres très intéressantes touchant les aliments et boissons ont attiré 309 334 clients, une augmentation de 12,1 % par rapport à l'exercice précédent, ce qui représente une progression des dépenses moyennes par visiteur de 4,5 %.

En 2014, la Tour a conclu un accord pour agir à titre d'attraction officielle des Jeux panaméricains/parapanaméricains de TORONTO 2015 qui se dérouleront dans la région métropolitaine de Toronto en juillet et en août 2015.

La Tour CN a mérité de nombreux prix et distinctions en 2014, notamment les titres d'Expérience canadienne distinctive et d'Expérience ontarienne distinctive. Pour sa part, TripAdvisor a attribué à la Tour, à l'attraction l'Haut-Da Cieus et au restaurant 360 des certificats d'excellence en reconnaissance des commentaires exceptionnels formulés par les voyageurs qui utilisent TripAdvisor.





Le lac artificiel du Parc Downsview



Espaces verts du Parc Downsview

## PARC DOWNSVIEW

**Situé à Toronto, en Ontario, le Parc Downsview est un parc urbain dynamique composé de plusieurs éléments passifs et actifs, et reflète la collectivité très diverse qui l'entoure.**

Les visiteurs de la région du Grand Toronto viennent au Parc pour s'adonner à différentes activités pédagogiques, sportives et récréatives, pour profiter de la nature, et pour participer à des événements culturels.

Le Parc Downsview comporte des forêts, étangs, pistes, aires de jeux actives et passives, terrains de sport, jardins et installations connexes. Les locataires du secteur commercial du Parc offrent d'autres commodités, notamment des programmes, des activités et des services diversifiés.

À l'été de 2014, le Parc Downsview est devenu le centre d'entraînement des Argonauts de Toronto, à côté du terrain d'entraînement TFC Kia, qui comprend le vestiaire, les salles de traitement et les salles de réunion de l'équipe. De plus, les Argonauts obtiendront une licence à l'égard du terrain de football en gazon de taille réglementaire de la Ligue canadienne de football (LCF) qui se trouve déjà sur place. Les partisans sont invités à venir observer les entraînements de l'équipe, qui sont ouverts au public pendant la saison de la LCF.

Des événements publics, organisés par des tiers chaque année au Parc, attirent des centaines de milliers de visiteurs. L'an dernier, le Marchethon de la Fondation canadienne des tumeurs cérébrales, la Fête de la famille de la section locale 183, la Semaine du Portugal, la course Fit for Life Fun Run de la TDSB, le Festival de musique VELD et le Zareinu Moveathon ont attiré plus de 200 000 visiteurs au Parc Downsview. Le Parc continue d'accueillir le feu d'artifice de la Fête du Canada et le Jour de la terre pour la collectivité locale.



Célébrations de la Fête du Canada au Parc Downsview



Le Hangar

Le Hangar, un édifice polyvalent d'une superficie de 45 000 mètres carrés (485 000 pieds carrés), offre plusieurs terrains intérieurs et extérieurs et poursuit sa programmation sportive qui connaît beaucoup de succès puisque des équipes participent à ses tournois et à ses ligues de volleyball et de soccer.

La Société immobilière du Canada gère également le centre éducatif de Parc Downsview, le Centre de la découverte, un ÉcoCentre qui instruit et mobilise les étudiants, les professeurs, les familles et les particuliers en proposant divers programmes pédagogiques, des événements communautaires gratuits et des programmes scolaires.

Tout comme les activités éducatives du Parc, ces programmes reposent sur le riche patrimoine culturel et naturel du Parc, ainsi que sur la contribution de certains locataires du site, comme Fresh City Farms et Toronto Beekeepers Co-operative, et de partenaires comme Evergreen.

Le soutien offert par la Fondation TD des amis de l'environnement permet à la Société immobilière du Canada d'offrir des sorties scolaires gratuites au Parc pour les élèves provenant de quartiers prioritaires de Toronto. Depuis l'automne de 2014, le Centre de la découverte a continué d'élargir sa programmation communautaire et scolaire : plus de 6 200 élèves de six conseils scolaires, de même que 12 écoles confessionnelles ou indépendantes, ont bénéficié de cette programmation.

Pour une troisième année consécutive, le programme communautaire gratuit Connexion-nature a offert aux visiteurs des événements bimensuels portant sur divers sujets liés à l'éducation et à l'environnement dans le but d'informer et de divertir les participants provenant de la région du Grand Toronto.

Le Parc a également été le site de plusieurs événements d'intendance, en plus des activités du Jour de la terre au cours desquelles des arbres ont été plantés par des membres de la collectivité.



Le verger



# VIEUX-PORT DE MONTRÉAL

Fenêtre sur le fleuve Saint-Laurent, le Vieux-Port de Montréal borde la voie maritime sur plus de 2,5 kilomètres et est reconnu comme la première destination touristique au Québec.

Chaque année, des visiteurs du monde entier viennent s'y divertir, s'y détendre ou tout simplement s'y promener. La programmation inclut festivals, spectacles musicaux, croisières, excursions en bateau, déjeuners ou dîners sur l'eau et rafting, en plus d'expositions, événements ou autres activités intérieures au Centre des sciences de Montréal. Durant toute l'année, plus de 160 activités diverses sont offertes.

Plusieurs événements de grande envergure ont visé des auditoires très variés, incluant les célébrations de la Fête du Canada, qui ont attiré plus de 100 000 personnes, et le *Festival Eurêka!*, durant lequel près de 88 000 passionnés de sciences ont pu tester leurs connaissances. Les rendez-vous musicaux ont aussi attiré des foules, et le spectacle *KURIOS™* du Cirque du Soleil, installé sur les quais du Vieux-Port, a émerveillé plus de 200 000 spectateurs.

Les concessionnaires installés sur le site rehaussent l'expérience des visiteurs. Ainsi, *Peur Dépôt* propose une expérience unique, le *Bota Bota* offre un moment de détente au gré des vagues et *Le Cavalier Maxim*, le *Petit Navire*, *Croisière Absolu* et le *Bateau-Mouche* accueillent les visiteurs tous les jours pour le lunch.

La Plage de l'Horloge a connu une excellente année avec près de 43 000 personnes qui ont foulé son sable fin. Les vacanciers d'ici et d'ailleurs viennent



Les soirées estivales au Vieux-Port

se reposer et reconnecter avec le fleuve tout en profitant d'une vue imprenable sur la métropole dans une ambiance décontractée. L'escapade idéale en plein cœur de la ville!

La saison froide a également été célébrée grâce à plusieurs événements hivernaux : les Feux sur glace ont accueilli près de 40 000 spectateurs, près de 50 000 personnes sont venues à la Célébration du Nouvel An, et plus de 74 000 amateurs musique électronique ont assisté à l'Igloofest. La Patinoire du Vieux-Port a séduit près de 63 000 patineurs par la qualité exceptionnelle de sa glace et les perspectives remarquables qu'elle offre sur la ville et le fleuve.



Le patinage au Vieux-Port



Festivités d'été



La Plage de l'Horloge et la fameuse tour de l'Horloge

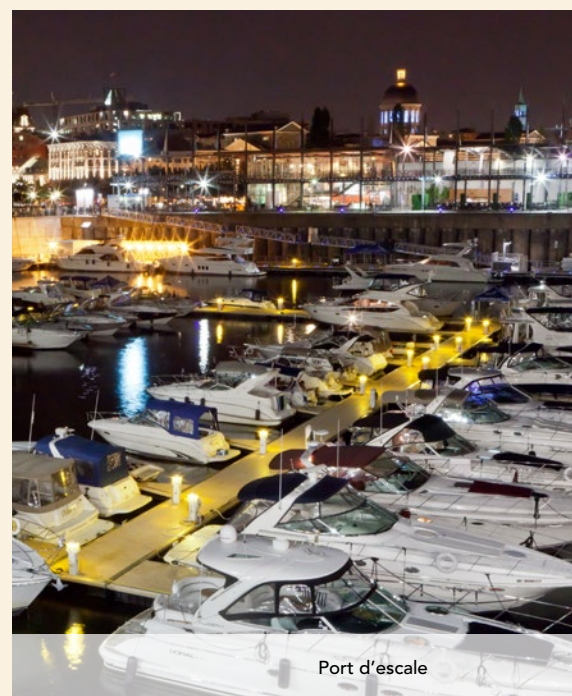
En novembre 2012, on a confié à la SIC le mandat de définir une vision et un plan directeur pour un territoire élargi qui inclut le Vieux-Port de Montréal et le secteur de la Pointe-du-Moulin/Silo n° 5. La vision tiendra compte des réalités économiques relatives au site, tout en maintenant ses divers actifs et sa programmation. À cet effet, des consultations publiques sur l'avenir du territoire débiteront en 2015. Déterminée à relever ce défi en y associant la collectivité, la Société immobilière du Canada compte impliquer les intervenants et le public montréalais durant toute l'étape de planification de son territoire, à l'aide d'une approche ouverte et participative. Le nouveau plan directeur du site devrait être dévoilé en 2017, année qui coïncide avec les célébrations du 375<sup>e</sup> anniversaire de la Ville de Montréal et du 150<sup>e</sup> anniversaire du Canada.

Pendant l'exercice 2014–2015, le Vieux-Port de Montréal a généré des recettes totalisant 19 millions de dollars, permettant ainsi à la Société immobilière du Canada de favoriser le développement de l'offre touristique du Vieux-Port de Montréal et de maintenir son statut de première destination touristique au Québec.

Depuis octobre 2014, le Vieux-Port de Montréal est géré par Basil Cavis, directeur général, Immobilier, région du Québec.



Le Silo n° 5, site historique de la Pointe-du-Moulin



Port d'escale



# CENTRE DES SCIENCES DE MONTRÉAL

Réputé pour ses programmes pédagogiques, le Centre des sciences de Montréal a permis à plus de 2 millions d'élèves de découvrir le monde des sciences, et a collaboré avec les enseignants chargés de transmettre des connaissances.

Entièrement dédié à l'exploration de la science et de la technologie, le Centre des sciences de Montréal (CSM) se démarque autant sur la scène canadienne qu'internationale par son approche interactive et ludique accessible à tous et par la mise en valeur de l'innovation. Poursuivant sa mission d'éducation, le CSM a proposé au cours de l'exercice 2014–2015 de nombreuses activités appréciées par près de 710 000 visiteurs, ce qui représentait une augmentation de l'achalandage de 3,2 % par rapport à l'exercice précédent.

En 2014–2015, l'exposition *Fabrik – Défis créatifs* a été totalement conçue et réalisée par l'équipe du CSM. Cet atelier de fabrication de prototypes où l'inventivité est le principal outil d'expérimentation est présenté depuis

décembre 2014. Faisant l'envie des autres centres des sciences partout sur la planète, l'approche novatrice du CSM enrichit l'expérience des visiteurs et a déjà fait sa marque dans le milieu des *thinking labs*.

D'avril à septembre 2014, la superbe exposition *Lascaux – Chefs d'œuvre de la préhistoire* présentait cinq reproductions grandeur nature de peintures rupestres uniques au monde. Il s'agissait du seul arrêt en sol canadien de cette exposition organisée par le Conseil général de la Dordogne, en France. De plus, les visiteurs ont pu découvrir une famille de Cro-Magnon « hyper-réaliste » et profiter d'une visite virtuelle de l'ensemble de la grotte grâce à la cartographie laser et à la technologie de projection 3D.



Les expositions permanentes au CSM



Lascaux – Chefs d'œuvre de la préhistoire



Stimuler la curiosité des tout jeunes



Le cinéma IMAX® TELUS

Durant l'année scolaire, le cinéma IMAX a présenté deux films en exclusivité : *Jérusalem 3D* et *Panda 3D : Retour à la nature*. De plus, la présentation du film de science-fiction *Interstellaire* a permis de diversifier la clientèle, objectif directement aligné sur la nouvelle stratégie de rayonnement institutionnel. La période des fêtes a été un large succès avec une hausse de près de 50 % du nombre d'entrées comparativement à la même période durant l'exercice précédent, atteignant 30 300 personnes. Les équipes du service de groupes scolaires du CSM ont aussi accueilli plus de 190 000 élèves des niveaux primaire et secondaire au cours de l'exercice.

Le 19 février 2015, la soirée-bénéfice annuelle de la Fondation du Centre des sciences a récolté plus de 180 000 \$. Durant le dîner sous le thème Fabrik, chaque plat a été jumelé à un défi, pour le plaisir des 350 convives qui ont assisté à cet événement d'envergure. La thématique Fabrik a souligné l'immense succès de l'exposition permanente du même nom.



Visites de groupes scolaires

L'année 2015 a été marquée par le lancement des travaux de réfection du stationnement du CSM, sur le quai King-Edward. Totalisant plus de huit millions de dollars, cet investissement facilitera l'optimisation de la circulation, de l'éclairage et du nombre de places.

La huitième édition du *Festival Eurêka!*, réalisée en collaboration avec la Conférence régionale des élus, a de nouveau battu ses propres records de fréquentation avec environ 88 000 passionnés de sciences qui ont profité d'une centaine d'activités gratuites, et ce, malgré une météo déplorable!

Le service des événements spéciaux du CSM a connu une année record à tous les points de vue, enregistrant une hausse des recettes de 1,4 % produite par les 244 événements payants accueillis en 2014-2015, et ce, malgré la fermeture complète ou temporaire de certaines salles pour les travaux de réfection du stationnement. Le créneau des mariages a connu une croissance importante de 45 % avec un nombre record de 71 mariages.

