



Société immobilière du Canada limitée

Rapport annuel 2015-2016



SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE DU CANADA LIMITÉE
CANADA LANDS COMPANY LIMITED

Canada



- 02** | Communauté
- 06** | Lettre à la ministre
- 08** | Message du président-directeur général

- 38** | Gouvernance d'entreprise
- 40** | Cadre de gestion des risques
- 42** | Haute direction
- 43** | Conseil d'administration

Propriétés

- 10** | Immobilier
- 22** | La Tour nationale du Canada
- 26** | Centre des sciences de Montréal
- 30** | Vieux-Port de Montréal
- 34** | Parc Downsview

Section financière

- 46** | Rapport de gestion
- 58** | Déclaration
- 59** | Responsabilité de la direction à l'égard de la présentation de l'information financière
- 60** | Rapport de l'auditeur indépendant
- 62** | États financiers consolidés
- 67** | Notes annexes aux états financiers consolidés
- 94** | 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 la 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 veille à la réintégration novatrice et rentable sur le plan commercial d'anciens biens immobiliers du gouvernement du Canada dans les collectivités locales, en plus de détenir, d'investir et de gérer certaines attractions installées dans des biens immobiliers, tout en offrant une valeur optimale pour les Canadiens. 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 de 750 millions 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 de 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.



commu

Un sentiment de solidarité avec les autres, issu d'intérêts partagés, et d'attitudes et d'objectifs communs.

Tous les jours, la Société immobilière du Canada travaille pour améliorer des collectivités au Canada. Nous sommes fiers de constater que notre volonté de privilégier des aménagements de qualité et la consultation communautaire est saluée par les accolades décernées à nos multiples projets primés d'un océan à l'autre.

Le processus de mobilisation du public adopté par la Société est un élément essentiel de réalisation de projets d'aménagement novateurs. Dans tous ses projets, la Société sait que la participation communautaire joue un rôle crucial dans la création de quartiers dynamiques et inclusifs. Dans ses conversations avec le public, les intervenants, les municipalités et les gouvernements, la Société immobilière du Canada rassemble les commentaires et s'en sert pour élaborer des plans conceptuels fondés sur la concertation.

Ce minutieux processus de mobilisation singularise la Société immobilière du Canada, qui s'investit afin de mieux comprendre les collectivités et de collaborer avec elles dans le but d'améliorer et d'intégrer les propriétés les propriétés excédentaires du gouvernement du Canada qu'elle achète.

« La Société immobilière du Canada et son équipe de conseillers ont écouté activement ce que la communauté avait à dire. J'avoue que j'ai trouvé rafraîchissant de voir nos commentaires reflétés dans le concept, à mesure que la planification avançait. »

- Andrew Wisniowski,
membre de la communauté, Ottawa



200+

Réunions ont été organisées pour le projet de Rockcliffe, à Ottawa. Le Conseil municipal d'Ottawa a approuvé les plans avec enthousiasme, sans aucune modification.

2018

À Edmonton, le Village at Griesbach sera doté de deux nouvelles écoles d'ici 2018, occupant un total de 30 acres (12 hectares), soit 5 % de la superficie totale.

Communauté



Aider le Canada à grandir

La Société immobilière du Canada est convaincue qu'on n'évalue pas seulement la réussite d'un projet selon sa rentabilité. En tant que société d'État fédérale autonome, la Société a un double mandat : elle doit d'abord créer des solutions immobilières réussies qui améliorent activement la qualité de vie des Canadiens, et doit ensuite servir de gestionnaire d'attractions et d'installations symboliques ou d'envergure nationale. Dans ses projets d'aménagements primés, la Société a réintégré avec succès d'anciennes propriétés fédérales inoccupées ou sous-utilisées aux secteurs voisins. En collaborant avec les intervenants déjà impliqués, la Société a amélioré les collectivités en adoptant des démarches inclusives de mobilisation du public.

Nos projets d'aménagement en cours de réalisation deviennent des moteurs économiques pour les collectivités locales. Nos projets apportent de nouvelles habitations, installations communautaires, infrastructures et de nouveaux secteurs immobiliers polyvalents. En plus de cet élan économique direct, ils stimulent indirectement la croissance de la construction, des entreprises, des emplois et du nombre de résidents.



293 + 120

La Société a vendu deux sites à une coopérative d'habitation montréalaise et à la Ville de Montréal, pour créer 293 et 120 unités de logements sociaux sur les sites respectifs.



Habitation abordable

Lorsqu'elle collabore avec une municipalité, dans le cadre du processus de planification municipale pour tout projet qui comprend un volet résidentiel, la Société immobilière du Canada envisage d'habitude la possibilité d'intégrer des logements abordables à son projet global.

La Société immobilière du Canada a réussi à intégrer 2 180 unités d'habitation abordable dans plusieurs projets au cours de ses 20+ années d'activités d'aménagement.



Protéger l'environnement

La Société immobilière du Canada a toujours prôné la conception durable et des approches environnementales novatrices dans ses projets d'aménagement. Elle privilégie la création d'espaces publics dans tous ses projets. La Société est fière d'avoir été parmi les premiers promoteurs immobiliers qui ont visé et atteint les normes de certification LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) d'aménagement de quartiers pour ses projets – une certification verte prestigieuse élaborée conjointement par le Natural Resources Defense Council, le Congress for the New Urbanism et le US Green Building Council. Chef de file dans ce domaine, la Société immobilière du Canada adapte la conception écologique innovante à ses projets d'aménagement polyvalents en milieu urbain.

570

La Société a travaillé avec des organismes sans but lucratif à Montréal pour bâtir 570 unités d'habitation abordable, accompagnées d'installations de services communautaires et sociaux.



44,8 \$ millions

La Société a financé un investissement de 44,8 \$ millions pour la création du Parc Downsview.



« Ce projet a obtenu l'appui des Calgariens en tant que communauté exemplaire qui incarne de nouvelles normes de conception communautaire durable, tout en étant sensible au patrimoine et à l'environnement. »

- Dave Bronconnier
ancien maire, Ville de Calgary (2009)



11 \$ millions

La Société a investi plus de 11 \$ millions à la réalisation de dizaines d'initiatives patrimoniales dans plusieurs collectivités.



Commémorer le Canada

Plusieurs des sites acquis par la Société immobilière du Canada jouissent d'un riche patrimoine historique qui est apprécié par les collectivités locales et par les Forces armées canadiennes, dans le cas des anciennes bases militaires. Pour la Société, l'intégration de l'histoire d'un site dans l'évolution de ses nouveaux projets d'aménagement est une priorité.

La Société immobilière du Canada est sensible au fait qu'en améliorant ou en bâtissant de nouveaux quartiers, il faut se rappeler et apprécier le patrimoine des lieux, grâce à des œuvres d'art public, à la sélection de noms de rues, ou à l'installation de monuments, de plaques et autres éléments commémoratifs.

Lettre à la ministre

Ministère des Services publics et
Approvisionnement, Ottawa (Ontario)



Grant B. Walsh
Président du Conseil

Honorable Ministre,

C'est avec plaisir que je vous présente le rapport annuel de la Société immobilière du Canada limitée pour l'exercice terminé le 31 mars 2016.

Au cours de son histoire, la Société immobilière du Canada a constamment créé une valeur financière et communautaire appréciable pour le gouvernement du Canada. Les contributions de la Société résultent du travail qu'elle a accompli à titre de chef de file de l'industrie de l'immobilier et d'expert en gestion d'attractions.

Tel que souligné dans le présent rapport, la Société a continué d'accumuler les réussites durant l'exercice 2015-2016. La Société évolue constamment dans tous ses secteurs d'activité, tirant parti de ses capacités afin de devenir une ressource de plus en plus précieuse pour le gouvernement du Canada. À ce jour, la Société a versé un total de 750 millions de dollars à son actionnaire sous forme de dividendes, de remboursements d'effets à payer et d'impôts. La Société prévoit verser des contributions positives ainsi que des bénéfices nets au gouvernement du Canada au cours des cinq prochains exercices, en plus d'un potentiel de valorisation accrue, à mesure que la Société continue d'évoluer.

Dans mon rôle de président du Conseil d'administration de la Société immobilière du Canada, j'ai le plaisir de travailler avec les autres administrateurs pour coordonner l'orientation stratégique de l'organisme, assurer une surveillance opérationnelle de haut niveau et remplir la fonction de vérification, y compris l'évaluation et la gestion des risques.

Durant l'exercice, le Conseil a fait ses adieux à Wayne MacIntosh, de St-Jean, Nouveau-Brunswick. Je tiens à saluer et remercier personnellement Wayne pour ses huit années de service. M. MacIntosh a été une source de direction sûre et a dirigé le comité de vérification du Conseil durant son mandat, assurant la surveillance de la Société immobilière du Canada et de ses filiales. Au nom du Conseil d'administration et, j'en suis certain, au nom de tout le personnel de la Société, je souhaite à Wayne beaucoup de succès dans ses prochains projets.

De façon caractéristique, la Société immobilière du Canada s'est efforcée d'améliorer les collectivités de tout le pays au cours de l'exercice.

En Nouvelle-Écosse, la Société a fait des progrès dans son processus réussi de consultation communautaire pour les terrains de Shannon Park. Suite à des échanges attentifs pendant près d'un an, l'équipe de la Société a préparé l'ébauche d'un plan inclusif pour redynamiser la collectivité de Dartmouth, en intégrant les commentaires des intervenants locaux et du propriétaire foncier voisin, la Première nation Millbrook.

En Colombie-Britannique, la Société a continué de renforcer ses relations historiques avec les Premières nations du Canada au cours de consultations concernant le réaménagement de trois propriétés de la région de Vancouver détenues conjointement par la Société, la bande indienne de Musqueam, et les Premières nations Squamish et Tsleil-Waututh. La Société et les Premières nations cherchent à formuler une vision cohérente pour les propriétés, qui sera avantageuse pour les intervenants, les collectivités et les municipalités de la région.

À Toronto, la Tour CN continue de prospérer à titre de grand symbole canadien, tandis qu'à Montréal, le Centre des sciences a connu une hausse globale du nombre de visiteurs par rapport à l'an dernier. Des consultations ont débuté afin de formuler un plan directeur pour le site du Vieux-Port.

La Société a accumulé des résultats d'une excellence soutenue et continue d'évoluer pour relever de nouveaux défis et tirer profit des possibilités qui se présentent.

Nous apprécions le soutien que vous manifestez à notre égard, alors que nous réalisons le mandat de la Société tout en cherchant à développer son potentiel. La Société déploie des efforts quotidiens afin de produire une valeur améliorée pour les communautés où elle exerce ses activités et pour le gouvernement du Canada.

Nous vous remercions pour cette possibilité de poursuivre notre travail au sein de cette entité fédérale passionnante.

C'est avec plaisir que j'envisage de partager avec vous nos nouvelles réussites à l'avenir.

Président du Conseil,



Grant B. Walsh

Message du président-directeur général



John McBain

Président-directeur général

C'est avec plaisir que je vous apprends que la Société immobilière du Canada continue d'atteindre systématiquement des résultats positifs en privilégiant une approche novatrice en gestion immobilière et en gestion d'attractions. Les contributions financières sont considérables; la Société a généré des produits de 315,4 millions de dollars pour l'exercice 2015-2016, une hausse de 54,1 millions de dollars par rapport à l'exercice précédent. Son succès contribue clairement au cadre financier du gouvernement du Canada, mais ses travaux présentent aussi de nombreux autres avantages.

La Société est une entreprise exceptionnelle parce qu'en plus de ses contributions financières, ses projets reflètent la volonté de la Société de fournir des avantages supplémentaires aux Canadiens et aux collectivités dans lesquelles elle exerce ses activités, tandis que sa gestion de sites spéciaux maintient leur réputation, et atteint ou excède les attentes des Canadiens.

Grâce à des consultations publiques poussées, des quartiers conçus pour être durables, des partenariats avec les Premières nations du Canada et des relations de travail positives avec les municipalités, la Société immobilière du Canada collabore à l'amélioration de collectivités, de Vancouver à Dartmouth en passant par Toronto. La Société établit des normes rigoureuses d'aménagement respectueux de l'environnement, de commémoration de l'histoire du Canada, de contribution à l'habitation abordable et à la prestation de possibilités économiques pour les Canadiens dans ses divers projets primés. Durant l'exercice, la Société a de nouveau réussi à produire des avantages dans les quartiers où les Canadiens habitent, travaillent et se détendent.

Sous la direction de la Société immobilière du Canada, le Vieux-Port de Montréal et le Centre des sciences de Montréal continuent de prospérer comme principales attractions de la province. Pour sa part, le Centre des sciences a accueilli plus de 795 000 visiteurs durant l'exercice, soit une hausse de 12 % par rapport à l'exercice précédent.

À Toronto, le Parc Downsview continue de se transformer en véritable joyau pour la communauté. La gestion et le maintien d'un espace vert public de 290 acres (117 hectares) dans une métropole comme Toronto est chose rare, et nous jugeons que le parc n'en est qu'à ses débuts. Véritable oasis urbaine, le parc accueille plus de 236 000 personnes par an lors d'événements culturels et communautaires très divers, en plus de concerts et de programmes pédagogiques sur l'environnement.

À Calgary, notre projet Currie avance à grands pas. Ce quartier de 157 acres (64 hectares) a été cité comme un exemple novateur de la vision de Calgary, qui souhaite accroître la densité et le caractère urbain dans un cadre plus invitant pour les piétons. Approuvé à unanimité par le conseil municipal de Calgary en 2015, ce projet situé à quelques minutes du centre-ville de Calgary commence à se tailler une réputation enviable.

L'approche de la Société immobilière du Canada améliore la vie des Canadiens et, après des décennies de réalisations primées, lui a mérité une réputation d'excellence. À son arrivée dans une collectivité, la Société jouit d'une réputation enviable auprès du public et des municipalités. La Société est un chef de file de l'industrie dans l'application des principes de nouvel urbanisme et la conception de projets certifiés LEED.

À Ottawa, la Société a organisé plus de 200 réunions pour son projet Wateridge Village à Rockcliffe. Les consultations et la planification pour ce site de 324 acres (131 hectares) ont duré près de trois ans. Nous avons travaillé en étroite collaboration avec le public et avec le personnel de la ville afin que nos objectifs correspondent à la vision globale de la ville pour l'avenir. Par conséquent, le conseil municipal de la Ville d'Ottawa a approuvé les plans sans aucune modification en 2015.

Une fois terminé, le nouveau quartier Wateridge Village comptera 10 000 résidents et sera un quartier vert polyvalent, invitant pour les piétons et les cyclistes, et axé sur le transport en commun.

La Société a l'habitude d'étudier l'intégration d'un volet d'habitation abordable dans ses projets d'aménagement. Depuis plus de 20 ans, elle a accumulé des collaborations réussies pour inclure des logements abordables dans plusieurs de ses projets.

Je suis fier de signaler que nous forçons de nouveaux liens et partenariats progressifs et novateurs avec les Premières nations du Canada, des ententes qui seront avantageuses pour les collectivités locales et pour le gouvernement du Canada – des partenariats que les Premières nations qualifient d'historiques.

Cela ne signifie pas que nous nous reposons sur nos lauriers. Selon moi, notre savoir-faire et le programme fédéral présentent des possibilités qui permettront à notre entreprise d'aller plus loin. Comme notre président du Conseil l'a décrit dans sa lettre à la ministre, je trouve l'élan soutenu de la Société immobilière du Canada très encourageant, et j'espère que vous partagez mon enthousiasme à l'égard de son avenir.

Président-directeur général,



John McBain

6

Provinces où la Société réalise
actuellement des projets.

3 000

Plus de 3 000 abonnés aux
bulletins de la Société.

1 340

Superficie totale de 1 340 acres
(589 hectares) du portefeuille
immobilier de la Société.

35

Nombre total de propriétés et
d'attractions de la Société dans
six provinces.

unir

Immobilier

Améliorer les collectivités partout au Canada.

28 %

En moyenne, la Société contribue
28 % de ses propriétés foncières
à des espaces verts.





SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE DU CANADA
CANADA LANDS COMPANY

Propriétés de Vancouver

Emplacement

Vancouver (Colombie-Britannique)



Symboles des Premières nations
partenaires de la Société.

50 %

Un partenariat historique de coentreprise qui définit une participation égale dans les terrains, détenus collectivement à 50 % par les Premières nations et à 50 % par la Société immobilière du Canada.

21

L'expression « terrains de la rue Heather » désigne une ancienne propriété de Services publics et Approvisionnement Canada qui occupe 21 acres (8,5 hectares) sur la rue Heather, entre la 33^e Avenue Ouest et la 37^e Avenue Ouest à Vancouver, Colombie-Britannique.



Caserne Fairmont de la GRC, 33^e Avenue Ouest et rue Heather, Vancouver (par Leslie Hossack).



Coopération

Durant l'exercice, la Société immobilière du Canada a travaillé avec ses partenaires de coentreprise, la bande indienne Musqueam et les Premières nations Squamish et Tsleil-Waututh (collectivement appelées MST) pour faire avancer la planification de ses trois biens immobiliers de la région métropolitaine de Vancouver qui appartenaient auparavant au gouvernement du Canada. Les travaux sont dirigés par Société immobilière du Canada dans son rôle de gestionnaire du projet de coentreprise.

Les terrains de Jericho (est), ancienne propriété du ministère de la Défense nationale, les terrains de la rue Heather, auparavant administrés par Services publics et Approvisionnement Canada pour la Gendarmerie royale du Canada (GRC), et les terrains de Marine Drive, dans le district de Vancouver-ouest, autrefois détenu par le ministère des Pêches et des Océans, ont une superficie totale d'environ 78 acres (31,5 hectares) et présentent des occasions exceptionnelles de réaménagement urbain dans une des villes les plus dynamiques au monde.

Depuis l'achat initial des sites en 2014, MST et la Société ont investi beaucoup de temps et d'efforts au lancement du nouveau partenariat: établissement de l'équipe de gestion et des bureaux, rencontres avec les municipalités et les intervenants, études des sites et des collectivités voisines, préparation des principes directeurs de planification et analyses du potentiel d'aménagement des propriétés.

Dans le cadre de cette coentreprise, MST et la Société s'engagent à collaborer étroitement avec les collectivités locales et les municipalités afin d'élaborer de nouvelles visions pour chacun des sites, à Vancouver et Vancouver-ouest. Au cours de l'exercice, les préparatifs ont permis d'établir de robustes bases pour les exercices de mobilisation communautaire prévus pour chaque site, qu'on compte entreprendre à l'automne 2016 pour les terrains de la rue Heather.

On prévoit que la première propriété qui fera l'objet d'un processus formel de mobilisation publique et de planification sera celle de la rue Heather; et les travaux débiteront par le choix des objectifs du projet et des principes de planification, ainsi que la définition des concepts préliminaires d'aménagement, en collaboration avec la Ville de Vancouver et selon les résultats des conversations avec le public. On rédigera aussi un plan directeur pour le site, conformément au processus municipal de l'énoncé des politiques de Vancouver.

Un site Web sera mis en ligne pour la propriété de la rue Heather, de concert avec des médias sociaux connexes. Cette présence en ligne sera très utile pour l'équipe, qui invitera le public et les intervenants du projet à faire des suggestions au sujet de l'avenir des terrains. La participation du public servira de base aux conversations concernant le projet, de même qu'aux ébauches de plans conceptuels formulés pour le site.

Le processus de mobilisation du public concernant les terrains de la rue Heather devrait se poursuivre jusqu'au début de 2018. L'équipe de la Société et de MST juge que les échanges avec la collectivité ont été prometteurs jusqu'ici, et se réjouit de collaborer avec la Ville de Vancouver et le secteur South Cambie afin de formuler une nouvelle vision passionnante pour le site.

On prévoit aborder les processus de mobilisation du public pour le site Marine Drive à l'automne 2016 et celui des terrains de Jericho en 2017.

Au début de 2016, les partenaires MST ont acquis de la Province de la Colombie-Britannique des terrains de 38 acres (15 hectares) à l'ouest des terrains Jericho. Ces terrains voisinent la partie est du site, d'une superficie de 52 acres (21 hectares) détenue conjointement par MST et la Société immobilière du Canada. Cette dernière ne détient pas le contrôle de la portion ouest, mais prévoit néanmoins que l'ensemble des terrains de Jericho fera l'objet d'une planification tenant compte de la propriété complète.





SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE DU CANADA
CANADA LANDS COMPANY

Terrains de Downsview

2013

La Société immobilière du Canada a lancé le processus de consultation publique concernant les terrains de Downsview il y a trois ans. Cette conversation se poursuit et sera à la base de la vision continue du projet.

Emplacement
Toronto (Ontario)



572

Le site occupe près de 572 acres (231,5 hectares) dans un des secteurs les plus élevés à Toronto.

60 %

Près de 60 % des terrains de Downsview sont consacrés au Parc Downsview et à d'autres espaces publics.

7

Districts définis par le Plan secondaire du secteur Downsview de la Ville de Toronto.

Amélioration

Le projet des Terrains de Downsview, d'une superficie de 572 acres (231,5 hectares) à Toronto a progressé considérablement sur plusieurs fronts en 2015.

Au quartier Stanley Greene, la viabilisation est terminée pour le bloc de terrains de la phase 1. La Société a présenté une demande de nouveau zonage à la Ville de Toronto pour le bloc G de la phase 2, un terrain de 12,27 acres (4,9 hectares) au début de 2016 et a vendu ce terrain peu après, suite à une robuste campagne de commercialisation.

Du côté sud du site, le quartier Stanley Greene sera une collectivité planifiée d'environ 64 acres (26 hectares) dotée de divers types d'habitations, d'un parc public et d'infrastructures municipales, à quelques pas du Parc Downsview.

Au début de 2016, la Société a annoncé la création de nouveaux espaces verts et d'installations artistiques publiques à Stanley Greene. Un nouveau parc municipal de 4 acres (1,6 hectare) inclura un planchodrome, un court de tennis, une aire de jeux, une fontaine à jets d'eau, une place publique et des toilettes publiques.

Au printemps 2016, la Société a consulté la Ville de Toronto et a organisé une consultation communautaire. Lors de cette rencontre, les participants ont accompagné le personnel de la Société pour visiter le site Stanley Greene et ont décrit leurs idées et leurs souvenirs de la région à l'artiste Michael Singer. Ce dernier s'inspirera de leurs commentaires pour créer trois installations d'art public destinées au nouveau quartier Stanley Greene.

Vers la fin de 2016, M. Singer présentera ses créations à l'occasion du dévoilement public de ses œuvres. La construction des installations devrait débuter en 2017.

La construction résidentielle a débuté à Stanley Greene, et Mattamy Homes se charge actuellement de la vente de résidences.

Au 65, chemin Carl Hall, la planification du programme de technologie aérospatiale du Collège Centennial progresse, et le collège collabore étroitement avec la Ville de Toronto pour finaliser les approbations et aborder les travaux de rénovation. Le bâtiment sera un centre d'excellence en aéronautique pour les étudiants du postsecondaire, de même qu'un établissement de recherche et de développement, et d'initiatives technologiques.

L'ancien bâtiment de Havilland, un site patrimonial, fera l'objet de rénovations qui permettront de conserver et d'élargir le programme d'études aérospatiales dans un immeuble qui a marqué l'histoire de l'aviation canadienne. La construction devrait débuter à la fin 2016, et l'établissement ouvrira ses portes à l'automne 2018.

Pour continuer d'améliorer l'interaction du public et de la Société concernant les travaux en cours aux terrains de Downsview, la Société a annoncé son nouveau Carrefour officiel à Downsview en 2016.

Le Carrefour (Hub) servira de site de rencontre communautaire et de source fiable de renseignements à propos du parc Downsview et des terrains de Downsview. Situé au 70, avenue Canuck, le Carrefour sera ouvert au public et géré par des représentants de la Société. Le Carrefour permettra à la Société de communiquer directement avec les gens du quartier, sur place.

Le site Web des terrains Downsview est en voie d'achèvement, et l'on prévoit son lancement pendant l'été 2016. Le site sera la source définitive de renseignements et de nouvelles à propos des quartiers, ainsi que des progrès des réunions de consultation et de planification.

Au début de 2016, des travaux visant à améliorer l'accès à un boisé du quartier William Baker ont été terminés.

L'aménagement paysager provisoire, qui comprend des sentiers, des bancs, l'éclairage et des bacs à déchets est maintenant en place. Pour améliorer l'accès public au site, il a fallu enlever une barrière sonore en béton d'une hauteur de 8 pieds (2,5 mètres), donnant ainsi accès au boisé depuis la rue Keele, pour le relier au domaine public.

Cette commodité communautaire à William Baker ouvre un nouvel accès piétonnier au Parc Downsview, et offre aussi un nouvel endroit pour se détendre et observer la faune et la nature en milieu urbain. Une fois le quartier aménagé, ce boisé deviendra un parc.

À l'été et à l'automne 2016, la Société immobilière du Canada prévoit d'autres travaux du côté ouest du parc, le long de la rue Keele. Suite aux commentaires et suggestions très utiles recueillis auprès des gens du secteur voisin, ces améliorations aux points d'entrée incluront un nouvel aménagement paysager, des sièges, de la signalisation et de l'éclairage le long de la rue Keele, entre l'entrée de l'avenue Sheppard Ouest et le croissant Whitburn.

La Société compte organiser ses premières consultations publiques formelles concernant le quartier William Baker durant le deuxième semestre de 2016.

L'évaluation environnementale pour le chemin Transit et les artères connexes devrait être terminée d'ici la fin 2016. Au fur et à mesure des progrès de l'aménagement du secteur visé par le plan secondaire, le chemin Transit et les artères connexes constitueront un élément essentiel de d'infrastructure.

La Société immobilière du Canada et la Ville de Toronto travaillent ensemble pour finaliser le financement et le calendrier de mise en œuvre du projet du chemin Transit.

Nouvel urbanisme

À Calgary, en Alberta, Currie continue de devenir l'un des plus grands projets transformationnels d'aménagement urbain.

En 2016, on a abrégé le nom du projet, auparavant nommé Currie Barracks, pour plus de simplicité. Currie est maintenant un projet de quartier novateur de 195 acres (79 hectares) qui incarne la vision de Calgary d'un secteur urbain plus dense et plus invitant pour les piétons. Afin de renouveler l'image du projet, on a lancé une nouvelle campagne de commercialisation et un site Web qui ont suscité un vif intérêt et des commentaires positifs.

En 2016, on a poursuivi les travaux d'infrastructure de l'échangeur de l'avenue Flanders et des accès d'entretien et du réseau routier de l'avenue Flanders, et des promenades Quesnay Bois et Dieppe. Simultanément, la Société et son partenaire de coentreprise, Embassy Bosa, ont progressé vers la construction des trois quartiers distincts envisagés pour le site, baptisés « Core », « Commons » et « Campus ».

Futur cœur du quartier Currie, le Core sera un secteur urbain plus dense et polyvalent. Il offrira plusieurs options de modes de vie urbains, des surfaces commerciales, une place publique, des espaces verts, des commodités commerciales intégrées et des composantes culturelles qui favoriseront un mode de vie holistique pour les gens qui habitent à Currie, ou qui travaillent ou visitent ce quartier accessible à pied.

Deuxième secteur du quartier, le Commons regroupera des maisons en rangée et individuelles entourées d'arbres, de sentiers et d'espaces publics verdoyants. La proximité des trois secteurs permettra aux gens qui habitent ou qui travaillent sur place, ou qui visitent Currie d'accéder facilement aux éléments naturels. Les bâtiments patrimoniaux rénovés serviront de lieux de rencontre pour les résidents et visiteurs.

Le Campus sera le centre commercial de Currie. On y trouvera un assortiment d'attrayants bureaux modernes destinés aux entreprises émergentes. Ces locataires formeront un nouveau quartier animé d'entreprises innovantes.

La proximité du Campus aux autres secteurs du quartier Currie permettra de réduire le navettage, améliorant ainsi l'équilibre travail / vie privée. Comme pour les autres secteurs, les services aux entreprises, commerces de détail, équipements et lieux de détente joueront un rôle important au Campus. Un espace vert central et des artères aménagées relieront l'espace commercial à son cadre naturel.

L'investissement de la Société dans le nouvel échangeur de l'avenue Flanders sur Crowchild Trail fait partie intégrante du plan directeur du projet Currie. La construction de l'échangeur s'est poursuivie selon le calendrier prévu en 2015 et 2016, sans problèmes majeurs. On prévoit inaugurer le nouveau pont routier et les ronds-points de l'avenue Flanders à l'automne 2016, ce qui améliorera la circulation, la sécurité et les liens avec la collectivité, tout en offrant un accès amélioré aux piétons, cyclistes et transports en commun.

En dépit de la conjoncture économique difficile, la Société immobilière du Canada défraiera immédiatement les 30 \$ millions du projet de l'échangeur de l'avenue Flanders. Cette initiative illustre la volonté de la Société d'investir dans l'amélioration des communautés où elle exerce ses activités.



**Situé à 7 minutes en voiture
ou 15 minutes à vélo du
centre-ville de Calgary, et
à 25 minutes de l'aéroport
international de Calgary**



Currie

Emplacement
Calgary (Alberta)

22,85

Acres (9,2 hectares) de parcs et espaces libres, incluant un parc pour chiens en milieu urbain.

11 000

Personnes habiteront à Currie, à son achèvement.

8

Biens patrimoniaux incorporés aux plans du projet Currie, le plus important ensemble de ressources patrimoniales en Alberta.

160

Réunions de consultation au total.

1 268

Participants aux événements portes ouvertes.



Communautaire

À Ottawa, des progrès importants ont été réalisés au cours des 12 derniers mois au projet de réaménagement des terrains du site Rockcliffe de la Société.

La Société immobilière du Canada est fière d'annoncer qu'en octobre 2015, le conseil municipal de la Ville d'Ottawa a approuvé à l'unanimité le plan de conception communautaire de l'ancienne BFC Rockcliffe, la modification du plan officiel, le plan secondaire, le plan directeur de viabilisation et un projet pilote de gestion des eaux pluviales à faible impact pour l'environnement.

Ce grand jalon est le résultat de l'approche adoptée par la Société pour impliquer la communauté, un effort qui a englobé des centaines de réunions d'intervenants et d'innombrables heures de planification collaborative. Près de trois années ont été consacrées à l'élaboration des plans approuvés, issus des commentaires recueillis par la Société auprès de divers groupes d'intérêts communautaires et d'affaires, d'intervenants municipaux, de particuliers et d'autres partenaires importants, comme les Algonquins de l'Ontario.

A la fin de 2015, le projet a été officiellement nommé « Wateridge Village » et la campagne de commercialisation et de vente a été lancée. On a choisi le nom du projet parmi plusieurs possibilités intéressantes, parce qu'il évoque les caractéristiques naturelles des magnifiques terrains de Rockcliffe, un site comprenant plusieurs crêtes qui longe la rivière des Outaouais.

Le lancement de la nouvelle marque du projet inclut un nouveau site Web officiel, www.wateridge.ca.

Au début de 2016, Société immobilière du Canada a commencé à finaliser les ventes potentielles aux constructeurs pour la première étape du projet d'aménagement. La Société prévoit annoncer ses constructeurs partenaires d'ici l'été 2016.

Entre-temps, on aborde les grands travaux d'infrastructure qui précèdent la réalisation du projet Wateridge Village. Le nouveau quartier inclura un élément vedette, un réseau intégré de sentiers, de parcs et d'espaces naturels, permettant aux gens qui habitent ou qui travaillent dans le quartier ou les environs d'accéder à ces espaces verts.

À mesure que les préparatifs du site avancent, la Société immobilière du Canada continuera de nouer des relations plus étroites avec les Algonquins de l'Ontario, les institutions et les organismes voisins, les communautés environnantes et les résidents locaux. À l'achèvement du projet Wateridge Village, les espaces verts occuperont 25 % du site (parcs, espaces libres et aires naturelles), une proportion très supérieure par rapport à de nombreux autres nouveaux aménagements.

En outre, on plantera plus de 800 nouveaux arbres dès la première étape du projet. À l'achèvement de l'ensemble du projet, le site comptera des regroupements d'arbres importants, des secteurs naturels, des baissières naturelles de rétention des eaux et des étangs ainsi que 10 parcs en tout.

La construction du projet sur cette superficie de 310 acres (125 hectares) s'échelonnera pendant 15 à 20 années, et les travaux ne font que débuter pour le volet de Wateridge Village. À son achèvement, cette nouvelle collectivité de grande envergure comprendra une gamme diverse de formes d'habitations et accueillera 10 000 résidents dans un quartier polyvalent et durable, invitant pour les piétons et les cyclistes, et desservi par le transport en commun.

Wateridge Village sera un quartier inclusif, naturellement intégré à son cadre naturel, et regroupera des habitations, des commerces locaux et des espaces verts. Ce quartier innovant sera une source de fierté non seulement pour le secteur, mais aussi pour toute la Ville d'Ottawa.





WATERIDGE VILLAGE
AT ROCKCLIFFE

Wateridge Village

25 %

Du site sera consacré à des espaces verts (parcs, espaces libres et aires naturelles).

800+

Arbres seront plantés dès la première étape d'aménagement.

Emplacement
Ottawa (Ontario)



200+

Plus de 200 rencontres de consultation ont eu lieu pour préparer la planification du projet de Wateridge Village.

1 000

Plus de 1 000 personnes ont participé aux rencontres de consultation publique.





SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE DU CANADA
CANADA LANDS COMPANY

Shannon Park

Emplacement
Dartmouth (Nouvelle-Écosse)

82

La Société immobilière du Canada a acquis des terrains d'environ 82 acres (33 hectares) du site de Shannon Park du ministère de la Défense nationale.

17

Des parcs et espaces libres occuperont une superficie totale de 17 acres (6,9 hectares), selon le plan conceptuel préféré.



4

Quatre rencontres publiques de grande envergure ont eu lieu afin de recueillir les commentaires des participants, pour servir de base au plan conceptuel préféré.



Communautaire

Durant l'exercice, la Société immobilière du Canada a franchi plusieurs étapes clés au site Shannon Park en Nouvelle-École. Ancienne propriété du ministère de la Défense nationale, le site longe le Port de Halifax.