Dirigé depuis juillet 2013 par l'astronome canadienne Julie Payette, le Centre des sciences de Montréal est la seule institution du genre au Québec et la seconde en importance au Canada.



# MOBILISER LE CANADA

Étant l'une des sociétés immobilières les plus novatrices du pays, la Société immobilière du Canada comprend l'importance de mener de vastes consultations ouvertes et publiques pour mobiliser les collectivités d'un océan à l'autre.

Le résultat final de nos projets constitue toujours un fidèle reflet des collectivités dans lesquelles ils sont exécutés.

Le processus employé par la Société pour mobiliser le grand public peut varier d'un projet à l'autre, en fonction des exigences et des besoins de chaque collectivité. Tous ces efforts de mobilisation ont un point en commun : la participation des entreprises et des résidents locaux, des groupes communautaires, des municipalités et autres intervenants, dont l'opinion devient un élément clé pour orienter le plan directeur d'aménagement de la Société immobilière du Canada pour chacun de ses biens immobiliers.

La Société ne mène pas ses consultations en ayant en tête des plans définis. Elle aborde toujours les collectivités avec l'esprit ouvert. Elle s'efforce de mettre en place un plan directeur faisant l'objet d'un consensus, en y intégrant des innovations et de saines pratiques d'affaires et en tenant compte des besoins de la collectivité locale.



Terrains Rockcliffe



Shannon Park



Terrains Rockcliffe





Terrains Rockcliffe

## TERRAINS ROCKCLIFFE

À Ottawa, les consultations concernant les terrains Rockcliffe de la Société se sont amorcées il y a près de trois ans et ont donné lieu à plus de 160 rencontres entre l'équipe d'experts-conseils de la Société immobilière du Canada et divers groupes communautaires et d'affaires, des intervenants municipaux, des particuliers et des partenaires importants comme les Algonquins de l'Ontario.

Lors de ces réunions, la Société immobilière du Canada a toujours été fière de rencontrer les gens dans leur collectivité et dans un contexte où ils se sentent à l'aise. Elle a tenu d'importants événements publics auxquels ont assisté chaque fois des centaines de membres de la collectivité. Dans le cadre de ces événements, le personnel a tenu des séances de questions et réponses, aménagé des kiosques d'information avec des experts thématiques, et sollicité les idées et commentaires du public sur les désirs de la collectivité à l'égard du projet de réaménagement.

L'équipe de la Société immobilière du Canada a également participé à des événements de plus petite envergure, visitant des groupes communautaires dans des salles de séjour, prenant un café avec des particuliers et faisant visiter les

lieux à des personnes intéressées de la région. Cette attention aux détails a permis à la Société d'établir des liens avec les collectivités avoisinantes et d'intégrer au processus de planification de la Société immobilière du Canada la vision collective du quartier.

Cette mobilisation enrichissante a été jumelée à des analyses techniques et du marché pour préparer le Plan de conception communautaire (PCC) de la Société, qui a été présenté pour la première fois à la Ville d'Ottawa en juin 2014. Sur la base des nombreuses conversations, des partenariats et des travaux réalisés en collaboration, la Société immobilière du Canada prévoit obtenir en 2015 les approbations concernant le zonage et l'ébauche conditionnelle du plan de lotissement, et les premières ventes aux constructeurs devraient avoir lieu dès 2016.

À mesure que les travaux avancent sur l'ancienne BFC Rockcliffe, la Société immobilière du Canada continue d'entretenir des relations avec les Algonquins de l'Ontario, les institutions et organisations avoisinantes, ainsi que les collectivités et résidents de la région. Le nom de la nouvelle collectivité, fruit des consultations menées au cours des trois dernières années, sera annoncé en 2015.



Terrains Rockcliffe (Visualisation du projet)





## LA MOBILISATION POUR LES TERRAINS ROCKCLIFFE, EN CHIFFRES

Plus de

**160**

rencontres de  
consultation au total

**30** résidents

**45** organisations  
communautaires

**9** groupes consultatifs  
publics

**40** institutions  
avoisnantes

**28** industrie

**20 390**

visites sur le site  
[www.clrockcliffe.ca](http://www.clrockcliffe.ca)

**3**  
événements publics  
d'envergure

**1 000**  
participants aux  
événements publics

**822**  
abonnés au bulletin  
d'information,  
à ce jour

TRAILS  
TO THE RIVER  
& PATHS

PASSIVE  
HOUSE

SKATE/SNOW  
PARK

LRT or  
MONORAIL  
to Downtown

ROUNDABOUTS  
RAFFK  
LIGHT or 9-WAY  
STOP





Currie Barracks

## CURRIE BARRACKS

Le processus de mobilisation communautaire pour la phase finale du projet Currie Barracks (qui sera bientôt rebaptisé « Currie » tout simplement) a permis à la Société immobilière du Canada de poursuivre ses consultations publiques en 2014–2015. En avril dernier, une activité portes ouvertes a attiré plus de 650 participants, plusieurs médias visitant le centre des ventes de Currie Barracks pour en savoir davantage sur le plan directeur de la Société immobilière du Canada concernant ce nouveau village urbain situé à quelques minutes du centre-ville de Calgary.

En rencontrant régulièrement les associations communautaires, les groupes consultatifs publics et de nombreux autres intervenants locaux, la Société a pris en compte les commentaires formulés lors du processus de mobilisation dans la proposition révisée qu'elle a soumise à la Ville de Calgary. Ce processus a entraîné des modifications, notamment l'ajout de parcs et d'espaces ouverts, ainsi qu'un secteur commercial plus concentré et une architecture se démarquant de celle d'autres quartiers résidentiels existants.

En plus des rencontres publiques, la Société immobilière du Canada a mis sur pied un groupe consultatif communautaire formé de 19 membres choisis de manière à représenter divers intérêts locaux, et incluant une représentation à parts égales de toutes les associations communautaires avoisinantes. Le groupe a été consulté à quatre reprises pendant période de sept mois, et a pu exercer une influence importante sur les plans révisés par la Société pour Currie Barracks. Au total, dix lettres de soutien ont été présentées par des membres de ce groupe avant l'examen du plan de Currie Barracks par la Commission d'urbanisme de Calgary. Au printemps de 2015, le plan cadre de Currie Barracks a reçu l'approbation unanime de la Ville.

Ces initiatives ont contribué à consolider la réputation de la Société à titre de chef de file des processus de mobilisation et de consultation publique; la Société a établi une nouvelle norme en ce qui concerne les travaux préalables à la présentation d'une demande à Calgary. La Société entretient des relations soutenues avec les particuliers et les groupes, ce qui facilite l'élaboration de ses plans, et elle continuera de chercher des moyens pour faire participer le groupe consultatif communautaire à la réalisation de ce plan.



Currie Barracks





## LA MOBILISATION POUR CURRIE BARRACKS, EN CHIFFRES

**39 050**

dépliants envoyés  
aux collectivités  
avoisinentes

**1 268**

participants aux  
activités portes  
ouvertes

**442**

formulaires de  
commentaires reçus

**230**

heures de planification  
et de mobilisation  
communautaire,  
à ce jour

**19**

conseillers  
communautaires

**4**

réunions du  
groupe consultatif  
communautaire

**32 000**

visites sur le site  
[currieurban.ca](http://currieurban.ca)

**6**

événements  
de sensibilisation





## CONSULTATIONS FUTURES

Comme toujours, la Société immobilière du Canada espère amorcer de nouvelles conversations afin de poursuivre son processus permanent de consultation communautaire et trouver de nouvelles façons novatrices de mobiliser les collectivités dans toutes les régions du pays.

En Nouvelle-Écosse, la Société immobilière du Canada a abordé une démarche de mobilisation publique relative à son site de Shannon Park, une ancienne propriété du ministère de la Défense nationale dont elle a fait l'acquisition en 2014. Cette propriété voisine le port de Halifax, dans la magnifique région de Dartmouth Nord de la municipalité régionale de Halifax.

En Colombie-Britannique, l'année 2015 devrait également marquer le début des processus de mobilisation communautaire pour trois sites du Grand Vancouver : le 4165, promenade Marine, les terrains de la rue Heather, et les terrains Jericho. Ces trois lots font l'objet d'une co-entreprise historique entre la Bande de Musqueam, les Premières Nations Squamish et Tsleil-Waututh et la Société immobilière du Canada. Trois vastes processus de consultation distincts auront lieu conjointement avec les municipalités locales, afin d'offrir un forum permettant aux résidents locaux et au grand public de discuter d'idées et de points de vue concernant l'avenir de ces sites.



Shannon Park



# PRÉSERVER LE CANADA

**La Société immobilière du Canada est fière des efforts qu'elle déploie pour préserver le Canada, au sens propre comme au figuré, en mettant l'accent sur le développement urbain durable et sur la mise en place d'éléments patrimoniaux commémoratifs dans ses nombreux projets de réaménagement.**

## RIVER'S EDGE

Dans le cadre du projet de la collectivité River's Edge, parfait exemple d'engagement à l'égard de la préservation écologique, la Société a effectué des travaux afin de renforcer une section de 600 mètres (1 968 pieds) du sentier Rotary le long de la rivière Vedder à Chilliwack (Colombie-Britannique). Le sentier Rotary attire environ 180 000 usagers par année.

Même s'il se trouve au-dessus du niveau de tempête de récurrence de 200 ans, ce sentier aurait été vulnérable aux graves dommages que pourraient causer de futures inondations s'il n'avait pas été renforcé. Les travaux réalisés et achevés en 2015 par la Société immobilière du Canada sur les sections du sentier Rotary et les rives établissent une nouvelle norme en matière de génie le long de la rivière. Les rives ont été renforcées au moyen de trois gros rochers (enrochement), et des escaliers en pierres permettent d'accéder au plan d'eau.

Le secteur situé à moins de 75 mètres (246 pieds) du sentier sera transformé en parc urbain et offrira un habitat naturel aux végétaux indigènes. La Société nettoie le sous-bois de mûres de ronce et prévoit le remplacer par des végétaux approuvés par le ministère des Pêches, en plus de planter d'autres cèdres, sapins, épinettes et divers feuillus.



Le sentier Rotary

La Société prévoit également effectuer du reboisement le long des autres sentiers du site afin de créer un « auvent » naturel à l'attention du grand public. Éventuellement, il sera possible d'accéder au sentier par des « rues vertes », des parcs publics linéaires qui serpentent le site River's Edge. À l'autre extrémité, ces rues vertes déboucheront sur un magnifique parc boisé.



Le sentier Rotary





Terrains Rockcliffe

## TERRAINS ROCKCLIFFE

Les gens de toutes les régions du Canada ont établi des liens avec la base aérienne de Rockcliffe. Plus particulièrement, la Société immobilière du Canada s'est engagée à commémorer l'important patrimoine et la présence historique des Algonquins dans la vallée de l'Outaouais. Un site commémoratif algonquin particulièrement important sera aménagé au sommet de l'escarpement, du côté nord de la collectivité, surplombant la rivière Outaouais et les collines de la Gatineau.

De plus, le patrimoine militaire et aéronautique du site sera souligné un peu partout dans la nouvelle collectivité. Rockcliffe a servi de base militaire pendant plus d'un siècle, et son histoire dans la défense du Canada représente une facette importante des plans proposés par la Société pour le site.

Le programme de commémoration de la base aérienne de Rockcliffe soulignera non seulement la vie et les réalisations des soldats et aviateurs du passé, mais honorera également les contributions et les sacrifices les plus récents des militaires canadiens.

## STANLEY GREENE

La Société immobilière du Canada a suivi un processus d'urbanisme détaillé et obtenu une série d'approbations en 2014–2015 auprès de la Ville de Toronto, ce qui lui a permis d'amorcer la mise en œuvre de l'infrastructure nécessaire et la gestion des eaux pluviales pour la collectivité, y compris les services souterrains, les voies publiques et les trottoirs sur la propriété.

Les noms des rues du quartier ont été approuvés par la Ville de Toronto et rendront hommage à la riche histoire agricole, militaire et aéronautique du site au moyen de noms comme le boulevard Parc Downsview, le boulevard Stanley Greene, la promenade Frederick Tisdale et la promenade George Buchart.



Stanley Greene (Visualisation du projet)

## SECTION FINANCIÈRE

- 34 Rapport de gestion
- 46 Déclaration
- 47 Responsabilité de la direction  
à l'égard de la présentation  
de l'information financière
- 48 Rapport de l'auditeur
- 50 États financiers consolidés
- 55 Notes annexes aux  
états financiers consolidés
- 82 Répertoire de la Société

# SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE DU CANADA LIMITÉE

ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS  
ET RAPPORT DE GESTION  
2014-2015



SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE DU CANADA LIMITÉE  
CANADA LANDS COMPANY LIMITED



# RAPPORT DE GESTION

**Exercice terminé le 31 mars 2015**

*Le rapport de gestion pour la SICL ci-après doit être lu de concert avec les états financiers consolidés de la Société 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 2015 comprennent les informations importantes jusqu'au 23 juin 2015. 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 les honoraires, 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 »), de Parc Downsview Park (« Parc Downsview ») et de la Société du Vieux-Port de Montréal Inc. (la « Vieux-Port »).

## 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) le secteur de l'accueil et du tourisme, par l'entremise 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 Société immobilière du Canada détient des biens immobiliers dans plusieurs provinces canadiennes et ces propriétés sont à diverses phases d'aménagement; ses principales propriétés se trouvent à Vancouver et Chilliwack en Colombie-Britannique, Calgary et Edmonton en Alberta, Ottawa et Toronto en Ontario, Montréal au Québec, Halifax en Nouvelle-Écosse et St. John's à Terre-Neuve-et-Labrador.

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 comprend le parc national urbain. Le reste des terrains seront aménagés en tenant compte d'une gamme complète d'utilisations.

La SICL exerce ses activités dans le secteur de l'accueil et du tourisme, par l'entremise de la Tour CN et le Vieux-Port. La Tour CN est un repère emblématique et une attraction touristique située au centre-ville de Toronto. Sa principale activité est de gérer la plus haute tour d'observation du pays, dont l'exploitation d'un restaurant et l'attraction l'Haut-Da Cieux.

Le Vieux-Port est situé à Montréal, sur le fleuve Saint-Laurent. Ses principales activités incluent la gestion 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.

## 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 (les « états financiers »). En raison des frais et des ressources supplémentaires requis, la SICL n'a pas poursuivi ses démarches d'attestation. Elle suivra de 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 2015, 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 0,5 \$ (31 mars 2014 – 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 cherche à atteindre les objectifs organisationnels en matière d'innovation, de valeur et de 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 2015 par rapport à l'exercice précédent.

Exercice terminé le 31 mars	2015*	Budget 2015	2014
Ventes immobilières	128,4 \$	182,6 \$	122,2 \$
Attractions, aliments, boissons et autres produits d'accueil	83,2	78,2	76,0
Activités de location	41,7	39,3	41,3
Intérêts et produits divers	8,0	3,6	6,0
Financement public et crédits	–	–	11,5
<b>Total des produits</b>	<b>261,3 \$</b>	<b>303,7 \$</b>	257,0 \$
Frais généraux et administratifs**	26,6	25,7	27,5
Résultat avant impôts	40,9	37,2	53,0
Résultat net et résultat global (après impôts)	30,9	27,9	39,8

\* Par entité



	Exercice terminé le 31 mars 2015				Exercice terminé le 31 mars 2014			
	Vieux-Port	Parc Downsview	Société immobilière du Canada	Total	Vieux-Port	Parc Downsview	Société immobilière du Canada	Total
Ventes immobilières	– \$	– \$	128,4 \$	128,4 \$	– \$	3,7 \$	118,5 \$	122,2 \$
Attractions, aliments, boissons et autres produits d'accueil	7,8	5,0	70,4	83,2	7,0	4,8	64,2	76,0
Activités de location	8,3	10,1	23,3	41,7	8,3	8,9	24,1	41,3
Intérêts et produits divers	2,9	–	5,1	8,0	2,2	–	3,8	6,0
Financement public et crédits	–	–	–	–	11,5	–	–	11,5
<b>Total des produits</b>	<b>19,0 \$</b>	<b>15,1 \$</b>	<b>227,2 \$</b>	<b>261,3 \$</b>	<b>29,0 \$</b>	<b>17,4 \$</b>	<b>210,6 \$</b>	<b>257,0 \$</b>
Frais généraux et administratifs**	4,5	1,3	20,8	26,6	5,6	1,8	20,1	27,5
Résultat avant impôts	(7,5)	(1,1)	49,5	40,9	(0,3)	1,1	52,2	53,0
Résultat net et résultat global (après impôts)	(5,8)	(0,7)	37,4	30,9	(0,3)	1,1	39,0	39,8

\*\* La Société a reclassé certains chiffres dans l'état consolidé du résultat global pour se conformer à la nouvelle présentation et pour mieux refléter la nature des charges. Voir la note annexe 26 aux états financiers consolidés.

## Produits

Les produits de l'exercice se sont établis à 261,3 \$, soit 42,4 \$ de moins que les prévisions budgétaires, mais 4,3 \$ de plus par rapport à l'exercice précédent.

Les produits proviennent essentiellement de cinq sources :

### 1. Ventes immobilières

Les ventes immobilières de 128,4 \$ 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. Des terrains non aménagés et un immeuble ont également été vendus. Des ventes immobilières anticipées de 54,9 \$ ont été différées de l'exercice écoulé à l'exercice suivant. Les ventes de l'exercice considéré ont été supérieures de 6,2 \$ 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	2015	2014
Ouest	119,6 \$	92,0 \$
Ontario	–	21,0
Québec	8,8	7,6
Atlantique	–	1,6
<b>Total</b>	<b>128,4 \$</b>	<b>122,2 \$</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 42,7 \$ ou 33,3 %, par rapport à 37,8 \$ ou 30,9 % pour 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 les 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 70,4 \$ (excluant les intérêts et produits divers) que la Tour CN a réalisés au cours de l'exercice dépassent de 6,2 \$ ceux de l'exercice précédent. La marge brute de 26,1 \$ pour l'exercice dépasse de 0,4 \$ celle de l'exercice antérieur.

L'amélioration pour l'exercice s'explique notamment par l'augmentation des dépenses par visiteur et de l'achalandage. Les dépenses moyennes par visiteur ont atteint 47,14 \$, soit 2,04 \$ par visiteur ou 4,5 % de plus que celles de l'exercice précédent. L'achalandage a atteint 1,46 million de visiteurs au cours de l'exercice contre 1,38 million de visiteurs au cours de l'exercice précédent.

### Vieux-Port

Au cours de l'exercice, les produits de 7,8 \$ du Vieux-Port provenant de ses activités liées aux stationnements, aux concessions, aux programmes et aux événements ont été de 0,8 \$ supérieurs à ceux de l'exercice antérieur.

### Parc Downsview

Au cours de l'exercice, les produits de 5,0 \$ de Parc Downsview provenant de ses activités liées aux installations sportives, aux programmes et événements et aux restaurants ont été plus élevés de 0,2 \$ par rapport à ceux de l'exercice antérieur.

## 3. Activités de location

La location englobe les produits tirés des propriétés commerciales, industrielles et résidentielles détenues à titre de placements, ainsi que des propriétés qui se trouvent sur les terrains en voie d'aménagement et détenues pour aménagement futur à travers le pays. Les produits de location de 41,7 \$ pour l'exercice ont été générés par les biens de placement et les stocks de biens immobiliers qui sont à diverses étapes d'aménagement. Les produits de location ont augmenté de 0,4 \$ comparativement à ceux de l'exercice précédent.

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

Exercice terminé le 31 mars	2015	2014
Ouest	17,4 \$	16,6 \$
Ontario	14,8	13,9
Québec	9,3	8,7
Atlantique	0,2	2,1
<b>Total</b>	<b>41,7 \$</b>	41,3 \$

La marge brute de location de 12,3 \$ pour l'exercice a été inférieure de 2,0 \$ en comparaison de celle de l'exercice précédent.

## 4. Intérêts et produits divers

Les intérêts et produits divers de 8,0 \$ de l'exercice comprennent principalement des intérêts sur les placements à court terme, la trésorerie et les équivalents de trésorerie, et les hypothèques ainsi que des dons et des produits de parrainage du Vieux-Port.

## 5. Financement public

Au cours des exercices antérieurs, la Société a reçu des fonds du gouvernement du Canada pour financer les activités du Vieux-Port en fonction des besoins de flux de trésorerie. Depuis le 1<sup>er</sup> avril 2014, les crédits au Vieux-Port ont été interrompus et la Société est responsable de combler le déficit d'exploitation et les besoins en capital du Vieux-Port.

### Autres

#### Frais généraux et administratifs

Les frais généraux et administratifs de 26,6 \$ pour l'exercice ont été inférieurs de 0,9 \$ à ceux de l'exercice précédent. La réduction des frais a découlé des synergies dans l'ensemble de la Société et des frais non récurrents engagés au cours de l'exercice antérieur.

#### Impôts

Le taux d'imposition effectif pour l'exercice considéré a été de 24,4 %, ce qui est conforme aux taux législatifs.



## SITUATION FINANCIÈRE

## Actif

Aux 31 mars 2015 et 2014, la valeur comptable du total des actifs s'établissait à 878,6 \$ et à 676,3 \$, respectivement. Le tableau suivant présente un résumé des actifs de la Société :

31 mars	2015	2014
Stocks	340,3 \$	245,4 \$
Biens de placement	13,8	14,6
Immobilisations corporelles	157,4	162,8
Trésorerie et équivalents de trésorerie	184,2	124,1
Impôt différé à recouvrer	91,3	74,8
Créances à long terme	67,5	21,3
Créances clients et autres actifs	24,1	33,2
<b>Total</b>	<b>878,6 \$</b>	<b>676,3 \$</b>

## Stocks

Les stocks de la Société incluent 146,3 \$ de biens immobiliers destinés à l'aménagement (31 mars 2014 – 29,2 \$), 190,1 \$ de biens immobiliers en voie d'aménagement (31 mars 2014 – 213,7 \$) et 3,9 \$ de biens immobiliers destinés à la vente (31 mars 2014 – 2,6 \$). L'accroissement des stocks de la Société au cours de l'exercice est attribuable à sa quote-part des acquisitions sans décaissement de terrains à Vancouver d'une valeur de 120,3 \$. Voir la section intitulée « Acquisitions et perspectives ».

Les stocks sont comptabilisés au plus faible du coût et de la valeur nette de réalisation. Au cours de l'exercice, une dépréciation de 7,3 \$ a été imputée aux stocks pour un projet en raison des conditions actuelles du marché pour le projet et des hypothèses actuelles de la direction.

La Société a consacré 65,4 \$ aux biens immobiliers en question durant l'exercice par rapport à 53,0 \$ au cours de l'exercice précédent. Les dépenses liées aux stocks varient d'un exercice à l'autre, selon les dépenses requises et prévues pour les biens en question dans le but de les préparer pour les vendre.

## Biens de placement

Les biens de placement comprennent principalement des terrains situés à Toronto sur lesquels est construit le Rogers Centre et ceux 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, 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 conserver et rehausser la qualité supérieure de l'infrastructure. Il y a eu des entrées d'immobilisations de 11,9 \$ au cours de l'exercice par rapport à 11,8 \$ durant l'exercice précédent. L'amortissement hors trésorerie des immobilisations corporelles s'est chiffré à 14,3 \$ pour l'exercice contre 11,1 \$ 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 de la plupart des immobilisations corporelles du Vieux-Port et du Centre des sciences de Montréal qui devraient généralement être comptabilisés à l'actif sont contrebalancés par la comptabilisation du financement public reçu au cours des exercices antérieurs.

## 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. Au 31 mars 2015, les soldes de la trésorerie et des équivalents de trésorerie, détenus auprès d'importantes banques à charte canadienne et institutions financières, totalisaient 184,2 \$ contre 124,1 \$ au 31 mars 2014. La hausse de la trésorerie et des équivalents de trésorerie au cours de l'exercice provient notamment de l'exploitation, ainsi que du produit des facilités de crédit, qui ont été contrebalancés en partie par les remboursements prévus de 34,7 \$ sur les effets à payer et le versement d'un dividende de 10,0 \$ à l'actionnaire de la Société. Des acquisitions de terrains s'élevant à 52,0 \$, budgétées pour l'exercice se terminant le 31 mars 2015, ont été différées à l'exercice suivant en raison de retards dans le transfert de propriété.

**Actif d'impôt différé**

L'actif d'impôt différé de 91,3 \$ 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 à Parc Downsvie. L'actif d'impôt différé doit être réalisé à la vente de terrains en voie d'aménagement au cours des prochaines années.

**Créances à long terme**

Les créances à long terme comprennent des hypothèques sur des biens immobiliers vendus et des sommes à recevoir des partenaires à même les flux de trésorerie des coentreprises. L'augmentation importante survenue au cours de l'exercice a été occasionnée par les acquisitions de terrains à Vancouver. Voir la section intitulée « Acquisitions et perspectives ».

**Créances clients et autres actifs**

Les créances clients et autres actifs incluent des loyers à recevoir, des créances diverses, des actifs payés d'avance et les stocks de la Tour CN. La diminution au cours de l'exercice est surtout attribuable aux acquisitions de terrains au cours du premier trimestre pour lesquelles il y avait des dépôts de 3,8 \$ au 31 mars 2014 et à l'encaissement de crédits d'aménagement pour un projet.

**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	2015	2014
Facilités de crédit	71,6 \$	49,0 \$
Effets à payer	273,0	130,9
Dettes fournisseurs et autres créditeurs	32,9	26,5
Loyers reçus d'avance, dépôts et autres passifs	13,3	13,9
Produits différés	5,6	6,2
Autres passifs	32,3	20,9
<b>Total du passif</b>	<b>428,7 \$</b>	247,4 \$
Surplus d'apport	181,2	181,2
Résultats non distribués	268,7	247,7
	<b>449,9</b>	428,9
<b>Total du passif et des capitaux propres</b>	<b>878,6 \$</b>	676,3 \$

**Facilités de crédit**

La Société possède deux facilités de crédit.

Parc Downsvie dispose d'une facilité de crédit renouvelable à vue de 90,0 \$. La facilité de crédit peut être utilisée au moyen d'emprunts, d'acceptations bancaires et de lettres de crédit. Au 31 mars 2015, Parc Downsvie avait utilisé 82,6 \$ (31 mars 2014 – 49,0 \$), dont 11,0 \$ (31 mars 2014 – néant) ont servi à garantir des lettres de crédit en cours. Les autres produits provenant de la facilité de crédit ont servi à financer la construction et l'aménagement de projets au Parc Downsvie et à rembourser des effets à payer.