En mars 2014, la Société a acquis une portion d'environ 82 acres (33 hectares) du site. Le site longe la berge sur une distance considérable et sa grande superficie convient à l'aménagement. Les sections plus en pente du périmètre du site offrent des points de vue sur le port.

Durant l'exercice, la Société a organisé trois réunions publiques qui ont attiré beaucoup de gens et qui ont suscité des commentaires favorables. D'autres réunions ont également été organisées avec des entreprises locales, des particuliers et d'autres intervenants.

Au début de 2016, dans le cadre des préparatifs au réaménagement, la Société entamé les travaux d'enlèvement des vieux bâtiments, à l'exclusion de l'école élémentaire Shannon Park et de l'ancien bâtiment Canex. On prévoit que ces travaux devraient se poursuivre pendant environ un an.

Le processus de démolition comprend l'enlèvement contrôlé de matières dangereuses de tous les bâtiments, avant la déconstruction des structures. Tous les travaux sont entrepris en conformité avec la réglementation en vigueur et, dans la mesure du possible, incluront le détournement et la réutilisation des matériaux.

Au printemps 2016, la Société a organisé une rencontre publique pour présenter l'ébauche du projet préféré réalisée par l'équipe du projet. Le plan a été formulé par consensus, à partir des commentaires recueillis au cours du processus de consultation publique réalisé par la Société. L'ébauche a également été créée en collaboration avec la municipalité et d'autres acteurs régionaux, y compris la Première nation de Millbrook, qui détient une parcelle de front de mer voisine de Shannon Park. La Société immobilière du Canada a étroitement collaboré avec les Millbrook pour concilier le projet d'aménagement du site au plan d'aménagement des Millbrook.

Le concept préféré englobe entre autres un quartier urbain polyvalent, un boulevard central et des espaces verts publics, en plus de mettre l'accent sur l'amélioration de l'accès à la berge et des liens piétonniers et cyclistes intégrés dans l'ensemble du site. Les commentaires du public à propos du concept préféré ont été favorables, confirmant que les aspirations locales pour le réaménagement de la propriété ont été incorporées avec succès au concept du projet.

La présentation a suscité des réactions positives, et l'équipe du projet continue de recueillir les réflexions et les réactions de la Première nation Millbrook et de tous les intervenants de la collectivité à propos des objectifs communs, qui seront à la base du projet final.

Les prochaines étapes incluront diverses études techniques du site et la soumission officielle d'une demande au service de planification de la Municipalité régionale de Halifax, à des fins d'examen, vers la fin de 2016. La Société prévoit obtenir les approbations générales de planification en 2017.



82,7 \$ millions

Recettes de l'exercice.

1 815

Plus haute tour de l'hémisphère
occidental, à 1 815 pieds de
hauteur (553,33 m).

40

Du début à la fin, la Tour a
été construite en 40 mois.

1976

Année d'inauguration
officielle de la Tour.

Symbol

la Tour nationale du Canada

La Tour CN est une impressionnante merveille
du monde sur le plan architectural et technique,
un grand symbole de fierté pour les Torontois,
les Ontariens et tous les Canadiens.



People





Inaugurée en

1976

Toronto (Ontario)

Située au cœur du centre-ville de Toronto, la Tour CN est un grand symbole de fierté canadienne et un hommage au génie canadien.



1 776

Nombre de marches de l'escalier jusqu'au sommet de la Tour CN.

2 200

Des feux d'artifice comprenant plus de 2 200 éléments ont ponctué les spectaculaires cérémonies d'ouverture et de clôture des Jeux panaméricains de 2015.



82 000

Plus de 82 000 amateurs de sensations fortes ont osé sortir sur L'Haut-Da Cieux durant ses 4,5 premières saisons.

1 600 000

Plus d'un million et demi de visiteurs découvrent la Tour chaque année.



Depuis près de quatre décennies, la Tour CN marque l'horizon de Toronto et a acquis la réputation de grand symbole touristique à Toronto et au Canada.

La Tour nationale du Canada a continué d'offrir de solides résultats durant l'exercice, surpassant les résultats de l'exercice précédent dans tous les canaux de l'entreprise.

Pour l'exercice 2015-2016, les recettes totales atteignent 82,7 millions de dollars, soit une hausse impressionnante de 10 millions de dollars par rapport à l'exercice précédent. La fréquentation a marqué une progression de 123 951 visiteurs, passant à 1 583 673 personnes, un regain de 8,5 % en regard de l'exercice précédent.



Plusieurs facteurs ont contribué au succès de la Tour durant l'exercice, incluant le déroulement d'événements internationaux de grande envergure dans la ville de Toronto.

Attraction officielle des Jeux panaméricains / parapanaméricains de TORONTO2015, la Tour CN a joué un rôle important durant les jeux, à titre d'hôte de la vasque et de la flamme des Jeux, des cérémonies d'ouverture et de clôture, et site de feux d'artifice spectaculaires lors de ces deux occasions. Ces activités ont produit une publicité considérable pour la Tour, tant dans les médias traditionnels que dans les médias sociaux.

Point de repère dans le ciel de Toronto à une hauteur de 1 815 pieds (553,33 m), la Tour nationale du Canada jouit d'une histoire remarquable à titre de grande structure phare, de destination touristique parmi les plus connues au monde, et d'attraction parmi les plus célébrées et visitées au Canada.

La Tour a accueilli sur place plus de 40 médias avant et pendant les Jeux. La publicité accumulée dans les publications, les émissions et les mentions en ligne a donné lieu à 1 792 mentions pour les auditoires canadiens seulement. Les Jeux ont aussi considérablement décuplé la présence et les références en ligne, résultant en 5 873 mentions au total sur Twitter, et une hausse de 73 % de la portée totale sur Facebook par rapport à l'exercice précédent.

Le vendredi 7 août 2015, jour d'inauguration des Jeux parapanaméricains, la Tour a invité les athlètes paralympiques Rick Hansen et Carla Qualtrough, et l'athlète olympique Alexa Komarnycky à inaugurer la

première sortie en fauteuil roulant sur L'Haut-da-cieux, la plus haute promenade à l'extérieur d'un immeuble au monde (Livre des records Guinness) à 1 168 pieds (356 m) au-dessus de Toronto.

Pour la première fois de son histoire, la NBA a organisé un match des étoiles à l'extérieur des États-Unis, événement qui s'est déroulé à Toronto en février 2016. La Tour CN a été mise en vedette dans le logo de ce match, ce qui lui a valu une publicité considérable. Grâce à plusieurs autres événements à la Tour en février, cette dernière a atteint un rendement record pour le mois de février.

Les aliments et boissons de la Tour CN ont établi des recettes record de 30,4 millions de dollars pendant l'exercice. Le Restaurant 360 de la Tour CN a contribué 25 millions de dollars à ce résultat, en perfectionnant sa prestation culinaire canadienne, mettant en vedette des ingrédients canadiens et des vins canadiens, le tout avec un panorama canadien spectaculaire en arrière-plan.

Alors que le 40^e anniversaire de la Tour CN approche en 2016, elle continue de mettre l'accent sur l'efficacité opérationnelle et la direction s'efforce constamment d'améliorer la Tour et l'expérience des visiteurs, afin de rehausser son profil de destination d'envergure mondiale et incontournable.

795 000

Visiteurs durant l'exercice.

12 %

Hausse du nombre de visiteurs par rapport à l'an dernier.

217

Événements spéciaux sur place.

100+

Des centaines d'attractions pour les enfants et les adultes.

créativité

Centre des sciences de Montréal

Le Centre des sciences de Montréal a pour mission de faire découvrir et mieux saisir le monde de la science et de la technologie à ses visiteurs, qui pourront ensuite s'en servir pour bâtir leur avenir.



Activité



2 000 000

Le Centre des sciences a fait connaître le monde de la science à plus de deux millions d'écoliers.

170 000

Visiteurs ont profité de l'exposition *Dinosaures redécouverts 2*.

Le Centre des sciences est totalement dédié à l'exploration de la science et de la technologie.

Inauguré en

2000

Montréal (Québec)

Le Centre des sciences de Montréal est bien connu pour son approche interactive et par la mise en valeur de l'innovation et des talents locaux, dans un cadre à la fois éducatif et ludique.



Institution entièrement dédiée à la science et à la technologie, le Centre des sciences de Montréal se démarque autant sur la scène canadienne, que sur la scène internationale par son approche interactive et par la mise en valeur de l'innovation dans un cadre à la fois éducatif et ludique.

Poursuivant sa mission éducative visant à faire découvrir le monde fascinant de la science et de la technologie durant l'exercice 2015-2016, le Centre des sciences a proposé de nombreuses activités appréciées par plus de 795 000 visiteurs, soit une hausse de 12 % par rapport à l'exercice précédent. Le Centre a vendu 733 554 billets, une hausse de 13 %.

Entièrement conçue et réalisée en 2015-2016 par l'équipe du Centre des sciences de Montréal, l'exposition permanente interactive *Humain* donne aux visiteurs la possibilité de découvrir les transformations qui ont mené à l'espèce humaine, ainsi que celles qui se produisent pendant le cycle de la vie humaine. L'équipe prépare actuellement une deuxième phase, qui sera présentée au public en 2017.

D'octobre 2015 à mars 2016, l'exposition *Dinosaures redécouverts 2* présentait des colosses animés grandeur nature et révélait les détails de l'anatomie et du comportement de ces animaux fascinants. Cette exposition à succès a attiré plus de 170 000 visiteurs.

Durant l'exercice, la salle IMAC Telus a présenté cinq films, dont *Star Wars : Le réveil de la force* au grand plaisir des amateurs de science-fiction.

Expérience innovatrice, l'exposition *Fabrik* a connu un vif succès en jetant de nouveaux jalons en matière de Tinkering labs. Un projet pilote a aussi été mis au point pour faire vivre l'expérience *Fabrik* à d'autres endroits, rejoignant ainsi près de 1 000 élèves répartis dans une dizaine d'écoles.

Sous le thème des défis, le *Festival Eurêka!* a de nouveau battu ses propres records de fréquentation, attirant près de 108 000 passionnés de sciences qui ont profité d'une centaine d'activités gratuites en plein air.

Sur la scène internationale, le Centre des sciences a tiré beaucoup de fierté de voir son exposition *Musik* présentée au Musée Puke Ariki, en Nouvelle-Zélande. Le Centre des sciences a aussi accueilli plus de 1 600 congressistes à Montréal dans le cadre du congrès international de l'Association of Science-Technology Centers (ASTC), un effort qui a sollicité toutes les équipes. La créativité, le savoir-faire et l'excellence du Centre des sciences de Montréal ont été grandement salués par les congressistes.

Le 18 février 2016, la soirée-bénéfice de la Fondation du Centre des sciences a recueilli plus de 184 000 \$ grâce à la générosité des quelque 360 convives. Clin d'œil à la nouvelle exposition permanente *Humain*, la soirée s'est déroulée sous le thème de l'évolution, et chacun des plats correspondait à une étape de l'évolution humaine.

Les sommes recueillies seront consacrées à la création de nouvelles expositions permanentes, à l'élaboration de programmes éducatifs et au parrainage de plusieurs familles défavorisées.

Durant l'exercice 2015-2016, le Centre des sciences a aussi procédé à des travaux de réfection du stationnement du quai King-Edward. Ces travaux sont un investissement majeur de plus de huit millions de dollars pour optimiser la circulation, l'éclairage et le nombre de places. Pendant les travaux, la salle locative Le Belvédère a été fermée temporairement jusqu'en mai 2015. Malgré la réduction de 116 jours du potentiel d'occupation, le Musée a toutefois été l'hôte de 217 événements, générant un produit de location de près de 1,5 million de dollars.

Le Centre des sciences de Montréal s'affirme haut et fort à titre de seule institution du genre au Québec et continue son développement sous la direction de l'astronaute canadienne Julie Payette.



2,5 km

C'est l'étendue du site du Vieux-Port.

60 000

Personnes qui ont assisté
à la célébration du Nouvel
An Coca-Cola.

6 000 000

Plus de six millions de visiteurs
fréquentent le site chaque année.

43 000

Visiteurs ont profité de la plage
de l'Horloge cette année.

tenenda

Vieux-Port de Montréal

Histoire, activités, musique, alimentation, magasinage
et plus encore. Le Vieux-Port historique demeure une
destination incontournable pour les Montréalais et
les touristes.



21 \$ millions

En recettes de l'exercice.

300 000

Amateurs de sensations qui ont profité des activités du site.

ance

Fenêtre sur le fleuve Saint-Laurent, le Vieux-Port de Montréal s'étend sur plus de 2,5 kilomètres et est reconnu comme la première destination touristique au Québec. Chaque année, plus de six millions de visiteurs viennent s'y divertir, s'y détendre ou tout simplement s'y promener. Au programme : festivals, spectacles musicaux, croisières, repas sur l'eau, rafting, expositions, événements culturels ou activités au Centre des sciences de Montréal. En somme, une multitude d'activités diverses animent au fil des saisons ce parc récréotouristique unique au pays.

En plus de ses activités habituelles, le Vieux-Port a misé sur plusieurs événements pour les gourmands, tendance qui a connu beaucoup de succès avec le Festival de la Poutine (150 000 visiteurs), Yul Eat (100 000 visiteurs), le Rib Fest (93 000 visiteurs) et Un Goût des Caraïbes (25 000 visiteurs). Ces événements ont permis d'attirer une nouvelle clientèle et de favoriser le rayonnement du Vieux-Port.

La culture a de nouveau été mise en vedette durant l'exercice. En 2015, la programmation a inclus le Festival Orientalys (135 000 visiteurs), le Festival International de Percussions (50 000 visiteurs), le Festival Reggae de Montréal (15 000 visiteurs), le très original Yoga Lolë White Tour (6 500 adeptes) et le Festival Eurêka! qui a battu son record de fréquentation avec près de 108 000 fervents de sciences!

Les concessionnaires présents sur le site du Vieux-Port participent activement à rehausser l'expérience des visiteurs. L'été dernier, les activités offrant beaucoup d'adrénaline ont eu la cote du public, et près de 300 000 amateurs de sensations fortes ont profité de la Tyrolienne, de la décalade, de Voile-en-Voile et du Labyrinthe.

À l'autre bout du spectre, Bota Bota spa sur l'eau offre un moment de détente au gré des vagues et les croisiéristes Cavalier Maxim, Petit Navire, Saute-Moutons et Bateau-Mouche accueillent les visiteurs chaque jour pour des croisières uniques en leur genre sur le fleuve.

Plus de 43 000 personnes ont foulé le sable fin de la Plage de l'Horloge durant l'exercice. C'est un endroit idéal pour les vacanciers qui souhaitent se reposer dans une ambiance décontractée et reconnecter avec le fleuve tout en profitant d'une vue imprenable sur la métropole.

Durant l'été 2015, le site a connu une fréquentation exceptionnelle. Avec sa programmation événementielle et son offre diversifiée d'activités, le Vieux-Port a attiré autant de visiteurs que les années où les productions du Cirque de Soleil sont sur place.

La saison hivernale a aussi débuté en lion avec la Célébration du Nouvel An Coca-Cola qui a attiré 60 000 personnes. Le 10^e anniversaire de la grande messe électronique IglooFest a quant à lui attiré 78 000 amateurs. Malgré un hiver plus doux, 45 000 patineurs sont venus apprécier la qualité exceptionnelle de la glace réfrigérée et les nouvelles soirées d'animation de la Patinoire du Vieux-Port.

Durant l'exercice 2015-2016, un processus de planification et de consultations publiques concernant l'avenir du site a été lancé. La Société s'est engagée à mener une démarche de consultation et de planification participative transparente et inclusive auprès des intervenants et du public. Toutes les questions d'intérêt seront abordées, incluant les usages à privilégier, les principes directeurs de planification et les enjeux touchant la propriété.

Ces consultations serviront de point de départ à l'élaboration d'un plan directeur qui sera dévoilé en 2017 dans le cadre des célébrations du 375^e anniversaire de la Ville de Montréal et du 150^e de la Confédération du Canada.

Le Vieux-Port de Montréal a généré des revenus de 21 millions de dollars en 2015-2016, permettant ainsi à la SIC de favoriser le développement de son offre touristique et de maintenir son statut de destination touristique #1 au Québec.