La Société immobilière du Canada dispose d'une facilité de crédit renouvelable de 50,0 \$, prioritaire, non garantie. Cette facilité de crédit peut être utilisée au moyen de prêts, d'acceptations bancaires et de lettres de crédit. Au 31 mars 2015, la Société avait utilisé 29,1 \$ (31 mars 2014 – 27,5 \$) comme garantie pour des lettres de crédit en cours.

**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 2015 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.

L'augmentation des effets à payer au cours de l'exercice est attribuable aux acquisitions de terrains à Vancouver. Voir la section intitulée « Acquisitions et perspectives ».



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

Exercices se terminant le 31 mars	2016	31,1 \$
	2017	28,2
	2018	23,1
	2019	3,2
	2020	16,3
Exercices ultérieurs		230,6
Total partiel		332,5
Moins les montants représentant les intérêts théoriques		59,5
		273,0 \$

### Dettes fournisseurs et autres créditeurs

Les dettes fournisseurs et autres créditeurs ont augmenté en comparaison de l'exercice antérieur en raison du calendrier. 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.

### Autres passifs

Les autres passifs comprennent les provisions, le financement public et les impôts. La baisse des autres passifs est attribuable à l'imputation du financement public à l'acquisition d'immobilisations corporelles au Vieux-Port et à la réduction des passifs d'impôts de la Société par des versements échelonnés.

## 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 biens de placement;
- » financer les exigences de fonds afin de maintenir et d'améliorer ses immobilisations corporelles;
- » financer les activités d'investissement, lesquelles peuvent inclure :
  - des acquisitions de biens immobiliers;
  - des remboursements des effets;
  - des 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, d'une augmentation des plafonds d'emprunt sur les facilités de crédit 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 2015, la Société disposait de fonds en caisse d'environ 97,2 \$ et de 87,0 \$ d'équivalents de trésorerie, lesquels consistent en des dépôts à terme arrivant à échéance dans 27 jours et des certificats de dépôt remboursables en tout temps.

## 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 macroéconomiques 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, la croissance du produit intérieur brut réel devrait enregistrer une croissance moyenne à près de 2,5 % au cours des deux prochaines années avant de ralentir graduellement autour de 2 % à la fin de 2016, soit à peu près le taux de croissance estimé de la production potentielle.

### 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, mais le moment des autres dépenses importantes est discrétionnaire et peut être différé. Dans le marché de l'habitation, selon les prévisions de la Société d'hypothèques et de logement (« SCHL ») la conjoncture prévalant au Canada devrait s'améliorer graduellement en 2015, ce qui entraînerait une légère hausse de l'emploi, du revenu disponible et de la demande de logement. On prévoit que le nombre de mises en chantier en 2015 sera semblable à celui de 2014 avec 183 100 unités. Les prévisions de mises en chantier pour 2015 sont de 163 000 à 203 200 unités.

Des recherches plus approfondies ont révélé que l'on s'attend à ce que le marché de l'habitation canadien soit appuyé par une meilleure conjoncture, ce qui se traduirait par une augmentation de l'emploi et une croissance des revenus. Les conditions générales du marché demeurent équilibrées et, selon la SCHL, les prix des habitations correspondent généralement aux facteurs démographiques et économiques sous-jacents. Bien que certains indicateurs suggèrent une légère surévaluation, il n'y a pas d'inquiétude vu les facteurs sous-jacents favorables qui appuient le marché de l'habitation. Les perspectives pour le marché de l'habitation canadien sont la modération, tout en prévoyant un léger recul.

Dans les reportages des médias, la Banque du Canada a laissé entendre qu'un prix du pétrole sous la barre des 70 \$ US le baril pour une période prolongée pourrait entraîner un net ralentissement de l'activité économique en Alberta. Cette situation pourrait engendrer un ralentissement dans la création d'emplois et la croissance démographique dans la province, qui sont tous les deux essentiels à un marché immobilier résidentiel vigoureux. Au cours de la récession économique de 2008, les mises en chantiers ont diminué à Edmonton et à Calgary de 50 % et 30 %, respectivement.

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

Les activités de la Tour CN et du Vieux-Port sont directement liées 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 2015 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 à payer, de concert avec les flux de trésorerie produits par les projets, selon les estimations de la direction, suffiront pour rembourser les effets à payer à leur échéance, à tout le moins.



### Risque de crédit

Le risque de crédit 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 2015, le solde des loyers à recevoir et des créances diverses s'élevait à 20,6 \$ (31 mars 2014 – 25,5 \$).

La Société possède des créances à long terme portant intérêt s'élevant à 17,6 \$ (31 mars 2014 – 21,3 \$) et provenant de la vente de biens immobiliers. Le taux moyen pondéré pour les hypothèques à taux fixe est de 4,34 % (31 mars 2014 – 4,36 %). 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 2015.

La Société a aussi des créances à long terme de 49,9 \$ sur ses partenaires dans les acquisitions de terrains situés à Vancouver. Voir la section intitulée « Acquisitions et perspectives ». Les créances à long terme ne portent pas intérêt et sont remboursables à même les flux de trésorerie des coentreprises. Les flux de trésorerie projetés des coentreprises sont beaucoup plus élevés que le montant des créances à long terme au 31 mars 2015.

### 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'aucunes enquêtes 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 touchés 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 12 et 13 aux états financiers consolidés de l'exercice terminé le 31 mars 2015.

## 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 :

Exercice terminé le 31 mars	2015	2014
Location, location à bail et produits divers	2,7 \$	4,0 \$
Charges engagées pour les divers services reçus	0,9	2,7
Acquisition en espèces de biens immobiliers	3,8	–
Produit provenant du financement public	–	11,5
Remboursement d'effets à payer	37,2	–
Acquisition de biens immobiliers au moyen d'effets à payer ne portant pas intérêt (montant du principal)	153,6	58,3
Versement d'un dividende à l'actionnaire	10,0 \$	67,2 \$

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

Au 31 mars	2015	2014
Créances clients nettes et autres créances des ministères et organismes fédéraux, sauf le financement public à payer	0,5 \$	0,8 \$
Financement public à payer	1,0	4,5
Effets à payer	273,0	130,9

## 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 présentation des actifs et des passifs éventuels, ainsi que sur la présentation des produits et des charges pour les périodes des états financiers consolidés. Les décisions, les estimations et les hypothèses sont évaluées 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 répartir 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 ensuite 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 annexes 5 et 21 aux états financiers consolidés.

## 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'estimations de la période et des flux de trésorerie du bien. 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 annexe 2 f) aux états financiers consolidés 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 de l'actif 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 appréciations actuelles

du 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 le taux d'actualisation appliqué.

**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.

**Flux de trésorerie**

La trésorerie et les équivalents de trésorerie provenant des activités opérationnelles et d'investissement se sont élevés à 84,7 \$ pour l'exercice. Au cours de l'exercice, la Société a été en mesure de verser un dividende de 10,0 \$ à son actionnaire à même les flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles, de rembourser 34,7 \$ d'effets et de financer le déficit d'exploitation et les besoins de trésorerie du Vieux-Port qui étaient financés antérieurement par des crédits du gouvernement, tout en accroissant les emprunts sur ses facilités de crédit de seulement 22,6 \$ afin de financer la viabilisation de ses stocks de biens immobiliers et les remboursements d'effets de Parc Downsview.

**ACQUISITIONS ET PERSPECTIVES**

Le 30 septembre 2014, la Société a conclu trois ententes de coentreprises avec le même partenaire tiers pour trois parcelles de terrain distinctes situées à Vancouver (collectivement désignées comme les terrains de Vancouver) totalisant environ 32 hectares (80 acres). Chacune des parcelles des terrains de Vancouver est contrôlée conjointement par la Société et son partenaire, chacun possédant une participation de 50 % dans le bien immobilier. La juste valeur des terrains de Vancouver est d'environ 307 \$, qui a été financée par des effets à payer ne portant pas intérêt avec un montant de principal s'élevant à 221 \$ et par un capital d'apport de la part du partenaire. La Société est responsable pour le remboursement du solde entier des effets à payer, dont une partie sera partiellement financée par des créances à long terme sur le partenaire. Les créances à long terme sur les partenaires seront remboursées à même les flux de trésorerie des coentreprises. Les terrains de Vancouver sont comptabilisés comme des entreprises communes. Par conséquent, la Société a consolidé sa quote-part des actifs, des passifs, des produits et des charges.

Au cours de l'exercice, la Société a acquis deux biens immobiliers totalisant environ 1,4 hectare (environ 3,4 acres) de Travaux publics et Services gouvernementaux pour la somme de 3,8 \$ en espèces.

La Société dispose d'un portefeuille de terrains d'environ 568 hectares (1 456 acres) au 31 mars 2015.

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 propriétés 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'échelonneront 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 Nouvelle-Écosse, au Québec, en Ontario, en Alberta et en Colombie-Britannique, où elle réaménage les anciennes BFC Toronto, BFC Rockcliffe, BFC Calgary, BFC Griesbach et BFC Chilliwack, ainsi que divers biens immeubles à Vancouver. 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, 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 a estimé un résultat avant impôts de 258,6 \$ au cours de la période de cinq ans se terminant le 31 mars 2020 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 10,0 \$ au cours de l'exercice considéré.



## 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 pour l'exercice terminé le 31 mars 2015;

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 la période visée 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 la période terminée à cette date et pour les exercices qui y sont présentés.

Le président-directeur général,

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



**John McBain**

Toronto, Canada  
Le 23 juin 2015



**Jurgen Dirks**

## RESPONSABILITÉ DE LA DIRECTION À L'ÉGARD DE LA PRÉSENTATION DE L'INFORMATION FINANCIÈRE

Les états financiers consolidés résumés intermédiaires 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 au 31 mars 2015 et au 31 mars 2014, ainsi que de la performance financière et des flux de trésorerie de la Société pour les exercices terminés les 31 mars 2015 et 2014.

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 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 rapport concordent, dans les cas appropriés, avec les informations fournies dans les états financiers consolidés.

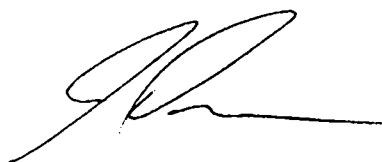
Le président-directeur général,

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



**John McBain**

Toronto, Canada  
Le 23 juin 2015



**Jurgen Dirks**



# RAPPORT DE L'AUDITEUR



Auditor General of Canada  
Vérificateur général du Canada

## RAPPORT DE L'AUDITEUR INDÉPENDANT

À la ministre de 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 2015, 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.

.../2

- 2 -

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 2015, 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*, aux statuts et aux règlements administratifs de la Société immobilière du Canada limitée et de ses filiales en propriété exclusive ainsi qu'aux instructions données en vertu de l'article 89 de la *Loi sur la gestion des finances publiques* décrites à la note 1 afférente aux états financiers consolidés.

Pour le vérificateur général du Canada,



Clyde M. MacLellan, FCPA, FCA  
vérificateur général adjoint

Le 23 juin 2015  
Ottawa, Canada

# SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE DU CANADA LIMITÉE

## ÉTAT CONSOLIDÉ DU RÉSULTAT GLOBAL

Exercice terminé le 31 mars

En milliers de dollars canadiens	Note	2015	2014
<b>PRODUITS</b>			(Note 26)
Ventes immobilières		<b>128 395 \$</b>	122 181 \$
Attractions, aliments, boissons et autres produits d'accueil		<b>83 211</b>	76 030
Location		<b>41 708</b>	41 273
Intérêts et produits divers		<b>7 985</b>	6 000
Financement public	14	<b>–</b>	11 504
		<b>261 299</b>	256 988
<b>CHARGES</b>			
Coût des ventes immobilières		<b>85 656</b>	84 413
Attractions, aliments, boissons et autres charges d'accueil		<b>65 722</b>	60 912
Charges opérationnelles de location		<b>29 361</b>	26 913
Frais généraux et administratifs		<b>26 570</b>	27 511
Perte de valeur, coûts antérieurs à l'acquisition et dépréciations	5, 6	<b>8 818</b>	2 041
Intérêts et autres frais		<b>4 255</b>	2 247
	15	<b>220 382</b>	204 037
<b>RÉSULTAT AVANT IMPÔTS SUR LE RÉSULTAT</b>		<b>40 917 \$</b>	52 951 \$
Économie d'impôt différé	18	<b>(6 062)</b>	(239)
Charge d'impôt exigible	18	<b>16 030</b>	13 393
		<b>9 968</b>	13 154
<b>RÉSULTAT NET ET RÉSULTAT GLOBAL</b>		<b>30 949 \$</b>	39 797 \$

Les notes annexes font partie intégrante des états financiers consolidés.



# SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE DU CANADA LIMITÉE

## ÉTAT CONSOLIDÉ DE LA SITUATION FINANCIÈRE

Au 31 mars

En milliers de dollars canadiens	Note	2015	2014
<b>ACTIF</b>			(Note 26)
<b>Actifs non courants</b>			
Immeubles de placement	5	13 840 \$	14 634 \$
Stocks	6	146 300	29 164
Immobilisations corporelles	4	157 372	162 818
Créances clients et autres actifs	9	4 387	4 539
Créances à long terme	7	51 914	11 761
Impôts différés	18	91 296	74 815
		<b>465 109</b>	297 731
<b>Actifs courants</b>			
Stocks	6	194 023 \$	216 240 \$
Trésorerie et équivalents de trésorerie	8	184 193	124 109
Créances clients et autres actifs	9	19 613	28 631
Partie courante des créances à long terme	7	15 622	9 541
		<b>413 451</b>	378 521
		<b>878 560 \$</b>	676 252 \$

État consolidé de la situation financière, suite à la page 53 &gt;

# SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE DU CANADA LIMITÉE

## ÉTAT CONSOLIDÉ DE LA SITUATION FINANCIÈRE

Au 31 mars

En milliers de dollars canadiens	Note	2015	2014
<b>PASSIF ET CAPITAUX PROPRES</b>			
<b>PASSIF</b>			
<b>Passifs non courants</b>			
Effets à payer	11	241 964 \$	96 214 \$
Produits différés		–	78
Dettes fournisseurs et autres créditeurs	12	452	703
Provisions	13	1 425	3 115
Loyers reçus d'avance, dépôts et autres passifs		3 547	4 372
Impôts différés		17 578	7 159
		<b>264 966</b>	<b>111 641</b>
<b>Passifs courants</b>			
Facilités de crédit	10	71 600	49 000
Partie courante des effets à payer	11	31 070	34 673
Dettes fournisseurs et autres créditeurs	12	32 408	25 800
Provisions	13	8 440	2 037
Financement public	14	997	4 475
Produits différés		5 546	6 082
Impôts sur le résultat payables		3 912	4 062
Loyers reçus d'avance, dépôts et autres passifs		9 760	9 570
		<b>163 733</b>	<b>135 699</b>
<b>CAPITAUX PROPRES</b>			
Surplus d'apport	16	181 170	181 170
Résultats non distribués	16	268 691	247 742
		<b>449 861</b>	<b>428 912</b>
		<b>878 560 \$</b>	<b>676 252 \$</b>
Éventualités et engagements	12, 13		
Contrats de location simple	17		

Les notes annexes font partie intégrante des états financiers consolidés résumés intermédiaires.

Au nom du Conseil,

Le président du Conseil d'administration,

Le président du Comité de vérification,



Grant B. Walsh



Wayne MacIntosh

# SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE DU CANADA LIMITÉE

## 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 2013	181 170 \$	275 145 \$	456 315 \$
Variations au cours de l'exercice			
Résultat net de l'exercice	–	39 797	39 797
Dividende	–	(67 200)	(67 200)
Solde de clôture au 31 mars 2014	181 170 \$	247 742 \$	428 912 \$
Variations au cours de l'exercice			
Résultat net de l'exercice	–	<b>30 949</b>	<b>30 949</b>
Dividende	–	<b>(10 000)</b>	<b>(10 000)</b>
Solde de clôture au 31 mars 2015	<b>181 170 \$</b>	<b>268 691 \$</b>	<b>449 861 \$</b>

Les notes annexes font partie intégrante des états financiers consolidés.



# SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE DU CANADA LIMITÉE

## TABLEAU CONSOLIDÉ DES FLUX DE TRÉSORERIE

Exercice terminé le 31 mars

En milliers de dollars canadiens	Note	2015	2014
<b>ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES</b>			
Résultat net		30 949 \$	39 797 \$
Perte sur la vente d'immeubles de placement		–	131
Perte sur la vente d'immobilisations corporelles		–	843
Charge d'intérêts		3 311	939
Intérêts versés		(971)	(957)
Produit d'intérêts		(3 466)	(2 465)
Impôts sur le résultat versés		(16 179)	(13 954)
Recouvrement des coûts de vente des biens immobiliers		85 656	84 413
Dépenses en immobilisations pour les stocks de biens immobiliers		(65 390)	(53 011)
Perte de valeur, coûts antérieurs à l'acquisition et radiations		8 818	2 041
Provisions		(1 307)	(6 810)
Charge d'impôt sur le résultat		9 968	13 154
Amortissement		14 339	11 139
		65 728	75 260
Variation nette du fonds de roulement hors trésorerie		29 429	(15 195)
<b>FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DES ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES</b>		<b>95 157</b>	<b>60 065</b>
<b>ACTIVITÉS DE FINANCEMENT</b>			
Remboursement d'effets à payer		(37 173)	–
Remboursement de l'obligation hypothécaire à payer		–	(5 875)
Dividende versé		(10 000)	(67 200)
Produit de facilités de crédit		26 100	7 500
Remboursement de facilités de crédit		(3 500)	–
<b>FLUX DE TRÉSORERIE AFFECTÉS AUX ACTIVITÉS DE FINANCEMENT</b>		<b>(24 573)</b>	<b>(65 575)</b>
<b>ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT</b>			
Intérêts reçus		1 816	1 774
Dépenses en immobilisations pour les immeubles de placement		(459)	(1 570)
Dépenses en immobilisations pour les immobilisations corporelles		(11 857)	(11 845)
Financement public reçu pour les dépenses en immobilisations		–	4 373
Produit de la vente d'immobilisations corporelles		–	5
<b>FLUX DE TRÉSORERIE AFFECTÉS AUX ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT</b>		<b>(10 500)</b>	<b>(7 263)</b>
<b>AUGMENTATION (DIMINUTION) NETTE DE LA TRÉSORERIE ET DES ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE</b>		<b>60 084</b>	<b>(12 773)</b>
Trésorerie et équivalents de trésorerie, à l'ouverture de l'exercice		124 109	136 882
<b>TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE, À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE</b>		<b>184 193 \$</b>	<b>124 109 \$</b>
Information supplémentaire sur les flux de trésorerie	19		

Les notes annexes font partie intégrante des états financiers consolidés.

# NOTES ANNEXES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

Exercice terminé le 31 mars 2015 (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. 2003-1306). Le gouvernement du Canada est la partie exerçant le contrôle ultime sur la SICL. Appelée à l'origine la Société immobilière de travaux publics limitée, la SICL a été constituée en vertu de la *Loi sur les compagnies* en 1956 et a été prorogée en vertu de la *Loi canadienne sur les sociétés par actions*. Elle est incluse comme société d'État mère dans la partie 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 »), de Parc Downsview Park Inc. (« Parc Downsview ») et de la Société du Vieux-Port de Montréal Inc. (le « Vieux-Port »).

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.

En décembre 2014, la SICL, conjointement avec un certain nombre d'autres sociétés d'État, a reçu une instruction (C.P. 2014-1379) en vertu de l'article 89 de la *Loi sur la gestion des finances publiques* et intitulée « Décret donnant instruction à la Société immobilière du Canada limitée de procéder à la mise en œuvre de la réforme du Régime de pension de retraite ». L'instruction vise à s'assurer que les régimes de retraite des sociétés d'État prévoient un ratio de partage des coûts de 50 : 50 pour les services rendus au cours de la période, au titre des cotisations aux régimes de retraite, entre les employés et l'employeur, qui sera instauré graduellement pour tous les participants d'ici le 31 décembre 2017. La Société exposera sa stratégie de mise en œuvre dans ses plans d'entreprise jusqu'à ce que les engagements visés par l'instruction aient été entièrement mis en œuvre.

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 23 juin 2015.

## 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 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) 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, de Parc Downsview et du Vieux-Port, filiales entièrement détenues par la SICL, sont consolidés à ceux de la SICL.

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 elle 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.

#### **d) Comptabilisation des produits**

La Société comptabilise les produits comme suit :

##### **i) Ventes immobilières**

Les ventes sont comptabilisées lorsque les risques et avantages de la participation ont été transférés, que la possession ou le titre de propriété 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 le bien immobilier, 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 les impôts fonciers. Les recouvrements de charges d'exploitation sont comptabilisés durant la période où les frais 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 qui font partie des stocks. 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 n) 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 elle tire des produits locatifs pour des activités accessoires sont classés dans les stocks au lieu des immeubles de placement. La méthode de comptabilisation des produits pour les dispositions contractuelles accessoires correspond à celle qui s'applique aux dispositions contractuelles visant les immeubles de placement, comme l'explique la note 2 d) ii).



#### **iv) Attractions, aliments, boissons et autres produits 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'accueil, des installations sportives, de la vente au détail et les produits divers 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 a reçu du financement sous forme de crédits parlementaires du gouvernement du Canada au cours des exercices antérieurs, qui était destiné à être utilisé dans l'exercice au cours duquel les fonds avaient été approuvés, sinon la Société pourrait devoir rembourser la partie non utilisée. Cette exigence constitue une stipulation sur la façon que la Société doit utiliser les ressources qui lui ont été transférées ou les mesures qu'elle doit prendre pour maintenir les paiements de transfert. Les montants non dépensés ont été comptabilisés comme passif différé à titre de financement public et ont été utilisés au cours de l'exercice écoulé pour acquérir des immobilisations corporelles.

Le financement public ayant trait à l'acquisition d'immobilisations corporelles est comptabilisé en réduction du coût de l'actif connexe et tout amortissement est calculé sur le montant net.

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.

#### **e) Coûts antérieurs à l'acquisition**

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

#### **f) Biens immobiliers**

##### **i) Immobilisations corporelles**

Les immobilisations corporelles (« IC ») incluent les biens immobiliers 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 en question.

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 méthode des immobilisations par composante, 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 biens 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 (note 2 f) i)), sauf lorsque le bien correspond aux critères d'un bien destiné à la vente; le bien est alors évalué conformément à IFRS 5 *Actifs non courants détenus en vue de la vente et activités abandonnées*.

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 à l'actif les coûts directs 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 de l'aménagement commercial et est fondé sur la méthode des immobilisations par composante décrite en détail à la note 2 f) i).

**iii) Stocks**

Les biens acquis ou en voie de construction et destinés à la vente durant le cours normal des activités, et non détenus à des fins de location ou de valorisation du capital, sont comptabilisés dans les stocks et 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 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 (note 2 d) 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.

**g) Intérêts dans les partenariats**

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. Lorsqu'elle effectue cette évaluation, la Société considère la structure du partenariat, la forme juridique des véhicules distincts, les stipulations de l'accord contractuel et les autres faits et circonstances. La Société évalue séparément sa participation dans chacun de ses partenariats pour déterminer s'il doit être comptabilisé comme une entreprise commune ou d'après la méthode de la mise en équivalence, selon que le placement est défini comme une entreprise commune ou une coentreprise (voir la note 22).

**h) 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 le compte de correction de valeur. 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 f)). 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 toute dépréciation, 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.

**i) Trésorerie et équivalents de trésorerie**

La trésorerie et les équivalents de trésorerie comprennent l'encaisse et des placements à court terme hautement liquides, comme 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.

**j) Impôts sur le résultat**

La charge d'impôt comprend l'impôt exigible et différé. La charge d'impôt est comptabilisée dans l'état consolidé du résultat global, sauf dans la mesure qu'il a trait à des éléments comptabilisés directement dans les capitaux propres, auquel cas il est comptabilisé dans 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 différé est comptabilisé uniquement dans la mesure où il est probable que des bénéfices imposables futurs permettront d'utiliser l'actif en question. Les actifs d'impôts différés sont réduits dans la mesure où il n'est plus probable que l'avantage fiscal connexe se réalisera.

**k) Instruments financiers**

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

	Classement	Évaluation
<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>		
Facilités de crédit	Autre passif financier	Coût amorti
Effets à payer	Autre passif financier	Coût amorti
Dettes fournisseurs et autres créditeurs	Autre passif financier	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 évaluation 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.

**l) 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, grâce à un plan d'action élaboré en fonction de la nature et de 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 peut être faite.

**m) 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 f) 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, quels que soient les 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 f) 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 d) ii). En ce qui a trait à cette méthode, la Société doit déterminer si une amélioration locative fournie dans le cadre d'un contrat de location rehausse la valeur du bien loué afin d'établir si un tel montant peut être comptabilisé comme ajout 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 bien immobilier, 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 l). 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 18 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 c).

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 imposées au conseil d'administration de la FPD par les règlements administratifs de la Fondation en ce qui a trait aux activités pertinentes. 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 facto sur celles pertinentes en raison des 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 pouvoir 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 pouvoir 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 g). Lorsqu'elle applique cette méthode, la Société porte des jugements à savoir si elle détient 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 les dispositions contractuelles. En ce qui concerne précisément les partenariats de Jericho, Vancouver Ouest et Fairmont, la Société a pris en compte le fait que ses partenaires tiers sont uniquement tenus de financer les activités des projets et les remboursements des effets à même les flux de trésorerie des projets en question et, par conséquent, tout déficit de trésorerie est financé par la Société. Après évaluation, la Société a conclu que le contrôle conjoint existe, car toutes les décisions portant sur les activités pertinentes exigent le consentement unanime des deux parties et que tous ses partenariats sont des entreprises communes parce qu'ils n'ont pas été structurés au moyen d'un véhicule distinct.

#### **n) Estimations comptables et hypothèses importantes**

La préparation d'états financiers consolidés conformément aux IFRS nécessite l'élaboration par la direction d'estimations et d'hypothèses qui ont une incidence sur les montants des actifs et des passifs présentés, sur la présentation des actifs et des passifs éventuels à la date des états financiers consolidés, de même que sur la présentation des produits et des charges de l'exercice. La Société englobe dans son passif les coûts de viabilisation futurs nécessaires pour achever un projet en se fondant sur les meilleures estimations de la direction. Les résultats réels peuvent varier de façon importante de ces estimations. Les estimations et les hypothèses sous-jacentes sont examinées de façon continue. Les estimations et hypothèses 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 des modèles 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 5 et 21.

### **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 f) 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 estimés 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. Les flux de trésorerie estimés exigent 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.