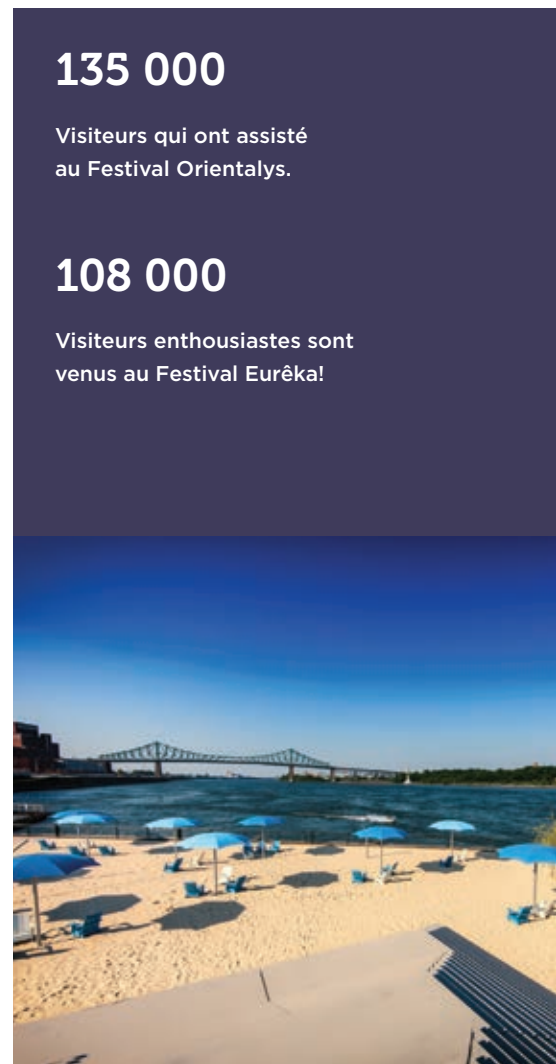
Le Vieux-Port est géré depuis octobre 2014 par Basil Cavis, vice-président, Immobilier (Québec) et Vieux-Port de Montréal.

135 000

Visiteurs qui ont assisté au Festival Orientalys.

108 000

Visiteurs enthousiastes sont venus au Festival Eurêka!





150 000

Visiteurs ont assouvi leur faim
au Festival de la Poutine.

Établi en

1981

Montréal (Québec)

Situé sur la rive historique de Montréal,
le Vieux-Port est une des plus fameuses
attractions touristiques au Québec.

486

Programmes scolaires présentés par le Centre de la découverte.

6 440

Étudiants qui ont participé aux programmes du Centre de la découverte.

1 297

Participants aux excursions communautaires durant l'exercice.

100

Dans le cadre de sa participation au projet Bring Back the Salmon, les employés du Parc Downsview ont élevé 100 alevins de saumon jusqu'à ce qu'ils soient prêts à être relâchés dans des cours d'eau locaux.

pittore

Parc Downsview

Un parc urbain dynamique qui comprend des éléments actifs et passifs et qui reflète les aspects divers des communautés voisines de Downsview.



45 acres

Superficie de 18,2 hectares consacrée à des boisés dans le secteur centre et sud du Parc Downsview.

96 %

Hausse du nombre de participants aux excursions par rapport à l'exercice précédent.

esque

Inauguré en

2012

Toronto (Ontario)

Un site d'environ 291 acres (117,7 hectares) qui englobe des espaces verts qui attire les visiteurs qui viennent profiter des activités offertes, incluant des programmes éducatifs, sportifs, de découverte de la nature, récréatifs et culturels.

Le Parc Downsview continue d'évoluer à titre de grand centre récréatif animé, et de jeune espace vert naturalisé au coeur de la plus grande ville canadienne.

850+

Plus de 850 équipes de soccer pour adultes, 230 équipes de soccer pour jeunes et 50 groupes locataires à long terme utilisent le Hangar, Centre sportif et événementiel.

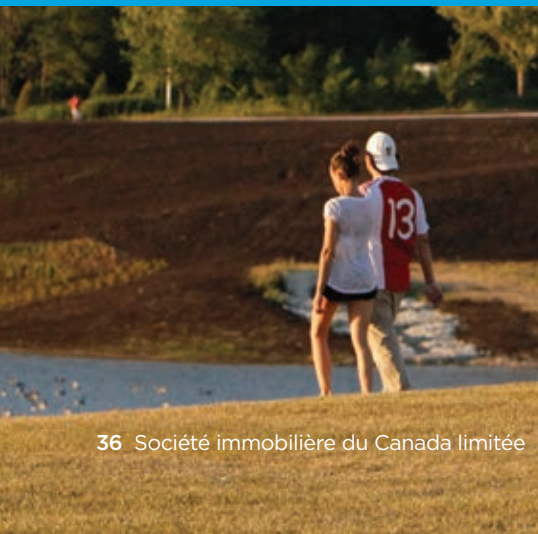


40 000

Visiteurs sur place lors d'événements de grande envergure au Parc Downsview.

9 acres

D'une superficie de 3,6 hectares, le lac du Parc Downsview fait partie d'un grand système de gestion des eaux pluviales.



Le Parc Downsview propose des activités passives et actives pour la collectivité locale et les visiteurs de la région du Grand Toronto et de l'extérieur. Les visiteurs peuvent profiter de diverses installations du parc, y compris la programmation pédagogique, sportive, écologique et récréative. Le parc est un ensemble intégré de boisés, d'étangs, de sentiers, d'aires de jeux actifs et de détente passive, de terrains de sport, de jardins et d'utilisations connexes. Les locataires installés dans le secteur des entreprises du parc ajoutent des commodités, programmes, activités et services très divers.

Le Centre de la découverte, véritable plaque tournante de l'éducation au parc, a offert plus de 480 programmes durant l'année pour plus de 6 440 étudiants venus de 96 écoles de la région du Grand Toronto. Le soutien continu de la Fondation TD des amis de l'environnement permet à la Société immobilière du Canada d'offrir des sorties gratuites et des programmes éducatifs aux élèves des quartiers prioritaires de Toronto.

L'été dernier, le Centre de la découverte a organisé une sortie Lecture en plein air, en collaboration avec la Bibliothèque publique de Toronto, invitant familles et les amis à emprunter des livres d'une bibliothèque locale pour participer à une sortie de lecture dans le parc.



L'équipe pédagogique du parc a également collaboré à deux programmes Jane's Walk en 2015-2016. Ces programmes réalisés en partenariat avec un membre du secteur de Downsview ont invité 60 personnes à faire une randonnée au Parc Downsview. Le parc a aussi été invité par Heritage Toronto, un organisme autonome et sans but lucratif de la Ville de Toronto, à présenter une randonnée patrimoniale au Parc Downsview.

Connexion Nature, un programme gratuit offert en salle et en plein air pour renseigner les gens sur la nature, a terminé sa quatrième année couronnée de succès en offrant 23 activités. Ce programme a formé des partenariats avec des locataires sur place et des organismes externes, y compris Études d'Oiseaux Canada, Fresh City Farms, et la Toronto Beekeepers Co-operative, afin de présenter une programmation originale en toute saison.

Cette année, en collaboration avec Tallgrass Ontario, le Parc Downsview consacrera 5 acres (2 hectares) à la reconstitution d'une prairie à herbes hautes. À l'heure actuelle, on estime qu'il ne reste que 3 % de l'habitat à herbes hautes en Ontario, vestige d'un écosystème en voie de disparition. Le projet d'herbes hautes du parc, réalisé dans le cadre d'une proposition présentée par l'équipe pédagogique du parc, bénéficie du soutien de Tallgrass Ontario dans le cadre du Weston Family Park Challenge, et appuiera de nouvelles activités d'intendance et d'implication communautaire à l'avenir.

Durant l'exercice, l'équipe de gestion des locaux du Parc Downsview a dirigé la location des terrains de sport et du site événementiel en plein air, pour plus de 850 équipes de soccer pour adultes, 230 équipes de soccer jeunesse et 50 groupes de locataires à long terme.

La saison événementielle 2015 a englobé des activités diverses incluant concerts, courses et événements culturels et communautaires, dont notamment: la semaine du Portugal, le salon des chiens, Slide the City, le Festival Veld Music, Rastafest, et le Festival des camions de cuisine de rue, qui ont attiré de 1 000 à plus de 40 000 visiteurs. Le parc a aussi été le site de nombreux événements communautaires comme les feux d'artifice annuels de la fête du Canada, et la plantation d'arbres de la Journée de la Terre.

Le Parc Downsview continue d'évoluer à titre de grand centre récréatif animé, et de jeune espace vert naturalisé au coeur de la plus grande ville canadienne. Ce jeune parc est un projet à long terme en voie de réalisation, et la Société immobilière du Canada continue de collaborer avec divers groupes et partenaires locaux afin de présenter de façon continue des programmes gratuits et de nouveaux éléments naturels à la communauté locale.

Gouvernance d'entreprise

Au cours de l'exercice 2015–2016, le Conseil d'administration de la Société immobilière du Canada limitée (la « SICL » ou « la Société ») a maintenu un cadre de gouvernance robuste pour la SICL, renforçant davantage la capacité de la Société de continuer de servir de société d'État responsable de la gestion et de l'aménagement de biens immobiliers pour le gouvernement du Canada.

Conseil d'administration de la SICL et Conseils de ses filiales

Tous les membres du Conseil d'administration de la SICL sont également administrateurs de ses trois filiales en propriété exclusive : la Société immobilière du Canada CLC limitée (la « SIC »), la Société du Vieux-Port de Montréal Inc. (la « SVPM ») et Parc Downsview Park Inc. (« PDP »). En plus des six 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 périodique 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 la Société dispose des politiques et programmes de ressources humaines appropriés pour attirer et retenir des employés qualifiés dont elle 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 à propos de 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. Au cours de l'exercice, le Conseil a tenu des réunions à Calgary, Ottawa, Montréal et 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.

Assiduité et rémunération des administrateurs

Au cours de l'exercice, le Conseil d'administration de la SICL s'est réuni à quatre reprises et a participé à cinq 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 2015-2016, 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. En 2015-2016, une évaluation des risques de fraude effectuée dans le cadre du plan d'audit interne a résulté en modifications mineures des contrôles, politiques et procédures internes.

Le comité de gestion des risques du Conseil de la SICL se réunit deux 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.

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

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 d'attirer et de 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 oeuvre 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 la gestion des contrats et des projets au projet Les Bassins, de même que l'évaluation des risques pour les stocks et approvisionnements, et une évaluation des risques de fraude à la Tour CN.

Haute direction



John McBain

Président-directeur
général



Greg Barker

Chef du contentieux
et secrétaire général



Basil Cavis

Vice-président, Immobilier (Québec)
et Vieux-Port de Montréal



Robert Howald

Premier vice-président,
Immobilier



Neal Jones

Chef de l'exploitation,
Tour CN



Teresa Law

Vice-présidente,
Ressources humaines



Rodger Martin

Vice-président, Immobilier
(Ontario/Atlantique)



Julie Payette

Directrice du Centre
des sciences de Montréal



Matthew Tapscott

Vice-président et chef
des Finances

Conseil d'administration



Grant B. Walsh
Président du Conseil



Clint Hames



Jocelyne Houle



Toby Jenkins



Nicholas Macos



John McBain



Barbara Sutherland

finances



Contenu

- 46** | Rapport de gestion
- 58** | Déclaration
- 59** | Responsabilité de la direction
à l'égard de la présentation
de l'information financière
- 60** | Rapport de l'auditeur indépendant
- 62** | États financiers consolidés
- 67** | Notes annexes aux états
financiers consolidés
- 94** | Répertoire de la société



cière

Rapport de gestion

Exercice terminé le 31 mars 2016

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 2016 comprennent les informations importantes jusqu'au 21 juin 2016. 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. (le « 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) dans le secteur des attractions, 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 biens sont à diverses phases d'aménagement. Ses principaux biens immobiliers 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 (BFC) 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 des attractions 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.

Gouvernance

La SICL continue de fournir, par son président-directeur général et son vice-président, Finances 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 cinq 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 les réunions pour le président et les administrateurs et de 250 \$ pour les réunions par téléconférence.

Pour l'exercice terminé le 31 mars 2016, les frais du Conseil d'administration, y compris les frais de déplacements, de conférences, de séminaires et d'assurance responsabilité, les honoraires annuels et les indemnités quotidiennes, ont totalisé 0,4 \$ (31 mars 2015 - 0,5 \$).

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

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.

Attractions

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 2016 par rapport à l'exercice précédent.

Exercice terminé le 31 mars	2016	Budget 2016	2015
Ventes immobilières	170,4 \$	143,0 \$	128,4 \$
Attractions, aliments, boissons et autres produits d'accueil	92,3	85,6	83,2
Activités de location	42,2	42,9	41,7
Intérêts et produits divers	10,5	5,4	8,0
Total des produits	315,4 \$	276,9 \$	261,3 \$
Frais généraux et administratifs	27,5	26,6	26,6
Résultat avant impôts	46,3	32,2	40,9
Résultat net et résultat global (après impôts)	34,0	20,3	30,9

	Exercice terminé le 31 mars 2016				Exercice terminé le 31 mars 2015			
	Vieux-Port	Parc Downsview	Société Immobilière du Canada	Total	Vieux-Port	Parc Downsview	Société immobilière du Canada	Total
Ventes immobilières	- \$	76,6 \$	93,8 \$	170,4 \$	- \$	- \$	128,4 \$	128,4 \$
Attractions, aliments, boissons et autres produits d'accueil	9,2	2,0	81,1	92,3	7,8	5,0	70,4	83,2
Activités de location	8,4	11,6	22,2	42,2	8,3	10,1	23,3	41,7
Intérêts et produits divers	3,5	1,4	5,6	10,5	2,9	-	5,1	8,0
Total des produits	21,1 \$	91,6 \$	202,7 \$	315,4 \$	19,0 \$	15,1 \$	227,2 \$	261,3 \$
Frais généraux et administratifs	4,3	0,6	22,6	27,5	4,5	1,3	20,8	26,6
Résultat avant impôts	(12,4)	16,0	42,7	46,3	(7,5)	(1,1)	49,5	40,9
Résultat net et résultat global (après impôts)	(9,9)	11,8	32,1	34,0	(5,8)	(0,7)	37,4	30,9

Produits

Les produits de l'exercice se sont établis à 315,4 \$, soit 38,5 \$ et 54,1 \$ de plus que les prévisions budgétaires et les produits correspondants de l'exercice précédent, respectivement.

Les produits proviennent essentiellement de quatre sources :

1) Ventes immobilières

Les ventes immobilières de 170,4 \$ pour l'exercice comprennent les ventes de biens immobiliers aménagés à titre de terrains à bâtir et vendus à des constructeurs de maisons individuelles et de groupes de terrains aménagés. En raison de la nature de ses activités, la Société ne peut enregistrer nécessairement 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	2016	2015
Ouest	64,6 \$	119,6 \$
Ontario	104,7	-
Québec	1,1	8,8
Atlantique	-	-
Total	170,4 \$	128,4 \$

Les ventes immobilières de l'exercice ont permis de dégager une marge brute, excluant les frais généraux et administratifs et les impôts, de 45,7 \$ (ou 27 %), par rapport à une marge brute de 42,7 \$ (ou 33 %) 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 de projets concurrentiels, 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 la Tour CN (excluant les intérêts et produits divers) de l'ordre de 81,1 \$ ont dépassé de 10,7 \$ ceux de l'exercice précédent. La marge brute de 33,2 \$ pour l'exercice a dépassé de 7,1 \$ celle de l'exercice antérieur.

L'amélioration pour l'exercice considéré s'explique notamment par l'augmentation de l'achalandage, la hausse des dépenses par visiteur et des marges plus élevées sur les aliments et les boissons. L'achalandage a atteint 1,58 million de visiteurs au cours de l'exercice contre 1,46 million de visiteurs au cours de l'exercice précédent. Les dépenses moyennes par visiteur ont atteint 50,03 \$, soit 2,90 \$ ou 6,2 % de plus que celles de l'exercice précédent, en raison notamment de la majoration des prix d'entrée générale mise en place en juin 2015.

Vieux-Port

Au cours de l'exercice, les produits de 9,2 \$ du Vieux-Port provenant de ses activités liées aux stationnements, aux concessions, aux programmes et événements ont été de 1,4 \$ supérieurs à ceux de l'exercice antérieur, par suite surtout de la croissance des produits de stationnement.

Parc Downsview

Au cours de l'exercice, les produits de 2,0 \$ de Parc Downsview provenant de ses activités liées aux installations sportives et aux programmes et événements ont été inférieurs de 2,7 \$ à ceux de l'exercice antérieur. La baisse des produits est attribuable à une décision stratégique d'externaliser ces activités au moyen de contrats de location et d'ententes de gestion. Les produits tirés de ces contrats et ententes sont inclus dans les activités de location. L'externalisation n'a eu aucune incidence importante sur la rentabilité globale.

3) Activités de location

Les activités de location englobent les produits tirés des biens immobiliers commerciaux, industriels et résidentiels détenus à titre de placements, ainsi que des biens immobiliers qui se trouvent sur les terrains en voie d'aménagement et détenus pour aménagement futur à travers le pays. Les produits de location de 42,2 \$ pour l'exercice ont été générés par les immeubles de placement, les stocks de biens immobiliers qui sont à diverses étapes d'aménagement et d'autres biens immobiliers. Les produits de location ont augmenté de 0,5 \$ comparativement à ceux de l'exercice précédent.

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

Exercice terminé le 31 mars	2016	2015
Ouest	15,7 \$	17,4 \$
Ontario	17,3	14,8
Québec	9,2	9,3
Atlantique	-	0,2
Total	42,2 \$	41,7 \$

Le bénéfice brut de location de 6,3 \$ (ou 15 %) pour l'exercice a été inférieur de 6,0 \$ en comparaison de celui de l'exercice précédent. La réduction d'un exercice à l'autre reflète 1) l'incidence du recouvrement ponctuel de l'impôt foncier au cours de l'exercice précédent, 2) la vente de certains biens immobiliers rentables au cours de l'exercice précédent et 3) l'incidence sur l'exercice entier de certains biens immobiliers moins rentables acquis en 2014-2015.