### 3. MODIFICATIONS DE MÉTHODES COMPTABLES ET D'INFORMATIONS À FOURNIR ET PRISES DE POSITION COMPTABLES FUTURES

#### a) Modifications de méthodes comptables et d'informations à fournir

##### i) Droits ou taxes

En mai 2013, l'IASB a publié l'Interprétation IFRIC 21 *Droits et taxes*, qui donne des directives sur la comptabilisation des droits ou taxes conformément à 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. IFRIC 21 précise qu'un droit ou une taxe est comptabilisé comme passif lorsque le fait générateur d'obligation qui rend le droit ou la taxe exigible, tel qu'il est prévu dans les dispositions légales, s'est réalisé.

##### ii) Instruments financiers : présentation

IAS 32 *Instruments financiers : présentation* a été modifié en décembre 2011. Les modifications corrigent les incohérences en pratique lors de l'application des critères de compensation des instruments financiers en apportant des clarifications sur la signification de certains termes et systèmes de règlement.

##### iii) Dépréciation des actifs

IAS 36 *Dépréciation des actifs* a été modifiée pour éliminer certaines informations à fournir sur la valeur recouvrable des unités génératrices de trésorerie qui avaient été incluses dans IAS 36 par suite de l'émission d'IFRS 13.

La Société a appliqué ces normes nouvelles ou révisées le 1<sup>er</sup> avril 2014. Elle a évalué l'incidence de leur application et déterminé qu'il n'y en avait aucune importante sur les états financiers consolidés.

#### b) Prises de position comptables futures

##### i) Produits des activités ordinaires tirés de contrats conclus avec des clients

En mai 2014, l'IASB a émis IFRS 15 *Produits des activités ordinaires tirés de contrats conclus avec des clients*, qui fournit un modèle complet en cinq étapes pour la comptabilisation des produits des activités ordinaires pour tous les contrats conclus avec des clients. IFRS 15 exige que la direction exerce beaucoup de jugement et établisse des estimations qui influent sur la comptabilisation des produits des activités ordinaires. IFRS 15 entre en vigueur pour les périodes annuelles à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017; une application anticipée est autorisée.

##### ii) Instruments financiers

En juillet 2014, l'IASB a publié la version définitive d'IFRS 9 *Instruments financiers*, qui remplace IAS 39 *Instruments financiers : comptabilisation et évaluation*, et qui annule et remplace toutes les versions antérieures de la norme. La norme présente un nouveau modèle pour le classement et l'évaluation des actifs et passifs financiers, un modèle unique de la perte de crédit prévue pour l'évaluation de la dépréciation des actifs financiers et un nouveau modèle pour la comptabilité de couverture qui s'harmonise avec les activités de l'entreprise en matière de gestion des risques. IFRS 9 entre en vigueur pour les périodes annuelles à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018; une application anticipée est autorisée.

##### iii) Instruments financiers : informations à fournir

IFRS 7 *Instruments financiers : informations à fournir* a été modifiée en octobre 2010. La modification améliore les obligations d'information afin d'aider les utilisateurs d'états financiers à évaluer la nature des liens conservés avec les actifs financiers décomptabilisés ainsi que les risques qui leur sont associés et à contrebalancer les actifs financiers et les passifs financiers. La modification entre en vigueur pour les périodes annuelles à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2015; une application anticipée est autorisée.

##### iv) Immobilisations corporelles et incorporelles

IAS 16 *Immobilisations corporelles* et IAS 38 *Immobilisations incorporelles* ont été modifiées pour clarifier les méthodes acceptables d'amortissement. La modification entre en vigueur pour les périodes annuelles à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2016; une application anticipée est autorisée.

##### v) Partenariats

IFRS 11 *Partenariats* a été modifiée pour fournir des indications sur la comptabilisation des acquisitions d'intérêts dans des entreprises communes dont l'activité constitue une entreprise. La modification entre en vigueur pour les périodes annuelles à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2016; une application anticipée est autorisée.

La Société évalue actuellement l'incidence d'appliquer cette norme sur ses états financiers consolidés.



#### 4. 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, les quais, les 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 d) vi), est de comptabiliser les actifs au net des subventions reçues. Au cours de l'exercice terminé le 31 mars 2015, le Vieux-Port a fait des acquisitions d'immobilisations corporelles de l'ordre de 3,5 millions de dollars (31 mars 2014 – 4,4 millions) contre lesquelles du financement public a été appliqué.

La Société détient 1,4 million de dollars (31 mars 2014 – 1,4 million) d'immobilisations corporelles entièrement amorties qui sont toujours en service.

##### COÛT OU COÛT PRÉSUMÉ

	Terrains	Immeubles	Matériel et autres biens	Aménagements de terrains	Améliorations locatives	Total
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 \$
Entrées	<b>10</b>	<b>5 914</b>	<b>2 455</b>	–	–	<b>8 379</b>
Sorties	–	–	<b>(70)</b>	–	–	<b>(70)</b>
Solde au 31 mars 2015	<b>28 855 \$</b>	<b>131 425 \$</b>	<b>32 310 \$</b>	<b>24 607 \$</b>	<b>2 942 \$</b>	<b>220 139 \$</b>

##### AMORTISSEMENT ET MOINS-VALUE

	Terrains	Immeubles	Matériel et autres biens	Aménagements de terrains	Améliorations locatives	Total
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 \$
Amortissement	–	<b>9 078</b>	<b>3 534</b>	<b>817</b>	<b>207</b>	<b>13 636</b>
Sorties	–	–	<b>(70)</b>	–	–	<b>(70)</b>
Moins-value	–	–	<b>189</b>	–	–	<b>189</b>
Solde au 31 mars 2015	– \$	<b>31 341 \$</b>	<b>25 255 \$</b>	<b>3 990 \$</b>	<b>2 181 \$</b>	<b>68 767 \$</b>
<b>Valeurs comptables</b>						
Au 31 mars 2014	28 845 \$	103 248 \$	8 323 \$	21 434 \$	968 \$	162 818 \$
Au 31 mars 2015	<b>28 855 \$</b>	<b>100 084 \$</b>	<b>7 055 \$</b>	<b>20 617 \$</b>	<b>761 \$</b>	<b>157 372 \$</b>

## 5. 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	2015	2014
Revenus locatifs	5 529 \$	5 767 \$
Charges d'exploitation directes des immeubles de placement qui ont généré les produits locatifs	3 402	3 190
Charges d'exploitation directes des immeubles de placement qui ne génèrent pas de produits locatifs	–	–

### COÛT OU COÛT PRÉSUMÉ

	Terrains	Immeubles	Améliorations locatives	Autres coûts d'aménagement	Total
Solde au 31 mars 2013	3 717 \$	2 645 \$	2 092 \$	5 730 \$	14 184 \$
Entrées	–	584	2 548	505	3 367
Sorties	–	–	(177)	(1)	(178)
Solde au 31 mars 2014	3 717 \$	3 229 \$	4 463 \$	6 234 \$	17 643 \$
Entrées	–	8	721	369	1 098
Sorties	–	–	(1 125)	–	(1 125)
Solde au 31 mars 2015	3 717 \$	3 237 \$	4 059 \$	6 603 \$	17 616 \$

### AMORTISSEMENT ET MOINS-VALUE

	Terrains	Immeubles	Améliorations locatives	Autres coûts d'aménagement	Total
Solde au 31 mars 2013	– \$	433 \$	449 \$	107 \$	989 \$
Amortissement	–	128	454	152	734
Sorties	–	–	(47)	–	(47)
Moins-value	–	218	663	452	1 333
Solde au 31 mars 2014	– \$	779 \$	1 519 \$	711 \$	3 009 \$
Amortissement	–	140	425	138	703
Sorties	–	–	(486)	–	(486)
Moins-value	–	75	320	155	550
Solde au 31 mars 2015	– \$	994 \$	1 778 \$	1 004 \$	3 776 \$
<b>Valeurs comptables</b>					
Au 31 mars 2014	3 717 \$	2 450 \$	2 944 \$	5 523 \$	14 634 \$
Au 31 mars 2015	3 717 \$	2 243 \$	2 281 \$	5 599 \$	13 840 \$

La Société a comptabilisé une charge de perte de valeur pour un immeuble dont la valeur recouvrable était de 0,6 million de dollars (31 mars 2014 – 1,3 million) inférieure à sa valeur comptable.

Au 31 mars 2015, la valeur comptable brute des immeubles de placement ne comprenait aucun montant pour des immeubles de placement en construction (31 mars 2014 – 1,9 million de dollars).

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

	Valeur comptable	Juste valeur		
		Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3
31 mars 2015	13 840 \$	– \$	– \$	83 700 \$
31 mars 2014	15 967 \$	– \$	241 \$	83 385 \$

La juste valeur des immeubles de placement de la Société a été établie au 31 mars 2015 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 au cours des 12 derniers mois. 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 faisant l'objet d'une évaluation. La direction examine trimestriellement 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 et 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 l'évaluation du marché actuelle 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 les immeubles de placement évalués selon cette technique sont considérés comme étant de niveau 2, à moins qu'il y ait des données non observables significatives, auquel cas ils sont considérés comme étant de niveau 3.

## 6. STOCKS

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

31 mars	2015	2014
<b>Total des stocks courants</b>		
Biens immobiliers terminés destinés à la vente	3 947 \$	2 552 \$
Biens immobiliers en voie d'aménagement	190 076	213 688
	<b>194 023</b>	216 240
<b>Total des stocks non courants</b>		
Biens immobiliers en voie d'aménagement	146 300	29 164
<b>Total des stocks de biens immobiliers</b>	<b>340 323 \$</b>	245 404 \$

Au cours de l'exercice, une dépréciation de 7,3 millions de dollars a été imputée aux stocks (31 mars 2014 – 0,5 million). L'analyse d'un projet pour un bien immobilier a démontré que, selon les conditions du marché actuelles pour l'emplacement du projet et les hypothèses actuelles de la direction, les produits totaux prévus du projet étaient de 7,3 millions 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 2015 (31 mars 2014 – aucune).

La valeur des stocks qui a été imputée au coût des ventes s'est chiffrée à 85,7 millions de dollars (31 mars 2014 – 84,4 millions).

Au 31 mars 2015, la valeur totale des stocks qui devrait être récupérée à même la vente des biens immobiliers d'ici le 31 mars 2016 s'élève à 104,2 millions de dollars, et les montants qui devraient être recouverts après le 31 mars 2016 atteignent 236,1 millions.



**7. CRÉANCE À LONG TERME**

Les créances à long terme comprennent les éléments suivants :

31 mars	2015	2014
Hypothèques a)	17 654 \$	21 302 \$
Créances sur partenaires b)	49 882	–
	<b>67 536 \$</b>	21 302 \$

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 12,8 millions de dollars (31 mars 2014 – 13,6 millions), rapportant un taux moyen pondéré de 4,34 % (31 mars 2014 – 4,36 %), et sont exigibles d'ici trois ans.

Les hypothèques à taux variables à la date de clôture affichent un solde en capital de 2,9 millions de dollars (31 mars 2014 – 6,4 millions), rapportant des intérêts allant du taux directeur au taux directeur plus 1 %, et sont exigibles d'ici trois ans.

b) Les créances à long terme sur les partenaires représentent leur quote-part des effets à payer à être versée à la Société. La Société est responsable du plein montant des effets à payer pour les terrains situés à Vancouver Ouest, Jericho et Fairmont (collectivement, les terrains de Vancouver) dont une partie est à recevoir des partenaires. Comme les effets à payer auxquels elles sont liées, les créances à long terme ne portent pas intérêt et le montant total du principal s'élève à 63,8 millions de dollars a été actualisé selon un taux d'intérêt du marché moyen pondéré de 2,99 %. Les créances à long terme n'ont pas de dates de remboursement déterminées, mais le remboursement est fondé sur les flux de trésorerie des projets (voir la note 22).

31 mars	2015	2014
Courants	15 622 \$	9 541 \$
Non courants	51 914	11 761
	<b>67 536 \$</b>	21 302 \$

Exercices se terminant le 31 mars	2016	15 622 \$
	2017	1 002
	2018	2 643
	2019	–
	2020	3 800
	Exercices ultérieurs	44 469
		<b>67 536 \$</b>

**8. TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE**

31 mars	2015	2014
Trésorerie	97 193 \$	29 109 \$
Équivalents de trésorerie a)	87 000	95 000
	<b>184 193 \$</b>	124 109 \$

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

31 mars	2015
Dépôt à terme, portant intérêt à 1,05 %, échéant le 13 avril 2015	60 000 \$
Dépôt à terme, portant intérêt à 1,05 %, échéant le 27 avril 2015	27 000
	<b>87 000 \$</b>

La Société détient 5,6 millions de dollars (31 mars 2014 – 5,0 millions) de trésorerie et d'équivalents de trésorerie qui sont affectés à être utilisés pour le Centre des sciences de Montréal.

**9. CRÉANCES CLIENTS ET AUTRES ACTIFS**

Les créances clients et autres actifs comprennent ce qui suit :

<b>31 mars</b>	<b>2015</b>	2014
Charges payées d'avance	<b>2 397 \$</b>	2 643 \$
Dépôt sur bien immobilier	–	3 800
Loyers et autres créances	<b>20 568</b>	25 521
Stocks		
Tour CN	<b>1 016</b>	1 190
Parc Downsview	<b>19</b>	16
<b>Total</b>	<b>24 000 \$</b>	33 170 \$
Courants	<b>19 613 \$</b>	28 631 \$
Non courants	<b>4 387</b>	4 539
	<b>24 000 \$</b>	33 170 \$

**10. FACILITÉS DE CRÉDIT**

<b>31 mars</b>	<b>2015</b>	2014
Facilité de crédit permanente à vue de 90 millions de dollars non garantie portant intérêt à des taux entre 50 points de base et les taux variables des acceptations bancaires plus 45 points de base échéant le 30 juin 2015 a)	<b>71 600 \$</b>	49 000 \$
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 préférentiel plus 50 points de base échéant le 30 juin 2015 b)	–	–
<b>Total des facilités de crédit</b>	<b>71 600 \$</b>	49 000 \$
Courants	<b>71 600 \$</b>	49 000 \$
Non courants	–	–
	<b>71 600 \$</b>	49 000 \$

- a) Les emprunts sont notamment utilisés pour financer l'achat d'une partie des terrains de Parc Downsview du gouvernement du Canada et pour la construction et l'aménagement ultérieurs. En plus des emprunts, la Société a utilisé les facilités de crédit pour garantir des lettres de crédit en cours de 11,0 millions de dollars (31 mars 2014 – néant). Le solde non utilisé de la facilité de crédit s'élève à 7,4 millions de dollars au 31 mars 2015 (31 mars 2014 – 41,0 millions).
- b) La Société a utilisé cette facilité de crédit pour garantir des lettres de crédit en cours de 29,1 millions de dollars (31 mars 2014 – 27,5 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 20,9 millions de dollars au 31 mars 2015 (31 mars 2014 – 22,5 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 2015, la Société avait eu l'autorisation d'emprunter de 140 millions de dollars.

## 11. 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 (2015 à 2050) ou six mois après la fin de l'exercice de la Société lorsque devient disponible le produit net de la vente par la Société des biens immobiliers pour lesquels ont été émis ces effets. Dans un nombre limité de cas, 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, les valeurs nominales des effets à payer sont actualisées et comptabilisées à leur 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 2,73 % (31 mars 2014 – 2,17 %).

Au cours de l'exercice, les intérêts comptabilisés à l'actif se sont établis à 3,3 millions de dollars (31 mars 2014 – 1,6 million) et les intérêts passés en charges se sont élevés à 2,8 millions de dollars (31 mars 2014 – 0,5 million). En se fondant sur le délai prévu de vente des biens immobiliers, les remboursements du principal se présentent comme suit :

Exercices se terminant le 31 mars	2016	31 070 \$
	2017	28 236
	2018	23 125
	2019	3 180
	2020	16 342
Exercices ultérieurs		230 568
Total partiel		332 521 \$
Moins les intérêts théoriques		59 487
		273 034 \$
Courants		31 070 \$
Non courants		241 964
		273 034 \$

Le montant de 273 millions de dollars dans le tableau ci-dessus englobe un effet à payer de 19 millions, qui n'a pas été actualisé, car la Société a appliqué les valeurs comptables 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.

## 12. DETTES FOURNISSEURS ET AUTRES CRÉDITEURS

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

31 mars	2015	2014
Dettes fournisseurs	32 128 \$	25 507 \$
Loyers à payer	732	996
	32 860 \$	26 503 \$
Courants	32 408 \$	25 800 \$
Non courants	452	703
	32 860 \$	26 503 \$

- Les engagements en capital pour la viabilisation et autres coûts d'aménagement s'élevaient au 31 mars 2015 à 42,5 millions de dollars (31 mars 2014 – 24,4 millions).
- Les engagements en capital pour les immobilisations corporelles se chiffrent au 31 mars 2015 à 6,5 millions de dollars (31 mars 2014 – 2,5 millions).
- Il n'existe aucun engagement en capital pour les immeubles de placement au 31 mars 2015 (31 mars 2014 – 0,8 million de dollars).



## 13. PROVISIONS ET PASSIFS ÉVENTUELS

	Frais juridiques	Coûts de réalisation a)	Paiements en remplacement d'impôts b)	Autres c)	Total
Solde au 31 mars 2014	33 \$	4 035 \$	– \$	1 084 \$	5 152 \$
Provisions constituées au cours de l'exercice	–	2 260	4 416	–	6 676
Provisions appliquées au cours de l'exercice	(26)	(1 136)	–	(145)	(1 307)
Provisions reprises au cours de l'exercice	–	(183)	–	(473)	(656)
Solde au 31 mars 2015	7 \$	4 976 \$	4 416 \$	466 \$	9 865 \$

- a) Des coûts de viabilisation en lien avec des biens immobiliers vendus se chiffrant à 5,0 millions de dollars (31 mars 2014 – 4,0 millions). On estime que ces coûts s'échelonnent au cours des trois prochaines années. La Société s'attend à être remboursée 0,8 million de dollars (31 mars 2014 – 3,0 millions) par des municipalités locales et des régions et a comptabilisé un actif dans les créances clients et autres actifs (note 9). Les 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 l'aménagement et à la construction.
- b) Les évaluations foncières aux fins des paiements en remplacement d'impôts à compter de janvier 2014 de l'ordre de 4,4 millions de dollars (31 mars 2014 – néant) qui sont actuellement contestées par la Société.
- c) Une charge d'intérêt potentielle de 0,3 million de dollars (31 mars 2014 – 0,6 million) pour le passage aux normes IFRS.

**Éventualités**

Au 31 mars 2015, 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.

## 14. FINANCEMENT PUBLIC

Le Vieux-Port prépare ses états financiers consolidés conformément aux normes comptables canadiennes pour le secteur public (« NCSP »). Pour appliquer prospectivement la méthode d'évaluation de la société cédante afin de consolider le Vieux-Port à la date du changement de contrôle du 29 novembre 2012, la SICL a appliqué toutes ses 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 l'acquisition par la SICL, d'autres immobilisations corporelles ont été acquises et compensées par des crédits comme il est mentionné à la note 4.

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, au cours des exercices antérieurs, la Société a reçu du financement du gouvernement du Canada en fonction des besoins de flux de trésorerie. Depuis le 1<sup>er</sup> avril 2014, les crédits parlementaires au Vieux-Port ont été discontinués et la Société est responsable de combler le déficit d'exploitation et les besoins en capital du Vieux-Port.

Au 31 mars 2015, un montant de 1,0 million de dollars (31 mars 2014 – 4,5 millions) est comptabilisé comme financement public. Il a trait à des fonds reçus au cours des exercices antérieurs que le Vieux-Port utilisera pour des dépenses en immobilisations futures.

## 15. 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 radiations, aux intérêts et autres charges, est comme suit :

Exercice terminé le 31 mars	2015	2014
Coût des stocks, des matières premières et des fournitures utilisés	65 669 \$	69 745 \$
Rémunération et avantages sociaux	47 428	49 618
Amortissements	14 339	11 369
Coût des aliments et des boissons	11 448	10 113
Frais liés aux attractions	4 752	5 108
Marketing et relations publiques	6 229	5 228
Frais de bureau	3 493	4 248
Frais liés aux immeubles	3 059	5 435
Charges de location	10 435	8 706
Honoraires professionnels	15 579	10 854
Impôts fonciers, dont les paiements en remplacement d'impôts	12 555	7 074
Intérêts	3 441	1 646
Services publics	9 074	9 073
Perte de valeur	8 062	1 916
Frais en TI	1 144	1 470
Charges diverses	3 675	2 434
	<b>220 382 \$</b>	<b>204 037 \$</b>

## 16. 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, plus les actifs nets de 36,1 millions du Vieux-Port et de Parc Downsview acquis le 29 novembre 2012, 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*.

## 17. CONTRATS DE LOCATION SIMPLE

### Contrats de location à titre de preneur

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

31 mars	2015	2014
Moins de 1 an	1 027 \$	1 391 \$
Entre 1 et 5 ans	318	1 778
Plus de 5 ans	–	–
	1 345 \$	3 169 \$

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 2015, une somme de 1,2 million de dollars a été comptabilisée en charge dans l'état consolidé du résultat global concernant les contrats de location simple (31 mars 2014 – 1,1 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 de moins de 1 an à 45 ans. Certains contrats possèdent des options de renouvellement, et un contrat dispose de 9 options de renouvellement de 10 ans.

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

31 mars	2015	2014
Moins de 1 an	16 370 \$	16 926 \$
Entre 1 et 5 ans	25 990	19 867
Plus de 5 ans	17 107	18 346
	59 467 \$	55 142 \$

En vertu des ententes d'achat et de vente avec une partie liée, la Société est tenue de lui louer des unités d'habitation. Les unités sont louées à la partie liée à rabais en comparaison des taux du marché et elles ont généré 1,1 million de dollars en produits locatifs au cours de l'exercice (31 mars 2014 – 0,7 million). Les contrats de location individuels sont renouvelés mensuellement et n'expirent pas.



## 18. IMPÔTS SUR LE RÉSULTAT

31 mars	2015	2014
Charge d'impôt sur le résultat		
Économie d'impôt différé	(6 062)\$	(239)\$
Charge d'impôt exigible	16 030	13 393
Total de la charge d'impôt	9 968 \$	13 154 \$
Rapprochement avec le taux d'imposition effectif		
Bénéfice excluant l'impôt	40 915 \$	52 951 \$
Taux national d'imposition	26,50 %	26,50 %
Impôt en appliquant le taux national d'imposition	10 842	14 032
Charges non déductibles	60	145
Changement du taux d'imposition	194	(15)
Provision déficitaire (excédentaire) au cours de l'exercice antérieur	68	(6)
Incidence de l'exonération d'impôt de l'Alberta	(1 016)	(883)
Différence des taux provinciaux	(208)	(148)
Autres ajustements	28	30
Total de la charge d'impôt	9 968 \$	13 154 \$

## CHARGE D'IMPÔT EXIGIBLE

31 mars	2015	2014
Impôt comptabilisé en résultat		
Exercice considéré	16 047 \$	13 272 \$
Ajustement pour les exercices antérieurs	(17)	121
Total de la charge d'impôt exigible	16 030 \$	13 393 \$
Charge d'impôt différé		
Naissance et renversement de la différence temporelle	(6 210)\$	(112)\$
Ajustement pour les exercices antérieurs	9	(127)
Réduction du taux d'imposition	139	–
Total du recouvrement d'impôt différé	(6 062)	(239)
Total de la charge d'impôt	9 968 \$	13 154 \$

## ACTIFS ET PASSIFS D'IMPÔTS DIFFÉRÉS COMPTABILISÉS

	Actifs		Passifs		Net	
	2015	2014	2015	2014	2015	2014
Immeubles de placement et stocks	79 262 \$	65 330 \$	– \$	– \$	79 262 \$	65 330 \$
Immobilisations corporelles	7 007	6 317	–	–	7 007	6 317
Placement dans la Fondation	–	–	(148)	(92)	(148)	(92)
Financement public et crédits	262	1 204	–	–	262	1 204
Loyers à recevoir	–	–	(501)	(609)	(501)	(609)
Pertes autres qu'en capital	3 987	879	–	–	3 987	879
Incitatifs à la location	–	–	(552)	(653)	(552)	(653)
Effets à payer	–	–	(15 558)	(4 548)	(15 558)	(4 548)
Dettes fournisseurs et autres crédateurs	610	790	–	–	610	790
Réserves pour impôts	–	–	(559)	(1 216)	(559)	(1 216)
Autres	168	295	(261)	(41)	(93)	254
	91 296 \$	74 815 \$	(17 578)\$	(7 159)\$	73 718 \$	67 656 \$

	Solde au 31 mars 2014	Actif d'impôt différé acquis au cours de l'exercice	Comptabilisé en résultat	Solde au 31 mars 2015
Immeubles de placement et stocks	65 330 \$	– \$	13 932 \$	<b>79 262 \$</b>
Immobilisations corporelles	6 317	–	690	<b>7 007</b>
Placement dans la Fondation	(92)	–	(56)	<b>(148)</b>
Financement public et crédits	1 204	–	(942)	<b>262</b>
Loyers à recevoir	(609)	–	108	<b>(501)</b>
Pertes autres qu'en capital	879	–	3 108	<b>3 987</b>
Incitatifs à la location	(653)	–	101	<b>(552)</b>
Effets à payer	(4 548)	–	(11 010)	<b>(15 558)</b>
Dettes fournisseurs et autres créditeurs	790	–	(180)	<b>610</b>
Réserves pour impôts	(1 216)	–	657	<b>(559)</b>
Autres	254	–	(347)	<b>(93)</b>
Total des actifs (passifs) d'impôts	67 656 \$	– \$	6 062 \$	<b>73 718 \$</b>

## 19. TABLEAU CONSOLIDÉ DES FLUX DE TRÉSORERIE – INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES

Le 30 septembre 2014, la Société a conclu des partenariats (note 22) et acquis leur quote-part des stocks de terrains de 120,3 millions de dollars. L'acquisition a été financée au moyen d'effets à payer ne portant pas intérêt s'élevant à 173,2 millions de dollars, au net des créances à long terme de 52,9 millions sur les partenaires des partenariats. Ces transactions ont été exclues des activités opérationnelles et de financement dans le tableau consolidé des flux de trésorerie.

La hausse hors trésorerie de 6,2 millions de dollars (31 mars 2014 – 2,1 millions) des effets à payer pour des intérêts, dont 3,3 millions ont été incorporés dans les stocks de biens immobiliers (31 mars 2014 – 1,6 million) a été exclue des activités de financement et d'investissement dans le tableau consolidé des flux de trésorerie.