4) Intérêts et produits divers

Les intérêts et produits divers de 10,5 \$ de l'exercice étaient constitués principalement des intérêts sur les placements à court terme, la trésorerie et les équivalents de trésorerie, les créances à long terme et les hypothèques, ainsi que des dons et des produits de parrainage du Vieux-Port. L'augmentation de 2,5 \$ par rapport à l'exercice précédent a été surtout attribuable à des soldes de trésorerie plus élevés et à l'accroissement des créances à long terme et des hypothèques.

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^{er} avril 2014, les crédits au Vieux-Port ont été interrompus et la Société est devenue 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 27,5 \$ pour l'exercice ont été supérieurs de 0,9 \$ à ceux de l'exercice précédent. Ces frais ont augmenté afin d'appuyer les produits supplémentaires tirés des attractions, aliments, boissons et autres produits d'accueil et sont fonction du calendrier des dépenses.

Impôts

Le taux d'imposition effectif de 26,6 % pour l'exercice est conforme aux taux législatifs.

Situation financière

Actif

Aux 31 mars 2016 et 2015, la valeur comptable du total des actifs s'établissait à 912,7 \$ et à 878,6 \$, respectivement. Le tableau suivant présente un résumé des actifs de la Société :

31 mars	2016	2015
Stocks	324,7 \$	340,3 \$
Immeubles de placement	29,3	13,8
Immobilisations corporelles	133,9	157,4
Trésorerie et équivalents de trésorerie	184,8	184,2
Actif d'impôts différés	89,9	91,3
Créances à long terme	107,2	67,5
Créances clients et autres actifs	42,9	24,1
Total	912,7 \$	878,6 \$

Stocks

Les stocks de la Société incluent 155,1 \$ de biens immobiliers destinés à l'aménagement (31 mars 2015 - 146,3 \$), 162,7 \$ de biens immobiliers en voie d'aménagement (31 mars 2015 - 190,1 \$) et 6,9 \$ de biens immobiliers destinés à la vente (31 mars 2015 - 3,9 \$).

Les stocks sont comptabilisés au plus faible du coût et de la valeur nette de réalisation.

La Société a engagé des dépenses en espèces de 62,4 \$ liées aux biens immobiliers en question durant l'exercice par rapport à 65,4 \$ 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 immobiliers dans le but de les préparer pour la vente.

Immeubles de placement

Les immeubles 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 au Parc Downsview. Au cours de l'exercice, les virements nets des immobilisations corporelles aux immeubles de placement se sont élevés à 16,4 \$, reflétant notamment les changements dans la nature des activités menées dans certains immeubles du Parc Downsview.

Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles comprennent principalement la Tour CN, le parc national urbain, le stationnement Plaza Garage, le petit parc de la rue John, le Centre des sciences de Montréal, des quais, des ponts, l'immeuble et le terrain du Vieux-Port, des véhicules, des expositions, des ordinateurs et du matériel de bureau. Les dépenses en immobilisations sont affectées aux immobilisations corporelles pour conserver et rehausser la qualité supérieure de l'infrastructure. Il y a eu des entrées d'immobilisations de 10,6 \$ au cours de l'exercice par rapport à 11,9 \$ durant l'exercice précédent. Les dépenses en immobilisations fluctuent d'une période à l'autre, selon les sommes requises et prévues pour les immobilisations corporelles. Il y a eu des charges d'amortissement hors trésorerie contre les immobilisations corporelles de 14,8 \$ pour l'exercice contre 14,3 \$ au cours de l'exercice précédent. Ces dépenses excluent les frais de réparation et d'entretien. Au cours de l'exercice, les coûts des immobilisations corporelles du Vieux Port, qui comprennent le Centre des sciences de Montréal, qui devraient généralement être comptabilisés à l'actif ont été contrebalancés par la comptabilisation du financement public de 1,0 \$ reçu au cours des exercices antérieurs. Il a été établi que les immobilisations du Vieux-Port avaient subi une dépréciation, car la juste valeur était inférieure de 3,4 \$ à leur valeur comptable.

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 2016, les soldes de la trésorerie et des équivalents de trésorerie, détenus auprès d'importantes banques à charte canadienne et institutions financières, totalisaient 184,8 \$ contre 184,2 \$ au 31 mars 2015.

Actif d'impôts différés

L'actif d'impôts différés de 89,9 \$ est principalement attribuable aux différences temporaires 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 Downsview. La majorité de l'actif d'impôt différé doit être réalisée 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 du solde par rapport au 31 mars 2015 a été attribuable à la vente de terrains qui a été financée notamment par un prêt hypothécaire consenti par le vendeur, dont le remboursement est prévu au cours du prochain exercice.

Créances clients et autres actifs

Les créances clients et autres actifs incluent des loyers à recevoir et créances diverses, des actifs payés d'avance et les stocks de la Tour CN.

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	2016	2015
Facilités de crédit	47,9 \$	71,6 \$
Effets à payer	287,2	273,0
Dettes fournisseurs et autres créditeurs	45,2	32,9
Provisions	31,2	9,9
Loyers reçus d'avance, dépôts et autres passifs	7,2	13,3
Produits différés	4,5	5,6
Autres passifs	15,6	22,4
Total du passif	438,8 \$	428,7 \$
Surplus d'apport	181,2	181,2
Résultats non distribués	292,7	268,7
	473,9	449,9
Total du passif et des capitaux propres	912,7 \$	878,6 \$

Facilités de crédit

La Société possède deux facilités de crédit.

Parc Downsview dispose d'une facilité de crédit renouvelable à vue d'un montant de 100,0 \$, non garantie. La facilité de crédit peut être utilisée au moyen d'emprunts, d'acceptations bancaires et de lettres de crédit. Au 31 mars 2016, Parc Downsview avait utilisé 62,7 \$ (31 mars 2015 – 82,6 \$), dont 14,8 \$ (31 mars 2015 – 11,0 \$) avaient servi à garantir des lettres de crédit en cours. Les autres montants tirés sur la facilité de crédit ont servi à financer la construction et l'aménagement de projets au Parc Downsview et à rembourser des effets à payer.

La Société immobilière du Canada dispose d'une facilité de crédit renouvelable d'un montant de 100,0 \$, prioritaire, non garantie. La facilité de crédit peut être utilisée pour garantir des lettres de crédit. Au 31 mars 2016, la Société immobilière du Canada avait utilisé 72,3 \$ (31 mars 2015 – 29,1 \$) comme garantie pour des lettres de crédit en cours. La hausse importante survenue au cours de l'exercice s'explique principalement par les progrès de l'aménagement d'un bien immobilier situé à Ottawa et un à Calgary.

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 2016 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 sans égard aux flux de trésorerie du bien. Pour tous les effets, le gouvernement peut choisir de reporter les montants qui sont échus et remboursables. Tous les effets ne portent pas intérêt.

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	2017	48,6 \$
	2018	25,4
	2019	5,8
	2020	20,6
	2021	4,4
	Exercices ultérieurs	235,0
Total partiel		339,8
Moins : montants représentant les intérêts théoriques		52,6
		287,2 \$

Dettes fournisseurs et autres créditeurs

Les dettes fournisseurs et autres créditeurs ont été plus élevés qu'au 31 mars 2015 en raison du calendrier et du niveau d'activité en matière d'aménagement immobilier qui a lieu partout au pays. Dans tous les cas, il s'agit de dettes fournisseurs et de charges à payer engagées dans le cours normal des activités.

Provisions

Les provisions représentent des obligations de la Société dont l'échéance ou le montant est incertain. La raison principale de la hausse fut les biens immobiliers vendus au cours de l'exercice considéré qui ont requis des coûts importants pour les achever.

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 le financement public et les impôts. La baisse des autres passifs fut attribuable au financement public affecté à l'acquisition d'immobilisations corporelles au Vieux-Port et à la réduction des passifs d'impôts de la Société par des versements.

Ressources en capital et liquidités

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

- financer les charges récurrentes;
- gérer les facilités de crédit courantes;
- financer l'aménagement continu ses stocks et immeubles 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 d'effets;
 - des dépenses en immobilisations discrétionnaires;
- financer le déficit d'exploitation du Vieux-Port;
- effectuer des distributions à son seul actionnaire.

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

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

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

Au 31 mars 2016, la Société disposait de fonds en caisse d'environ 84,8 \$ de fonds en caisse et de 100,0 \$ d'équivalents de trésorerie, lesquels consistent en des dépôts à terme arrivant à échéance dans 43 jours après la clôture de l'exercice et des certificats de dépôt remboursables en tout temps.

Gestion des risques

L'objectif de l'approche de gestion des risques de la Société est de ne pas éliminer complètement les risques, mais plutôt d'optimiser l'équilibre entre les risques et le meilleur avantage possible pour la Société, son actionnaire et les collectivités locales. La Société a recours à un certain nombre d'outils pour l'aide à évaluer, gérer, surveiller et atténuer les risques. L'évaluation des risques d'entreprise de la Société, qui cerne les principaux risques auxquels elle est confrontée, est régulièrement actualisée pour recenser de nouveaux risques importants, valide les risques importants existants, classe les principaux risques par ordre de priorité et confirme que les principaux risques ont été atténués de manière appropriée. L'évaluation comprend l'examen de rapports sur les risques, de rapports d'audit et d'information sur le secteur d'activité, ainsi des entrevues des cadres supérieurs dans l'ensemble de la Société. La Société a recours à l'audit interne pour évaluer la conception et l'efficacité opérationnelle des contrôles internes et de la gestion des risques. La Société retient également les services de conseillers externes, le cas échéant, pour l'aider à actualiser son profil de risque organisationnel.

Les résultats financiers de la Société sont influencés 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 que la Société estime être importants et qui pourraient nuire à ses activités, à sa situation financière et à ses résultats d'exploitation.

Risques et incertitudes

Risques macroéconomiques généraux

Les secteurs d'activités de la Société, soit l'immobilier et les attractions, sont touchés par la conjoncture économique générale, dont l'activité économique et l'incertitude économique, tout comme les taux d'emplois. Selon la Banque du Canada, la croissance du produit intérieur brut réel du pays a été de 1,2 % en 2015 et il devrait se renforcer pour atteindre 1,7 % en 2016 et 2,2 % en 2017. Le taux de chômage au Canada devrait augmenter de 6,9 % en 2015 à 7,4 % et 7,3 % en 2016 et 2017, respectivement.

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. Selon les perspectives du marché de l'habitation publiées par la Société d'hypothèques et de logement (« SCHL ») pour le deuxième trimestre de 2016, la conjoncture devrait ralentir à court terme. Le taux de chômage canadien devrait remonter à 7,2 % en 2016. Les taux hypothécaires devraient demeurer faibles dans un avenir prévisible. Selon les perspectives du marché de l'habitation de la SCHL, les nouvelles mises en chantier au cours du deuxième trimestre de 2016 devraient varier entre 181 300 et 192 300 unités en 2016 (prévision de la SCHL pour le T3 de 2015 – entre 153 000 et 203 000) et entre 172 000 et 183 000 unités en 2017 (prévision de la SCHL pour le T3 de 2015 – entre 149 000 et 199 000). Le nombre réel de mises en chantier en 2014 et 2015 a été de 189 300 et 195 500 unités, respectivement.

Les perspectives pour le marché de l'habitation canadien sont une stabilité générale; cependant, il existe des risques et des incertitudes d'importance, notamment dans certains marchés locaux. Les prix de référence du pétrole, qui se situent actuellement autour de 45 \$ le baril, demeurent le facteur de risque et la source d'incertitude les plus importants limitant la croissance. La baisse des prix du pétrole a eu un effet négatif sur la demande de logements à Terre-Neuve-et-Labrador, en Saskatchewan et notamment en Alberta en raison des répercussions négatives sur l'emploi et le revenu des ménages. Plus précisément, les mises en chantier à Calgary ont fléchi, passant de 17 131 unités en 2014 à 13 033 unités en 2015 et l'on prévoit entre 8 400 et 9 400 unités en 2016 (soit un déclin de 48 % entre 2014 et 2016). Les mises en chantier à Edmonton ont augmenté, passant de 13 872 unités en 2014 à 17 050 unités en 2015, mais l'on prévoit qu'elles baisseront pour se situer entre 8 600 et 9 600 unités en 2016 (soit un déclin de 33 % entre 2014 et 2016).

Dans les reportages des médias, la Banque du Canada a laissé entendre que les résidences étaient peut-être surévaluées de 10 à 30 % au Canada, une situation provoquée par les prix sur les marchés de Vancouver et de Toronto. L'Organisation de coopération et de développements économiques (« OCDE ») a aussi soulevé des inquiétudes au sujet du marché de l'habitation canadien, en évoquant les ratios élevés de la dette au revenu des ménages et les unités d'habitation achevées mais inoccupées dans des secteurs comme Toronto, ce qui pourrait mener à une éventuelle correction soudaine. Dans son rapport Évaluation du marché de l'habitation (EMH) du deuxième trimestre de 2016, la SCHL indique que Toronto et Calgary présentent des signes de conditions problématiques élevés. À Toronto, l'évaluation est commandée par une surévaluation et une accélération des prix. Dans la même EMH, les villes d'Edmonton et d'Ottawa continuent de présenter des signes de conditions problématiques modérés. Dans le cas d'Edmonton, cette situation est attribuable à la surévaluation, tandis que pour Ottawa on l'attribue à la construction excessive. Dans le rapport EMH du premier trimestre de 2016, Vancouver a été évaluée comme présentant des signes faibles de conditions problématiques; toutefois, le rapport EMH du deuxième trimestre de 2016 révèle que l'évaluation les a augmentés à modérés. Le moteur de changement est l'accroissement des signes d'une surévaluation dans le marché.

La Société atténue ses risques dans le secteur de l'immobilier au moyen d'une évaluation et une surveillance continues des conditions du marché local. Elle peut ajuster le montant ou le calendrier des dépenses à l'égard des biens immobiliers ou de l'activité de vente en réponse aux conditions du marché.

Risques relatifs au secteur des attractions

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 le caractère saisonnier et les conditions météorologiques quotidiennes. Les visiteurs provenant de l'extérieur du marché local constituent une partie importante des visiteurs de la Tour CN. Un dollar canadien dévalué par rapport aux autres devises, notamment le dollar américain, peut avoir une répercussion favorable sur les produits de la Tour CN en raison du plus grand pouvoir d'achat des consommateurs. En outre, un dollar canadien dévalué peut également décourager les visiteurs locaux à voyager à l'étranger, choisissant plutôt des « vacances chez soi ». Inversement, une valeur élevée du dollar canadien a une incidence contraire sur les résultats de la Tour CN.

L'achalandage au Vieux-Port joue un rôle important dans ses résultats. Pour continuer à attirer des visiteurs, le Vieux-Port, y compris le Centre des sciences de Montréal, a besoin de continuer à investir dans ses attractions et expositions actuelles, tout en élaborant de nouvelles, afin de renouveler les services qu'il offre aux visiteurs. Le Vieux-Port atténue cette exposition 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 2016 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 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, fourniront suffisamment de fonds 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. Le risque de crédit sur les ventes de terrains est atténué par la garantie du bien immobilier sous-jacent jusqu'à ce que l'acheteur ait respecté toutes les conditions financières de l'accord de vente.

Les comptes clients de la Société comprennent presque exclusivement des soldes exigibles. La Société continue d'effectuer fréquemment un examen de ses créances et, au besoin, établit une provision appropriée pour les créances douteuses. Au 31 mars 2016, le solde des loyers à recevoir et des créances diverses s'élevait à 24,4 \$ (31 mars 2015 - 20,6 \$).

La Société possède des créances à long terme portant intérêt s'élevant à 55,9 \$ (31 mars 2015 - 17,6 \$) et provenant de la vente de biens immobiliers. Le taux moyen pondéré pour les hypothèques à taux fixe est de 0,92 % (31 mars 2015 - 4,34 %). 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 2016. Un partenaire d'un partenariat qui doit 44,0 \$ à la Société a lancé une procédure de restructuration. En ce moment, la Société ne prévoit aucun problème à recouvrer l'hypothèque et continue de détenir une garantie hypothécaire sur le bien immobilier.

La Société a aussi des créances à long terme de 51,3 \$ sur ses partenaires dans les acquisitions de terrains situés à Vancouver. 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 2016.

Risques environnementaux

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

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.