## 20. 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 10,0 millions de dollars (31 mars 2014 – 67,2 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 11) et sont remboursables selon la première des dates suivantes : à leur échéance ou six mois après la fin de l'exercice de la Société lorsque devient disponible le 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 des stocks de terrains de parties liées pour un montant de 157,4 millions de dollars (31 mars 2014 – 58,3 millions). Ce montant comprend les stocks acquis de parties liées en échange de billets ne portant pas intérêt, dont la valeur nominale s'élève à 221,2 millions de dollars, qui est partiellement financé par des créances à long terme de 67,6 millions sur nos partenaires tiers pour leur quote-part. Au 31 mars 2015, la valeur actualisée de ces effets à payer et créances à long terme se chiffrait à 173,0 millions de dollars (31 mars 2014 – 54,2 millions) et 49,9 millions (31 mars 2014 – néant), respectivement.
- ii) Les obligations de la Société en vertu des contrats de location simple comprennent 0,4 million de dollars (31 mars 2014 – 1,4 million) 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 2,7 millions de dollars (31 mars 2014 – 4,0 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 0,9 million de dollars (31 mars 2014 – 2,7 millions) pour divers services qu'elle a reçus de Travaux publics et Services gouvernementaux.

- iv) La Société détient des créances nettes sur des organismes et ministères fédéraux s'élevant à 0,5 million de dollars (31 mars 2014 – 0,8 million) et du financement public à payer de 1,0 million (31 mars 2014 – 4,5 millions).
- v) Les avantages à court terme pour les principaux membres du personnel de direction, qui comprennent l'équipe de la haute direction et le conseil d'administration de la Société, sont décrits dans le tableau suivant.

Exercice terminé le 31 mars	2015	2014
Avantages courants 1)	3 005 \$	2 478 \$
Avantages postérieurs à l'emploi 2)	126	98
Indemnités de départ 3)	262	202
	<b>3 393 \$</b>	<b>2 778 \$</b>

- 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.

## 21. 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 ainsi que 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 selon le taux courant du marché pour les emprunts plus un facteur de risque de crédit pour ses clients et ses partenaires, sauf pour les créances à long terme sur ses partenaires tiers qui, en raison de la nature des partenariats, ont été actualisées pour le risque du projet.

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 2015		Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3
Classement	Valeur comptable	Juste valeur		
<b>Actifs financiers</b>				
Créances à long terme	67 536 \$	– \$	70 720 \$	– \$
<b>Passifs financiers</b>				
Effets à payer	273 034	–	288 266	–
Facilités de crédit	71 600	–	71 600	–

Au 31 mars 2014		Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3
Classement	Valeur comptable	Juste valeur		
<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	–

## 22. PARTENARIATS

La Société a conclu un certain nombre de partenariats pour l'aménagement du terrain de biens immobiliers. Elle a évalué chaque partenariat au cas par cas et déterminé que, selon les conditions et la structure de l'accord contractuel, chacun est une entreprise commune. La Société comptabilise sa quote-part des actifs, passifs, produits des activités ordinaires et charges pour ses biens immobiliers dans les postes respectifs des états financiers consolidés.

Voici une liste des partenariats de la Société :

Partenariat	Emplacement	Nature du bien immobilier	Participation	
			31 mars 2015	31 mars 2014
CLC Bosa	Calgary, Alberta	Aménagement de terrain	50 %	50 %
Vancouver Ouest	Vancouver, C.-B.	Aménagement de terrain	50 %	–
Jericho	Vancouver, C.-B.	Aménagement de terrain	50 %	–
Fairmont	Vancouver, C.-B.	Aménagement de terrain	50 %	–

En mai 2013, la Société a conclu un accord pour l'aménagement du terrain d'un bien immobilier situé à Calgary qui est contrôlé conjointement. Elle a déterminé que le partenariat est une entreprise commune en fonction des conditions et de la structure de l'accord contractuel qui exige l'approbation unanime de la Société et du tiers pour ce qui est des activités pertinentes à ce bien.

En septembre 2014, la Société a conclu trois ententes distinctes pour l'aménagement de terrains (Vancouver Ouest, Jericho et Fairmont, respectivement) pour des biens immobiliers situés à Vancouver, avec les mêmes partenaires tiers (les nations Musqueam, Squamish et Tsleil-Waututh). Chacune de ces trois ententes est contrôlée conjointement par la Société et le partenaire tiers. La Société a déterminé que chacune de ces ententes est une entreprise commune en fonction des conditions et de la structure des accords contractuels qui exigent l'approbation unanime de la Société et du partenaire tiers pour ce qui est de toutes les activités pertinentes à ces biens.

L'achat des terrains de Vancouver a été financé par des billets ne portant pas intérêt émis par la Société. Cette dernière est responsable du remboursement total des billets selon la première des dates suivantes : à leur date d'échéance ou six mois après la fin de l'exercice de la Société lorsque devient disponible le produit net provenant du bien immeuble correspondant. Ces billets seront financés en partie par la quote-part du partenaire tiers des effets à payer, qui est reflétée comme créance à long terme (voir la note 7). En vertu de chaque entente d'aménagement de terrain, la partie des partenaires tiers des produits bruts rajustés des activités ordinaires est appliquée en premier lieu à leur quote-part des billets.

Les montants suivants, inclus dans les présents états financiers consolidés, représentent la quote-part de la Société des actifs et passifs de ses participations dans les partenariats au 31 mars 2015 et les résultats d'exploitation et les flux de trésorerie du 1<sup>er</sup> avril 2014 au 31 mars 2015.

	Jericho		Fairmont		Autres		Total	
	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014
<b>Exercice terminé le 31 mars</b>								
Actifs	92 476 \$	– \$	23 022 \$	– \$	7 246 \$	717 \$	122 744 \$	717 \$
Passifs a)	93 585	–	23 423	–	3 979	311	120 987	311
Produits	565	–	152	–	–	–	717	–
Charges	517	–	685	–	90	31	1 292	31
Perte nette	48	–	(533)	–	(90)	(31)	(575)	(31)
Flux de trésorerie affectés aux activités opérationnelles	(174)	–	(423)	–	(1 246)	(437)	(1 843)	(437)
Flux de trésorerie affectés des activités de financement	–	–	–	–	(1 736)	–	(1 736)	–
Flux de trésorerie affectés aux activités d'investissement	–	–	–	–	–	–	–	–

a) Le passif comprend l'engagement de la Société pour les effets à payer pour financer l'acquisition des stocks, au net des créances à long terme sur les partenaires pour leur quote-part des effets à payer financés au moyen des flux de trésorerie futurs des projets (note 7).

La Société fournit actuellement le financement à tous les partenariats en tant que chef de projet. En ce qui a trait à Jericho, Vancouver Ouest et Fairmont, le remboursement de la quote-part du partenaire des coûts de projet provient des flux de trésorerie du partenariat en question.

La quote-part de la Société en ce qui a trait aux engagements en capital pour la viabilisation et autres coûts d'aménagement pour les partenariats s'élève à 0,4 million de dollars au 31 mars 2015 (31 mars 2014 – 0,5 million).



## 23. GESTION DES RISQUES FINANCIERS

### a) Risque de liquidité

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

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 2015	Échéant d'ici le 31 mars 2016	Par la suite	Total
Facilités de crédit (note 10)	71 600 \$	– \$	71 600 \$
Effets à payer (note 11)	31 070	301 451	332 521
Dettes fournisseurs et autres créditeurs (note 12)	32 408	452	32 860
	135 078 \$	301 903 \$	436 981 \$

Au 31 mars 2014	Échéant d'ici le 31 mars 2015	Par la suite	Total
Facilités de crédit (note 10)	49 000 \$	– \$	49 000 \$
Effets à payer (note 11)	34 673	113 837	148 510
Dettes fournisseurs et autres créditeurs (note 12)	25 800	703	26 503
	109 473 \$	114 540 \$	224 013 \$

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 de l'accord, ces effets ne sont exigibles que lorsque les biens immobiliers pour lesquels ils ont été émis génèrent des flux de trésorerie, 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 11).

Le ministre des Finances a accordé à la Société une autorisation d'emprunter 140 millions de dollars (31 mars 2014 – 140 millions) jusqu'au 30 juin 2015. 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 28,3 millions n'ont pas été utilisés (31 mars 2014 – 63,5 millions). Les facilités de crédit viennent à échéance le 31 mars 2016.

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 10 et 11, 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 futurs flux de trésorerie provenant d'un instrument financier fluctuent en raison de changements dans les taux d'intérêt du marché. La Société est exposée à un risque de taux d'intérêt sur ses facilités de crédit, sa trésorerie et ses équivalents de trésorerie qui sont fondés sur des taux d'intérêt variables. Les facilités de crédit servent à financer l'aménagement des terrains et à garantir les lettres de crédit de la Société. 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 consenti 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 consentis par le vendeur, l'accord est garanti par une hypothèque sur le bien immobilier. En ce qui concerne les créances à long terme sur les partenariats, les versements sont effectués à même les flux de trésorerie des partenariats. Les flux de trésorerie projetés des partenariats aux partenaires sont beaucoup plus élevés que le montant des créances à long terme dues à la Société au 31 mars 2015.

La Société tente de réduire le risque de crédit 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 20,6 millions de dollars (31 mars 2014 – 25,5 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.

Les créances à long terme de la Société s'élevant à 67,5 millions de dollars (31 mars 2014 – 21,3 millions) englobent 17,6 millions (31 mars 2014 – 21,3 millions) de prêts hypothécaires consentis par le vendeur et 49,9 millions (31 mars 2014 – aucun) de créances sur les partenaires. La Société examine, chaque trimestre, les prêts hypothécaires consentis par le vendeur et les créances sur les partenaires pour déterminer si des provisions sont nécessaires.

La trésorerie de la Société, y compris des dépôts bancaires et des dépôts à terme, s'élève à 184,2 millions de dollars (31 mars 2014 – 124,1 millions) et est détenue 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.

**24. GESTION DU CAPITAL**

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

31 mars	2015	2014
Capitaux propres	<b>449 861 \$</b>	428 912 \$
Facilités de crédit	<b>71 600</b>	49 000
Effets à payer	<b>273 034</b>	130 887
Trésorerie et équivalents de trésorerie	<b>184 193</b>	124 109
<b>Total</b>	<b>978 688 \$</b>	732 908 \$

La Société détient des effets à payer à l'actionnaire. En vertu des accords, 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) un billet de 19 millions de dollars qui vient à échéance en 2050 et ii) cinq billets pour lesquels l'émetteur peut exiger un paiement de 22 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 2015, la trésorerie et les équivalents de trésorerie totalisent 184,2 millions de dollars. Les équivalents de trésorerie, dont les échéances sont d'au plus 27 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.

## 25. 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 ces régimes s'est élevé à 1,6 million de dollars pour l'exercice terminé le 31 mars 2015 (31 mars 2014 – 1,7 million).

## 26. CHIFFRES DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT

La Société a reclassé certains chiffres dans l'état consolidé du résultat global et l'état consolidé de la situation financière. Ces reclassements ont été effectués pour se conformer à la nouvelle présentation et pour mieux refléter le type de charges et la nature des passifs. Les reclassements ont été comme suit :

Exercice terminé le 31 mars 2014	Retraité	Tel que présenté antérieurement	Changement
<b>Reclassements dans l'état consolidé du résultat global</b>			
Attractions, aliments, boissons et autres charges d'accueil	60 192 \$	54 638 \$	6 274 \$
Charges opérationnelles de location	26 913	22 499	4 414
Frais généraux et administratifs	27 511	38 199	(10 688)
	115 336 \$	115 336 \$	– \$
<b>Reclassements dans l'état consolidé de la situation financière</b>			
Produits différés	6 082 \$	11 017 \$	(4 935)\$
Loyers reçus d'avance, dépôts et autres passifs	9 570	4 635	4 935
	15 652 \$	15 652 \$	– \$
<b>Note 17 Contrats de location simple</b>			
Contrats de location à titre de preneur			
Moins de 1 an	1 391 \$	3 012 \$	(1 621)\$
Entre 1 et 5 ans	1 778 \$	2 340 \$	(562)\$

# RÉPERTOIRE DE LA SOCIÉTÉ

## SIÈGE SOCIAL

1, avenue University  
Bureau 1200  
Toronto (Ontario)  
M5J 2P1  
Tél. : (416) 952-6100  
Télec : (416) 952-6200  
info@clc.ca  
www.clc.ca

## BUREAUX

### Calgary

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

### Chilliwack

Centre de présentation  
Garrison Crossing  
Édifice n° 24, rue Normandy  
Chilliwack (Colombie-Britannique)  
V2R 5X3  
Tél. : (604) 824-5061  
Télec : (604) 824-5067

### Edmonton

10305, rue 152 N.-O.  
Edmonton (Alberta)  
T5E 2S2  
Tél. : (780) 495-7120  
Télec : (780) 495-7140

### Halifax

1701, rue Hollis  
Bureau 800  
Halifax (Nouvelle-Écosse)  
B3J 3M8  
Tél. : (902) 491-4486  
Télec : (902) 429-5237

### Montréal

333, rue de la Commune O.  
Montréal (Québec)  
H2Y 2E2  
Tél. : (514) 283-5555  
Télec : (514) 496-4033

### Ottawa

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

## TOUR NATIONALE DU CANADA

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

## CENTRE DES SCIENCES DE MONTRÉAL

333, rue de la Commune O.  
Montréal (Québec)  
H2Y 2E2  
Tél. : (514) 283-7160  
www.centredelessciencesdemontreal.com

## VIEUX-PORT DE MONTRÉAL

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