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	2016	2015
Location, location à bail et produits divers	1,9 \$	2,7 \$
Charges engagées pour les divers services reçus	0,1	0,9
Acquisition en espèces de biens immobiliers	4,9	3,8
Remboursement d'effets à payer	12,6	37,2
Acquisition de biens immobiliers au moyen d'effets à payer ne portant pas intérêt (montant du principal)	22,9	153,6
Versement d'un dividende à l'actionnaire	10,0	10,0

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

31 mars	2016	2015
Créances clients nettes et autres créances des ministères et organismes fédéraux, sauf le financement public à payer	0,2 \$	0,5 \$
Financement public à payer	-	1,0
Effets à payer	287,2	273,0

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'avis d'un tiers indépendant, l'expérience historique et 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 chiffres comparatifs 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 de ses projets, y compris des produits escomptés et des coûts prévus. Cette analyse permet d'établir le coût des ventes et la valeur nette de réalisation qui sont comptabilisés. Cette analyse pro forma fait l'objet d'un examen périodique et, aussi lorsque les événements et les circonstances changent, elle est alors 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 déterminer 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 à l'aide d'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 cours du marché 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 cours du marché pour des actifs ou passifs similaires, des cours du marché 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 22 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 son coût réparti est significatif 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 du Canada

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 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 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 aussi 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 propre à chaque projet et de la meilleure estimation de la direction, appuyée par une évaluation indépendante, 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 sortie et sa valeur d'utilité. La Société détermine la juste valeur diminuée des coûts de sortie 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 sortie estimés. La Société estime la valeur d'utilité en actualisant les flux de trésorerie futurs estimés à leur valeur actualisée en utilisant un taux avant impôts reflétant les appréciations actuelles du marché de la valeur temps de l'argent et des risques propres à cet actif. La détermination de la valeur actualisée des flux de trésorerie 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 affectés aux activités opérationnelles et d'investissement se sont élevés à 49,9 \$ 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 15,6 \$ d'effets et de financer les besoins pour l'exploitation et en capital du Vieux-Port qui étaient financés antérieurement par des crédits du gouvernement, tout en réduisant sa facilité de crédit de 23,7 \$. Au cours de l'exercice, la vente d'une parcelle de terrain dans le quartier Stanley Green a été finalisée, générant 4,4 \$ en espèces à la clôture, et le solde du prix de vente de 44,0 \$ est financé par un prêt hypothécaire consenti par le vendeur.

Acquisitions et perspectives

Le 30 septembre 2014, la Société a conclu trois ententes de coentreprises avec les mêmes partenaires tiers pour trois parcelles de terrain distinctes situées à Vancouver (collectivement désignées comme les terrains de Vancouver) totalisant environ 32 hectares (80 acres). Chaque parcelle des terrains de Vancouver est contrôlée conjointement par la Société et ses partenaires, chacun possédant une participation de 50 p. 100 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 des partenaires. La Société est responsable pour le remboursement du solde entier des effets à payer, dont une partie sera financée par des créances à long terme sur les partenaires. 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, passifs, produits et charges.

La Société dispose d'un portefeuille de terrains d'environ 543 hectares (1 340 acres) au 31 mars 2016.

La Société négocie actuellement avec des ministères et des organismes du gouvernement l'acquisition de 3 319 hectares (8 201 acres) supplémentaires. Comme bon nombre de biens immobiliers potentiellement disponibles pour acquisition sont de grandes superficies, atteignant jusqu'à 2 160 hectares (5 300 acres), les travaux de planification, d'aménagement et de réintégration de ces biens immobiliers dans les collectivités locales s'échelonnent sur plusieurs années. Bien que cette situation puisse exposer la Société à des fluctuations dans les marchés immobiliers locaux et influencer sur la demande, la diversité géographique de ses biens immobiliers atténue le risque d'un impact négatif d'un ralentissement économique dans un marché unique.

Les principaux projets d'aménagement résidentiel de la Société se situent à Terre Neuve-et-Labrador, en Nouvelle-Écosse, au Québec, en Ontario, en Alberta et en Colombie-Britannique, où elle réaménage les anciennes BFC Shannon Park, 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 287,9 \$ au cours de la période de cinq ans se terminant le 31 mars 2021 selon le Plan d'entreprise annuel approuvé. La Société compte demeurer financièrement autonome et verser régulièrement un dividende au gouvernement du Canada.

Déclaration

Nous les soussignés, John McBain, président-directeur général, et Matthew Tapscott, vice-président 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 2016;

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

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

Le président-directeur général,

Le vice-président et chef des finances,



John McBain

Matthew Tapscott

Toronto, Canada
Le 21 juin 2016

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

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

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

À notre connaissance, ces états financiers consolidés donnent, dans tous leurs aspects significatifs, une image fidèle de la situation financière de la Société au 31 mars 2016 et au 31 mars 2015, ainsi que de sa performance financière et de ses flux de trésorerie pour les exercices terminés les 31 mars 2016 et 2015.

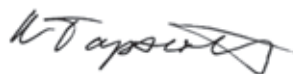
S'il y a lieu, la direction se sert de son jugement pour faire les estimations nécessaires afin d'assurer une présentation fidèle et uniforme de ces informations.

Le Conseil d'administration de la Société immobilière du Canada limitée est composé de sept administrateurs, dont aucun ne ait 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 vice-président et chef des finances,



John McBain

Matthew Tapscott

Toronto, Canada
Le 21 juin 2016

Rapport de l'auditeur indépendant



Auditor General of Canada
Vérificateur général du Canada

RAPPORT DE L'AUDITEUR INDÉPENDANT

À la ministre des Services publics et de l'Approvisionnement

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 2016, et l'état consolidé du résultat global, l'état consolidé des variations des capitaux propres et le tableau consolidé des flux de trésorerie pour l'exercice clos à cette date, ainsi qu'un résumé des principales méthodes comptables et d'autres informations explicatives.

Responsabilité de la direction pour les états financiers consolidés

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

Responsabilité de l'auditeur

Ma responsabilité consiste à exprimer une opinion sur les états financiers consolidés, sur la base de mon audit. J'ai effectué mon audit selon les normes d'audit généralement reconnues du Canada. Ces normes requièrent que je me conforme aux règles de déontologie et que je planifie et réalise l'audit de façon à obtenir l'assurance raisonnable que les états financiers consolidés ne comportent pas d'anomalies significatives.

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

J'estime que les éléments probants que j'ai obtenus sont suffisants et appropriés pour fonder mon opinion d'audit.

.../2

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 2016, 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,



Lissa Lamarche, CPA, CA
directrice principale

Le 21 juin 2016
Ottawa, Canada

Société immobilière du Canada limitée

État consolidé du résultat global

Exercice terminé le 31 mars

En milliers de dollars canadiens	Note	2016	2015
PRODUITS			
Ventes immobilières		170 421 \$	128 395 \$
Attractions, aliments, boissons et autres produits d'accueil		92 259	83 211
Location		42 186	41 708
Intérêts et produits divers		10 532	7 985
		315 398	261 299
CHARGES			
Coût des ventes immobilières		124 723	85 656
Attractions, aliments, boissons et autres charges d'accueil		69 718	65 722
Charges opérationnelles de location		35 852	29 361
Frais généraux et administratifs		27 509	26 570
Perte de valeur, coûts antérieurs à l'acquisition et dépréciations	4,5,6	5 930	8 818
Intérêts et autres frais		5 336	4 255
	15	269 068	220 382
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS SUR LE RÉSULTAT		46 330 \$	40 917 \$
Économie d'impôt différé	18	(611)	(6 062)
Charge d'impôt exigible	18	12 926	16 030
		12 315	9 968
RÉSULTAT NET ET RÉSULTAT GLOBAL		34 015 \$	30 949 \$

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	2016	2015
ACTIF			
Actifs non courants			
Immeubles de placement	5	29 303 \$	13 840 \$
Stocks	6	155 082	146 300
Immobilisations corporelles	4	133 921	157 372
Créances clients et autres actifs	9	24 149	4 387
Créances à long terme	7	50 920	51 914
Impôts différés	18	89 948	91 296
		483 323	465 109
Actifs courants			
Stocks	6	169 653	194 023
Trésorerie et équivalents de trésorerie	8	184 803	184 193
Créances clients et autres actifs	9	17 281	19 613
Partie courante des créances à long terme	7	56 316	15 622
Partie courante des impôts à recouvrer et autres actifs d'impôt		1 304	-
		429 357	413 451
		912 680 \$	878 560 \$

État consolidé de la situation financière, suite à la [page 64 >](#)

Société immobilière du Canada limitée

État consolidé de la situation financière

Au 31 mars

En milliers de dollars canadiens	Note	2016	2015
PASSIF ET CAPITAUX PROPRES			
PASSIF			
Passifs non courants			
Effets à payer	11	238 563 \$	241 964 \$
Produits différés		2 303	-
Dettes fournisseurs et autres créditeurs	12	127	452
Provisions	13	8 298	1 425
Loyers reçus d'avance, dépôts et autres passifs		2 127	3 547
Impôts différés		15 619	17 578
		267 037	264 966
Passifs courants			
Facilités de crédit	10	47 900	71 600
Partie courante des effets à payer	11	48 590	31 070
Dettes fournisseurs et autres créditeurs	12	45 082	32 408
Provisions	13	22 884	8 440
Financement public	14	-	997
Produits différés		2 206	5 546
Impôts sur le résultat payables		-	3 912
Loyers reçus d'avance, dépôts et autres passifs		5 105	9 760
		171 767	163 733
CAPITAUX PROPRES			
Surplus d'apport	16	181 170	181 170
Résultats non distribués	16	292 706	268 691
		473 876	449 861
		912 680 \$	878 560 \$
Éventualités et engagements	12,13		
Contrats de location simple	17		

Les notes annexes font partie intégrante des états financiers consolidés

Au nom du Conseil d'administration :

Le président du Conseil d'administration

Le président du Comité de vérification,



Grant B. Walsh



Toby Jenkins

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 ^{er} avril 2014	181 170 \$	247 742 \$	428 912 \$
Variations au cours de l'exercice			
Résultat net de l'exercice	-	30 949	30 949
Dividende versé	-	(10 000)	(10 000)
Solde de clôture au 31 mars 2015	181 170 \$	268 691 \$	449 861 \$
Variations au cours de l'exercice			
Résultat net de l'exercice	-	34 015	34 015
Dividende versé	-	(10 000)	(10 000)
Solde de clôture au 31 mars 2016	181 170 \$	292 706 \$	473 876 \$

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	2016	2015
ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES			
Résultat net		34 015 \$	30 949 \$
Perte sur la vente d'immobilisations corporelles		169	-
Charge d'intérêts		5 302	3 311
Intérêts versés		(991)	(971)
Produit d'intérêts		(5 590)	(3 466)
Impôts sur le résultat versés		(18 142)	(16 179)
Recouvrement des coûts de vente des biens immobiliers		124 723	85 656
Dépenses en immobilisations pour les stocks de biens immobiliers		(62 359)	(65 390)
Perte de valeur, coûts antérieurs à l'acquisition et radiations		5 930	8 818
Provisions		(2 357)	(1 307)
Charge d'impôt sur le résultat		12 315	9 968
Amortissement		14 774	14 339
		107 789	65 728
Variation nette du fonds de roulement hors trésorerie et autres éléments	19	(47 999)	29 429
FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DES ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES		59 790	95 157
ACTIVITÉS DE FINANCEMENT			
Remboursement d'effets à payer		(15 606)	(37 173)
Dividende versé		(10 000)	(10 000)
Produit de facilités de crédit		8 900	26 100
Remboursement de facilités de crédit		(32 600)	(3 500)
FLUX DE TRÉSORERIE AFFECTÉS AUX ACTIVITÉS DE FINANCEMENT		(49 306)	(24 573)
ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT			
Intérêts reçus		1 481	1 816
Dépenses en immobilisations pour les immeubles de placement		(780)	(459)
Dépenses en immobilisations pour les immobilisations corporelles		(10 581)	(11 857)
Produit de la vente d'immobilisations corporelles		6	-
FLUX DE TRÉSORERIE AFFECTÉS AUX ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT		(9 874)	(10 500)
AUGMENTATION NETTE DE LA TRÉSORERIE ET DES ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE		610	60 084
Trésorerie et équivalents de trésorerie, à l'ouverture de l'exercice		184 193	124 109
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE, À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE		184 803 \$	184 193 \$
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 2016 (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 « LGFP »).

La SICL est la société mère de la Société immobilière du Canada CLC 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, en tant que propriétaire ou au nom du gouvernement. La SICL exerce ses activités d'attractions par l'intermédiaire de la Tour nationale du Canada (la « 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 LGFP et intitulée « Décret donnant instruction à la Société immobilière du Canada limitée de procéder à la mise en œuvre de la réforme au régime de pension de retraite ». Cette 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.

En juillet 2015, la SICL a reçu une instruction (C.P. 2015-1113) en vertu de l'article 89 de la LGFP. Cette instruction vise à harmoniser les politiques, lignes directrices et pratiques de la SICL en matière de frais de déplacement, d'accueil, de conférences et d'événements avec les politiques, directives et instruments connexes en matière de frais de déplacement, d'accueil, de conférences et d'événements du Conseil du Trésor conformément aux obligations juridiques de la Société, et à présenter la mise en œuvre de cette instruction dans son prochain Plan d'entreprise. Au 31 mars 2016, la Société avait pleinement mis en œuvre les exigences de l'instruction. La Société a présenté la mise en œuvre de cette instruction dans son Plan d'entreprise 2016-2020. La mise en œuvre de cette instruction par la Société au cours de l'exercice n'a pas eu une incidence importante sur les états financiers.

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 21 juin 2016.

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 (les « états financiers consolidés ») 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, soit 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 FPD est inactive. 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 contrôle 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 qui constituent le 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 inhérents à la propriété 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) Produits de location

La Société a conservé presque tous les risques et les avantages inhérents à la propriété 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 des contrats 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) Produits de 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 dispositions contractuelles avec les locataires 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 de location provenant d'activités accessoires sont classés dans les stocks au lieu des immeubles de placement. La méthode de comptabilisation des produits pour les dispositions contractuelles connexes 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 du Vieux-Port, une filiale, 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 dont 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 passés en charges 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'une IC admissible 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 est activement en cours. Le montant des coûts d'emprunt comptabilisés à l'actif au cours de la période n'était 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 :

Actifs	Durée
Immeubles	
Ponts, quais et agencements d'immeuble	5 à 25 ans
Fondations et éléments structurels	34 à 55 ans
Matériel	
Systèmes et accessoires	3 à 25 ans
Expositions	4 ans
Véhicules	5 ans
Aménagements de terrains	
Accessoires de parc	4 à 10 ans
Réseaux routiers et voies d'accès	25 ans
Éléments structurels de parc	49 à 75 ans
Améliorations locatives	Durée du bail

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

La 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 (voir la 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*.

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 :

Actifs	Durée
Immeubles	
Agencements d'immeuble	5 à 25 ans
Fondations et éléments structurels	34 à 55 ans
Aménagements de terrains et autres frais d'aménagement	
Réseaux routiers et voies d'accès	25 ans
Éléments structurels	49 à 75 ans
Matériel	
Systèmes et accessoires	3 à 25 ans
Améliorations locatives	Durée du bail

Les autres frais d'aménagement comprennent les dépenses directes à l'égard des immeubles de placement, dont 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 impôts fonciers, les coûts indirects de construction et autres coûts connexes.

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 du développement commercial.

iii) Stocks

Les biens acquis ou en voie de construction et destinés à la vente dans le cours normal des activités, et non détenus à des fins de location ou de valorisation du capital, sont comptabilisés à titre de 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 projections de flux de trésorerie, en tenant compte du plan d'aménagement propre à chaque projet 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 des stocks. Ceux-ci incluent notamment : les titres francs et les baux pour les terrains, les sommes versées aux entrepreneurs pour la construction, les coûts d'emprunt, les frais de planification et de conception, les coûts de préparation des sites, les honoraires juridiques, les taxes de transfert de propriété, les impôts fonciers, les coûts indirects de construction et autres coûts connexes. Les frais de vente comme les commissions et les programmes de commercialisation sont passés en charges à mesure qu'ils sont engagés.

La période d'aménagement commence lorsque les dépenses sont engagées et que les activités nécessaires pour préparer le bien à son utilisation prévue sont en cours. La comptabilisation à l'actif cesse lorsque le bien est prêt à son utilisation prévue. Durant la phase d'aménagement, tout produit de location et les charges connexes liées au projet sont comptabilisés dans l'état consolidé du résultat global de la période (voir la note 2 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 ont été viabilisés et prêts pour la vente, ou ceux que la Société a l'intention de vendre dans leur état actuel sans engager d'importants frais supplémentaires sont classés comme des « biens immobiliers destinés à la vente ». Les « biens immobiliers destinés à l'aménagement futur » sont considérés comme des actifs non courants. Les frais engagés pour les biens immobiliers classés comme « biens immobiliers destinés à l'aménagement futur » et « biens immobiliers destinés à la vente » sont passés en charges dans l'état consolidé du résultat global.

Les stocks non liés aux biens immobiliers (c.-à-d. opérationnels) sont détenus 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 arrrages 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 actualisée des flux de trésorerie futurs estimés (excluant les pertes de crédit futures qui n'ont pas encore été subies). La valeur 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 de financement 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 (voir la note 2 f)). La valeur recouvrable d'un actif est la valeur la plus élevée entre la juste valeur de l'actif diminuée des coûts de sortie 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 l'amortissement, si aucune perte de valeur n'avait été comptabilisée pour l'actif dans les exercices antérieurs. Une telle reprise est comptabilisée dans l'état consolidé du résultat global.

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 qui sont remboursables par anticipation à tout moment et échoient à moins de douze 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 les montants d'impôts connexes sont comptabilisés dans ces derniers.

L'impôt exigible représente l'impôt prévu à payer sur le résultat imposable de l'exercice, qui est déterminé 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 temporaires 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, et est déterminé 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
Actifs financiers		
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
Passifs financiers		
Facilités de crédit	Autres passifs financiers	Coût amorti
Effets à payer	Autres passifs financiers	Coût amorti
Dettes fournisseurs et autres créditeurs	Autres passifs financiers	Coût amorti

i) Actifs financiers

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

Prêts et créances

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

ii) Passifs financiers

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

Autres passifs financiers

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

l) Provisions

Une provision est un passif dont l'échéance ou le montant 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 sa valeur actualisée. 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 propres à l'obligation. La hausse de la provision en raison du temps écoulé est comptabilisée dans les frais de financement.

Coûts 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 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 de tout accident qui peut survenir. Les biens qui peuvent être contaminés, ou toutes les activités ou tous les biens qui peuvent causer une contamination sont pris en charge immédiatement dès que la contamination est décelée, dans le cadre d'un plan d'action élaboré pour évaluer la nature et l'étendue des répercussions, ainsi que les 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 formule des jugements 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 aux immeubles 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 porter des jugements 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 formule des jugements concernant les meilleures estimations de la probabilité, du moment et de la valeur prévue de tout résultat.

v) Impôts sur le résultat

La Société est assujettie aux impôts sur le résultat dans de nombreuses administrations canadiennes et elle doit formuler des jugements importants 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 courants et différés de la Société au cours de l'exercice où ils sont établis. Voir la note 18 pour de plus amples informations.

La Société porte des jugements importants 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 en question 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 fait sur les activités 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, elle 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 sera 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 de véhicules distincts.

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 la période. 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 qui sont 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 chiffres comparatifs 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 de ses 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, aussi lorsque les événements et les circonstances changent, elle est alors 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 déterminer 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 cours du marché 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 cours du marché pour des actifs ou passifs similaires, des cours du marché 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 ou d'un immeuble de placement est jugée importante si son coût réparti est significatif 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 du Canada

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 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 aussi 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 propre à 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 la plus élevée entre la juste valeur d'un actif (ou d'une unité génératrice de trésorerie) diminuée des coûts de sortie et sa valeur d'utilité. La Société estime la juste valeur diminuée des coûts de sortie 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 sortie estimés. La Société estime la valeur d'utilité en actualisant les flux de trésorerie futurs estimés à leur valeur actualisée en utilisant un taux avant impôts reflétant les évaluations actuelles par le marché de la valeur temps de l'argent et des risques propres à cet actif. La détermination de la valeur actualisée des flux de trésorerie 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.

La Société pose des jugements lorsqu'elle évalue si elle est en mesure de recouvrer les actifs d'impôts différés selon son évaluation des estimations de la probabilité future et de la fusion aux fins fiscales de ses filiales. Le plan d'entreprise actuel et les résultats futurs attendus de la Société devraient générer suffisamment de bénéfices imposables pour recouvrer les actifs d'impôts différés. Par le passé, la Société a été rentable et a atteint constamment ses objectifs de rentabilité du plan d'entreprise.

3. Prises de position comptables futures

i) Contrats de location

En janvier 2016, l'IASB a publié IFRS 16 *Contrats de location*, qui annule et remplace IAS 17 *Contrats de location*, IFRIC 4 *Déterminer si un accord contient un contrat de location*, SIC 15 *Avantages dans les contrats de location simple* et SIC 27 *Évaluation de la substance des transactions prenant la forme juridique d'un contrat de location*.

La norme établit des principes pour la constatation, l'évaluation et la présentation des contrats de location. La norme fournira un seul modèle de comptabilisation des contrats de location exigeant la constatation des actifs pour tous les contrats, sauf dans des circonstances précises. Les modifications prévues seront minimales pour la comptabilisation par le bailleur.

IFRS 16 entre en vigueur pour les périodes annuelles à compter du 1^{er} janvier 2019; une application anticipée est autorisée pour les entités qui appliquent IFRS 15 *Produits des activités ordinaires tirés de contrats conclus avec des clients*.

ii) 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 annule et remplace IAS 18 *Produits des activités ordinaires*, IAS 11 *Contrats de construction* et un certain nombre d'interprétations relatives aux produits des activités. Il 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^{er} janvier 2018; une application anticipée est autorisée.

iii) 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^{er} janvier 2018; 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. Les modifications entrent en vigueur pour les périodes annuelles à compter du 1^{er} janvier 2016; une application anticipée est autorisée.

v) Partenariats

IFRS 11 *Partenariats* a été modifiée pour fournir des indications sur la comptabilisation de l'acquisition d'un intérêt dans une entreprise commune dont l'activité constitue une entreprise. La modification entre en vigueur pour les périodes annuelles à compter du 1^{er} janvier 2016; une application anticipée est autorisée.

vi) Flux de trésorerie

En janvier 2016, l'IASB a publié des modifications à IAS 7 *Tableau des flux de trésorerie*, avec l'intention d'améliorer l'information pour permettre aux utilisateurs d'états financiers d'évaluer les changements dans le passif découlant des activités de financement. Les modifications exigeront des entités qu'elles fournissent des informations qui permettent aux investisseurs d'évaluer les changements dans le passif découlant des activités de financement, dont les changements provenant des flux de trésorerie et les changements hors trésorerie. Les modifications d'IAS 7 répondent aux demandes des investisseurs pour de l'information qui les aide à mieux comprendre les variations de la dette d'une entité, ce qui est important dans leur analyse des états financiers. Ces modifications sont obligatoires pour les périodes annuelles à compter du 1^{er} janvier 2017.

vii) Impôts sur le résultat

En janvier 2016, l'IASB a publié des modifications à IAS 12 *Impôts sur le résultat*. Les modifications ont été publiées pour corriger les pratiques différentes en matière de comptabilisation d'un actif d'impôt différé qui est lié à un instrument de créance évalué à la juste valeur. Les modifications entrent en vigueur pour les périodes annuelles à compter du 1^{er} janvier 2017; une application anticipée est autorisée. Comme allègement transitoire, une entité peut comptabiliser le changement dans le solde d'ouverture des résultats non distribués de la première période présentée à titre comparatif lors de l'application initiale.

La Société évalue actuellement l'incidence d'appliquer ces nouvelles normes et modifications sur ses états financiers consolidés et n'entend pas les adopter de façon anticipée.

4. Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles de la Société comprennent notamment la Tour CN, le parc urbain national, 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 2016, le Vieux-Port a fait des acquisitions d'immobilisations corporelles de l'ordre de 1,0 million de dollars (31 mars 2015 - 3,5 millions) contre lesquelles du financement public a été appliqué.

La Société détient 6,2 millions de dollars (31 mars 2015 - 1,4 million) d'immobilisations corporelles entièrement amorties qui sont toujours en service.

La valeur comptable brute des immobilisations corporelles au 31 mars 2016 comprend 0,6 million de dollars (31 mars 2015 - néant) d'immobilisations corporelles en construction.

COÛT OU COÛT PRÉSUMÉ

	Terrains	Immeubles	Matériel et autres biens	Aménagements de terrains	Améliorations locatives	Total
Solde au 31 mars 2014	28 845 \$	125 511 \$	29 925 \$	24 607 \$	2 942 \$	211 830 \$
Entrées	10	5 914	2 455	-	-	8 379
Sorties	-	-	(70)	-	-	(70)
Solde au 31 mars 2015	28 855 \$	131 425 \$	32 310 \$	24 607 \$	2 942 \$	220 139 \$
Virements des immeubles de placement	-	2 085	-	-	-	2 085
Entrées	-	8 092	1 428	39	25	9 584
Sorties	-	(38)	(11 762)	-	(752)	(12 552)
Virements aux immeubles de placement	(1 228)	(13 771)	(3 217)	(5 772)	(2 215)	(26 203)
Virements des immeubles au matériel	-	(2 561)	2 561	-	-	-
Solde au 31 mars 2016	27 627 \$	125 232 \$	21 320 \$	18 874 \$	- \$	193 053 \$

AMORTISSEMENT ET MOINS-VALUE

	Terrains	Immeubles	Matériel et autres biens	Aménagements de terrains	Améliorations locatives	Total
Solde au 31 mars 2014	- \$	22 263 \$	21 602 \$	3 173 \$	1 974 \$	49 012 \$
Amortissement	-	9 078	3 534	817	207	13 636
Sorties	-	-	(70)	-	-	(70)
Moins-value	-	-	189	-	-	189
Solde au 31 mars 2015	- \$	31 341 \$	25 255 \$	3 990 \$	2 181 \$	62 767 \$
Virements des immeubles de placement	-	711	-	-	-	711
Amortissement	-	9 722	2 645	626	55	13 048
Sorties	-	(9)	(11 659)	-	(709)	(12 377)
Moins-value	-	2 328	1 075	-	-	3 403
Virements aux immeubles de placement	-	(3 840)	(1 845)	(1 208)	(1 527)	(8 420)
Virements des immeubles au matériel	-	(728)	728	-	-	-
Solde au 31 mars 2016	- \$	39 525 \$	16 199 \$	3 408 \$	- \$	59 132 \$

Valeurs comptables

Au 31 mars 2015	28 855 \$	100 084 \$	7 055 \$	20 617 \$	761 \$	157 372 \$
Au 31 mars 2016	27 627 \$	85 707 \$	5 121 \$	15 466 \$	- \$	133 921 \$

Le Vieux-Port a comptabilisé une moins-value de 3,4 millions de dollars au cours de l'exercice terminé le 31 mars 2016 (31 mars 2015 - aucune), car la valeur comptable dépassait la valeur recouvrable de 3,4 millions. La dépréciation a été déclenchée par l'abandon des crédits par le gouvernement en 2014, l'application de tous les crédits différés restants des exercices antérieurs au cours de l'exercice considéré et les pertes d'exploitations annuelles continues du Vieux-Port. La valeur recouvrable a été déterminée par un évaluateur indépendant accrédité externe (niveau 2 de la hiérarchie des justes valeurs).

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	2016	2015
Revenus locatifs	8 623 \$	5 529 \$
Charges d'exploitation directes des immeubles de placement qui ont généré les produits locatifs durant l'exercice	7 008	3 402
Charges d'exploitation directes des immeubles de placement qui n'ont pas généré de produits locatifs durant l'exercice	57	-

COÛT OU COÛT PRÉSUMÉ

	Terrains	Immeubles	Améliorations locatives	Aménagements de terrains et autres frais d'aménagement	Matériel	Total
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 \$
Virements des immobilisations corporelles	1 228	13 771	2 215	5 772	3 217	26 203
Entrées	-	262	470	45	3	780
Sorties	-	-	(22)	-	-	(22)
Virements aux immobilisations corporelles	-	(1 979)	(106)	-	-	(2 085)
Solde au 31 mars 2016	4 945 \$	15 291 \$	6 616 \$	12 420 \$	3 220 \$	42 492 \$

AMORTISSEMENT ET MOINS-VALUE

	Terrains	Immeubles	Améliorations locatives	Aménagements de terrains et autres frais d'aménagement	Matériel	Total
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 \$
Virements des immobilisations corporelles	-	3 840	1 527	1 208	1 845	8 420
Amortissement	-	706	473	326	221	1 726
Sorties	-	-	(22)	-	-	(22)
Virements aux immobilisations corporelles	-	(605)	(106)	-	-	(711)
Solde au 31 mars 2016	- \$	4 935 \$	3 650 \$	2 538 \$	2 066 \$	13 189 \$
Valeurs comptables						
Au 31 mars 2015	3 717 \$	2 243 \$	2 281 \$	5 599 \$	- \$	13 840 \$
Au 31 mars 2016	4 945 \$	10 356 \$	2 966 \$	9 882 \$	1 154 \$	29 303 \$

Aucune dépréciation n'a été imputée aux immeubles de placement au cours de l'exercice terminé le 31 mars 2016 (31 mars 2015 - 0,6 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 2 n) ii)) :

	Valeur comptable	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3
		Juste valeur		
31 mars 2016	29 303 \$	- \$	- \$	107 100 \$
31 mars 2015	13 840 \$	- \$	- \$	83 700 \$

La juste valeur des immeubles de placement de la Société a été établie au 31 mars 2016 en ayant recours à une combinaison de techniques d'évaluation interne et à des experts-conseils externes. Tous les immeubles de placement significatifs ont été évalués par des évaluateurs indépendants. Les experts-conseils externes sont des évaluateurs agréés indépendants dont les qualifications professionnelles sont pertinentes et reconnues et qui possèdent une expérience récente en ce qui concerne l'emplacement et la catégorie des immeubles de placement 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 évalués à leur valeur actualisée 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	2016	2015
Total des stocks courants		
Biens immobiliers complétés destinés à la vente	6 918 \$	3 947 \$
Biens immobiliers en voie d'aménagement	162 735	190 076
	169 653	194 023
Total des stocks non courants		
Biens immobiliers pour aménagement futur ou la vente	155 082	146 300
Total des stocks de biens immobiliers	324 735 \$	340 323 \$

Aucune dépréciation n'a été imputée aux stocks au cours de l'exercice terminé le 31 mars 2016 (31 mars 2015 - 7,3 millions de dollars). Il n'y a eu aucune reprise de dépréciations au cours de l'exercice terminé le 31 mars 2016 (31 mars 2015 - aucune).

La valeur des stocks qui a été imputée au coût des ventes s'est chiffrée à 124,7 millions de dollars (31 mars 2015 - 85,7 millions).

Au 31 mars 2016, la valeur totale des stocks qui devrait être récupérée à même la vente des biens immobiliers d'ici le 31 mars 2017 s'élève à 92,1 millions de dollars et les montants qui devraient être recouverts après le 31 mars 2017 atteignent 232,6 millions.

7. Créance à long terme

Les créances à long terme comprennent les éléments suivants :

31 mars	2016	2015
Hypothèques a)	55 930 \$	17 654 \$
Créances sur partenaires b)	51 306	49 882
	107 236 \$	67 536 \$

- a) Les hypothèques portent intérêt à des taux fixes et affichent un solde en capital de 53,8 millions de dollars (31 mars 2015 – 12,8 millions), rapportant un taux moyen pondéré de 0,92 % (31 mars 2015 – 4,34 %), et sont exigibles dans un délai d'un an (31 mars 2015 – dans un délai de trois ans). Les hypothèques à taux variables n'affichent aucun solde en capital (31 mars 2015 – 2,9 millions de dollars).
- b) Les créances à long terme sur les partenaires représentent leur quote-part des effets à payer à être versée à la Société. Cette dernière 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 de 63,8 millions de dollars (31 mars 2015 – 63,8 millions) 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	2016	2015
Courants	56 316 \$	15 622 \$
Non courants	50 920	51 914
	107 236 \$	67 536 \$

Exercices se terminant le 31 mars	2017	57 002 \$
	2018	-
	2019	1 270
	2020	-
	2021	372
	Exercices ultérieurs	61 737
Total partiel		120 381 \$
Moins : montants représentant les intérêts théoriques		13 145
		107 236 \$

8. Trésorerie et équivalents de trésorerie

31 mars	2016	2015
Trésorerie	84 803 \$	97 193 \$
Équivalents de trésorerie a)	100 000	87 000
	184 803 \$	184 193 \$

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

	2016
Dépôt à terme, portant intérêt à 0,85 %, échéant le 12 avril 2016	60 000 \$
Dépôt à terme, portant intérêt à 0,85 %, échéant le 13 mai 2016	40 000
	100 000 \$

La Société détient 4,2 millions de dollars (31 mars 2015 – 5,6 millions) de trésorerie et d'équivalents de trésorerie qui sont affectés à l'usage du Centre des sciences de Montréal.

9. Créances clients et autres actifs

Les créances clients et autres actifs comprennent ce qui suit :

31 mars	2016	2015
Charges payées d'avance	3 407 \$	3 432 \$
Loyers et autres créances	24 427	20 568
Autres créances non courantes a)	13 596 \$	
Total	41 430 \$	24 000 \$
Courants	17 281 \$	19 613 \$
Non courants	24 149	4 387
	41 430 \$	24 000 \$

a) La Société détient une créance non courante sur une municipalité en vertu d'une entente d'aménagement pour recouvrer une partie des frais de viabilisation.

10. Facilités de crédit

31 mars	2016	2015
Facilité de crédit renouvelable à vue de 100 millions de dollars, non garantie, portant intérêt à des taux variant entre 50 points de base et les taux variables des acceptations bancaires plus 45 points de base, échéant le 31 mars 2024 a)	47 900 \$	71 600 \$
Facilité de crédit renouvelable de 100 millions de dollars, prioritaire, non garantie, portant intérêt à 40 points de base, échéant le 31 mars 2018 b)	-	-
Total des facilités de crédit	47 900 \$	71 600 \$
Partie courante	47 900 \$	71 600 \$
Partie non courante	-	-
	47 900 \$	71 600 \$

a) La facilité de crédit est disponible pour financer la construction et l'aménagement et garantir les lettres de crédit de Parc Downsview.

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 14,8 millions de dollars (31 mars 2015 - 11,0 millions). Le solde non utilisé de la facilité de crédit s'élève à 37,3 millions de dollars au 31 mars 2016 (31 mars 2015 - 7,4 millions).

L'autorisation d'emprunter est examinée dans le cadre du processus de planification d'entreprise et requiert l'approbation annuelle du ministre des Finances.

b) La facilité de crédit est disponible pour garantir les lettres de crédit.

La Société a utilisé cette facilité de crédit pour garantir des lettres de crédit en cours de 72,3 millions de dollars (31 mars 2015 - 29,1 millions). Le solde non utilisé de la facilité de crédit s'élève à 27,7 millions de dollars au 31 mars 2016 (31 mars 2015 - 20,9 millions).

Le ministre des Finances a approuvé cette facilité pour trois ans se terminant le 31 mars 2018.

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 (2016 à 2050) ou six mois après la fin de l'exercice de la Société au cours duquel 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 sans égard aux flux de trésorerie du bien. Pour tous les effets, le gouvernement peut choisir d'en reporter le remboursement. 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 qui a été établi 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 2,67 % (31 mars 2015 - 2,73 %).

Au cours de l'exercice, les intérêts comptabilisés à l'actif se sont établis à 1,7 million de dollars (31 mars 2015 - 3,3 millions) et les intérêts passés en charges se sont élevés à 5,1 millions (31 mars 2015 - 2,8 millions). En se fondant sur le délai prévu de vente des biens immobiliers, les remboursements du principal sont estimés comme suit :

Exercices se terminant le 31 mars	2017	48 590 \$
	2018	25 375
	2019	5 887
	2020	20 621
	2021	4 365
Exercices ultérieurs		234 976
Total partiel		339 814 \$
Moins : montants représentant les intérêts théoriques		52 661
		287 153 \$
Courants		48 590 \$
Non courants		238 563
		287 153 \$

Le montant de 287,2 millions de dollars dans le tableau ci-dessus englobe un effet à payer de 19,0 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. Cet effet est remboursable au gouvernement en 2050.

12. Dettes fournisseurs et autres créditeurs

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

31 mars	2016	2015
Dettes fournisseurs	44 808 \$	32 128 \$
Loyers à payer	401	732
	45 209 \$	32 860 \$
Courants	45 082 \$	32 408 \$
Non courants	127	452
	45 209 \$	32 860 \$

- Au 31 mars 2016, les engagements en capital pour les exigences de viabilisation de terrains et autres coûts d'aménagement s'élevaient à 60,1 millions de dollars (31 mars 2015 - 42,5 millions). La Société recevra un remboursement de 6,4 millions de dollars de la part d'une municipalité dans les exercices à venir pour ses engagements en capital pour la viabilisation, en vertu d'une entente d'aménagement, lorsque les travaux de viabilisation seront réalisés (voir la note 9 a)).
- Au 31 mars 2016, les engagements en capital pour les immobilisations corporelles se chiffrent à 2,8 millions de dollars (31 mars 2015 - 6,5 millions).
- Au 31 mars 2016, les engagements d'exploitation pour l'entretien des immobilisations corporelles totalisent 4,6 millions de dollars (31 mars 2015 - 5,4 millions).

13. Provisions et passifs éventuels

	Coûts de réalisation a)	Paiements en remplacement d'impôts b)	Autres	Total
Solde au 31 mars 2015	4 976 \$	4 416 \$	473 \$	9 865 \$
Provisions constituées au cours de l'exercice	20 442	3 631	-	24 073
Provisions appliquées au cours de l'exercice	(2 353)	-	(4)	(2 357)
Provisions reprises au cours de l'exercice	(122)	-	(277)	(399)
Solde au 31 mars 2016	22 943 \$	8 047 \$	192 \$	31 182 \$
Courants				22 884 \$
Non courants				8 298
				31 182 \$

- a) Des coûts de viabilisation de terrains liés aux biens immobiliers vendus se chiffrant à 22,9 millions de dollars (31 mars 2015 - 5,0 millions). On estime que ces coûts s'échelonneront au cours des trois prochaines années. La Société s'attend à être remboursée 4,3 millions de dollars (31 mars 2015 - 0,8 million) par des municipalités locales et des régions. Les montants qui font l'objet d'une provision 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 leur achèvement, 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 8,0 millions de dollars (31 mars 2015 - 4,4 millions) qui sont actuellement contestées par la Société;

Éventualités

Au 31 mars 2016, 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 évalue toutes ses activités et tous ses emplacements et installations comportant des risques afin de recenser les risques environnementaux potentiels. Pour les biens et les activités qui pourraient présenter une contamination importante, la Société a évalué la probabilité de règlement comme étant faible. La Société ne peut garantir que des passifs ou des coûts importants liés à des questions environnementales ne 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 préparait ses états financiers consolidés conformément aux normes comptables canadiennes pour le secteur public (NCSP). Pour appliquer prospectivement la méthode d'évaluation de la société cédante afin de consolider le Vieux-Port à la date du changement de contrôle du 29 novembre 2012, la SICL a appliqué toutes 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 388,2 millions à 96,0 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 96,0 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^{er} avril 2014, les crédits parlementaires au Vieux-Port ont été interrompus et la Société est devenue responsable de combler le déficit d'exploitation et les besoins en capital du Vieux-Port.

Au 31 mars 2016, aucun montant n'est comptabilisé comme financement public (31 mars 2015 - 1,0 million de dollars).

Le financement public de 2015, qui était lié aux fonds reçus au cours d'exercices antérieurs, a été utilisé en 2016.

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	2016	2015
Coût des stocks, des matières premières et des fournitures utilisés	100 628 \$	65 669 \$
Rémunération et avantages sociaux	49 228	47 428
Amortissements	14 774	14 339
Coût des aliments et des boissons	12 580	11 448
Frais liés aux attractions	4 916	4 752
Marketing et relations publiques	7 018	6 229
Frais de bureau	2 724	3 493
Frais liés aux immeubles	6 717	3 059
Charges de location	11 161	10 435
Honoraires professionnels	17 407	15 579
Impôts fonciers, dont les paiements en remplacement d'impôts	17 429	12 555
Intérêts	6 883	3 441
Services publics	9 182	9 074
Moins-value	3 757	8 062
Frais en TI	1 095	1 144
Charges diverses	3 569	3 675
	269 068 \$	220 382 \$

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 le ministre désigné comme ministre responsable de la SICL (le ou la « ministre »). Il s'agit actuellement de la ministre des Services publics et Approvisionnement. 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	2016	2015
Moins de 1 an	851 \$	1 027 \$
Entre 1 et 5 ans	1 931	318
Plus de 5 ans	36	-
	2 818 \$	1 345 \$

La Société a des obligations découlant de contrats de location simple pour des quais, des bureaux, du matériel informatique et autre matériel. La durée de ces contrats varie entre 1 et 6 ans.

Au cours de l'exercice terminé le 31 mars 2016, une somme de 1,0 million de dollars a été comptabilisée en charge dans l'état consolidé du résultat global concernant les contrats de location simple (31 mars 2015 - 1,2 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 initiale varie de moins de 1 an à 22 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	2016	2015
Moins de 1 an	18 354 \$	16 370 \$
Entre 1 et 5 ans	28 961	25 990
Plus de 5 ans	13 515	17 107
	60 830 \$	59 467 \$

En vertu des ententes d'achat et de vente avec une partie liée, la Société est tenue de lui louer des unités d'habitation à rabais en comparaison des taux du marché. Les unités d'habitation louées ont généré 1,4 million de dollars en produits locatifs au cours de l'exercice (31 mars 2015 - 1,1 million). Les contrats de location individuels sont renouvelés mensuellement.

18. Impôts sur le résultat

31 mars	2016	2015
Charge d'impôt sur le résultat		
Charge d'impôt différé	(611) \$	(6 062) \$
Charge d'impôt exigible	12 926	16 030
Total de la charge d'impôt	12 315	9 968
Rapprochement avec le taux d'imposition effectif		
Bénéfice excluant l'impôt	46 329	40 915
Taux national d'imposition	26,50 %	26,50 %
Impôt en appliquant le taux national d'imposition	12 277	10 842
Charges non déductibles	27	60
Changement du taux d'imposition	672	194
Provision déficitaire au cours de l'exercice antérieur	1	68
Incidence de l'exonération d'impôt de l'Alberta	(780)	(1 016)
Différence des taux provinciaux	(58)	(208)
Autres ajustements	176	28
Total de la charge d'impôt	12 315 \$	9 968 \$

CHARGE D'IMPÔT EXIGIBLE

31 mars	2016	2015
Impôt comptabilisé en résultat		
Exercice considéré	13 229 \$	16 047 \$
Ajustement pour les exercices antérieurs	(303)	(17)
Total de la charge d'impôt	12 926	16 030
Charge d'impôt différé		
Naissance et renversement de la différence temporaire	(1 654)	(6 210)
Ajustement pour les exercices antérieurs	303	9
Réduction du taux d'imposition	740	139
Total du recouvrement d'impôt différé	(611)	(6 062)
Total de la charge d'impôt	12 315 \$	9 968 \$

ACTIFS ET PASSIFS D'IMPÔTS DIFFÉRÉS COMPTABILISÉS

	Actifs		Passifs		Net	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Immeubles de placement et stocks	69 128 \$	79 262 \$	- \$	- \$	69 128 \$	79 262 \$
Immobilisations corporelles	8 079	7 007	-	-	8 079	7 007
Placement dans la Fondation	-	-	(190)	(148)	(190)	(148)
Financement public et crédits	-	262	-	-	-	262
Loyers à recevoir	-	-	(484)	(501)	(484)	(501)
Pertes autres qu'en capital	9 981	3 987	-	-	9 981	3 987
Incitatifs à la location	-	-	(495)	(552)	(495)	(552)
Effets à payer	-	-	(13 986)	(15 558)	(13 986)	(15 558)
Dettes fournisseurs et autres crédettes	438	610	-	-	438	610
Provision	1 984	-	-	-	1 984	-
Réserves pour impôts	-	-	(4)	(559)	(4)	(559)
Effets à recevoir	182	-	-	-	182	-
Autres	156	168	(460)	(261)	(304)	(93)
	89 948 \$	91 296 \$	(15 619) \$	(17 578) \$	74 329 \$	73 718 \$

	Solde au 1 ^{er} avril 2015	Actif d'impôt acquis au cours de l'exercice	Comptabilisé en résultat	Solde au 31 mars 2016
Immeubles de placement et stocks	79 262 \$	- \$	(10 134) \$	69 128 \$
Immobilisations corporelles	7 007	-	1 072	8 079
Placement dans la Fondation	(148)	-	(42)	(190)
Financement public et crédits	262	-	(262)	-
Loyers à recevoir	(501)	-	17	(484)
Pertes autres qu'en capital	3 987	-	5 994	9 981
Incitatifs à la location	(552)	-	57	(495)
Effets à payer	(15 558)	-	1 572	(13 986)
Dettes fournisseurs et autres créditeurs	610	-	(172)	438
Provision	-	-	1 984	1 984
Réserves pour impôts	(559)	-	555	(4)
Effets à recevoir	-	-	182	182
Autres	(93)	-	(211)	(304)
Total des actifs (passifs) d'impôts	73 718 \$	- \$	611 \$	74 329 \$

La direction a comptabilisé les actifs d'impôts différés pour les pertes autres que des pertes en capital, les crédits d'impôt et les différences temporaires dans la mesure où il est probable qu'une augmentation future sera disponible pour utiliser les actifs.

19. Tableau consolidé des flux de trésorerie – informations supplémentaires

La hausse hors trésorerie de 6,8 millions de dollars (31 mars 2015 – 6,2 millions) des effets à payer pour des intérêts, dont 1,7 million ont été incorporés dans les stocks de biens immobiliers (31 mars 2015 – 3,3 millions) a été exclue des activités de financement et d'investissement dans le tableau consolidé des flux de trésorerie.

Les coûts de réalisation et les charges à payer de 26,0 millions de dollars (31 mars 2015 – néant) ont été exclus des activités opérationnelles dans le tableau consolidé des flux de trésorerie.

Les composantes de la variation du fonds de roulement hors trésorerie et autres éléments dans les activités opérationnelles comprennent ce qui suit :

31 mars	2016	2015
Créances clients et diverses	(13 675) \$	7 732 \$
Créances à long terme	(39 700)	6 644
Dettes fournisseurs et autres créditeurs	6 704	7 328
Provisions	4 297	6 019
Effets à payer	1 487	2 955
Produits différés	(1 037)	(614)
Loyers reçus d'avance, dépôts et autres passifs	(6 075)	(635)
Total	(47 999) \$	29 429 \$

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 2015 – 10,0 millions) à son actionnaire, le gouvernement du Canada.

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

- i) Les effets à payer au gouvernement ne portent pas intérêt (voir la 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 au cours duquel 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 sans égard aux flux de trésorerie du bien. Au cours de l'exercice considéré, la Société a effectué des versements de 15,6 millions de dollars (31 mars 2015 - 37,2 millions) sur ses effets à payer à des parties liées, dont 3,0 millions avaient été financés par ses partenaires tiers pour leur quote-part au cours de l'exercice précédent.
- ii) Au cours de l'exercice, la Société a fait l'acquisition de biens immobiliers de parties liées pour une somme de 27,8 millions de dollars, dont 4,9 millions ont été réglés en numéraire et le solde a été financé par des effets à payer ne portant pas intérêt d'une valeur nominale de 22,9 millions. Au cours de l'exercice précédent, la Société avait fait l'acquisition de biens immobiliers de parties liées pour une somme de 157,4 millions de dollars en contrepartie d'effets à payer ne portant pas intérêt d'une valeur nominale de 221,2 millions, qui a été financée en partie par des créances à long terme de 67,6 millions sur ses partenaires tiers pour leur quote-part et 3,8 millions en numéraire.
- iii) La Société n'a aucune obligation (31 mars 2015 - 0,4 million de dollars) en vertu de contrats de location simple avec l'Administration portuaire de Montréal, une entité contrôlée par le gouvernement du Canada.
- iv) La Société a touché différents revenus locatifs et autres produits d'organismes et de ministères du gouvernement fédéral totalisant 1,9 million de dollars (31 mars 2015 - 2,7 millions), provenant surtout de contrats de location conclus avec le ministère de la Défense nationale et de Services publics et Approvisionnement.

En outre, la Société a engagé des charges de 0,1 million de dollars (31 mars 2015 - 0,9 million) pour divers services qu'elle a reçus de Services publics et Approvisionnement.
- v) La Société détient des créances nettes sur des organismes et ministères fédéraux s'élevant à 0,2 million de dollars (31 mars 2015 - 0,5 million) et aucun financement public à payer (31 mars 2015 - 1,0 million).
- vi) La rémunération des principaux membres du personnel de direction, qui comprennent l'équipe de la haute direction et le conseil d'administration de la Société, est décrite dans le tableau suivant :

Exercice terminé le 31 mars	2016	2015
Avantages courants (1)	3 257 \$	3 005 \$
Avantages postérieurs à l'emploi (2)	109	126
Indemnités de départ (3)	-	262
	3 366 \$	3 393 \$

(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, les loyers reçus d'avance, les dépôts et autres passifs équivalent approximativement à leur valeur comptable 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 d'après les taux de rendement actuels des obligations d'État plus un risque associé aux projets en question.

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 (voir la note 2) :

Au 31 mars 2016		Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3
Classement	Valeur comptable	Juste valeur		
Actifs financiers				
Créances à long terme	107 236 \$	- \$	108 794 \$	- \$
Passifs financiers				
Effets à payer	287 153	-	298 639	-
Facilités de crédit	47 900	-	47 900	-

Au 31 mars 2015		Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3
Classement	Valeur comptable	Juste valeur		
Actifs financiers				
Créances à long terme	67 536 \$	- \$	70 720 \$	- \$
Passifs financiers				
Effets à payer	273 034	-	288 266	-
Facilités de crédit	71 600	-	71 600	-

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 ces 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 2016	31 mars 2015
CLC Bosa	Calgary, Alberta	Aménagement de terrain	50,0 %	50,0 %
Vancouver Ouest	Vancouver, C.-B.	Aménagement de terrain	50,0 %	50,0 %
Jericho	Vancouver, C.-B.	Aménagement de terrain	50,0 %	50,0 %
Fairmont	Vancouver, C.-B.	Aménagement de terrain	50,0 %	50,0 %

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 exigent 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) pour des biens immobiliers situés à Vancouver, avec les mêmes partenaires tiers (les nations Musqueam, Squamish et Tsleil-Waututh, respectivement). Chacune de ces trois ententes d'aménagement de terrain 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 2016 et les résultats d'exploitation et les flux de trésorerie du 1^{er} avril 2015 au 31 mars 2016.

Au 31 mars	Jericho		Fairmont		Autres		Total	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Actifs	92 584 \$	92 476 \$	23 219 \$	23 022 \$	20 008 \$	7 246 \$	135 811 \$	122 744 \$
Passifs a)	92 787	93 585	20 516	23 423	3 702	3 979	117 005	120 987
Exercice terminé le 31 mars	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Produits	1 208	565	778	152	4	-	1 990	717
Charges	1 104	517	1 369	685	21	90	2 494	1 292
Bénéfice net (perte nette)	104	48	(591)	(533)	(17)	(90)	(504)	(575)
Flux de trésorerie affectés aux activités opérationnelles	(186)	(174)	(1 022)	(423)	(502)	(1 246)	(1 710)	(1 843)
Flux de trésorerie affectés des activités de financement	(3 472)	-	(3 471)	-	-	(1 736)	(6 943)	(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 de chaque 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 les exigences de viabilisation et autres coûts d'aménagement pour les partenariats s'élève à 1,9 million de dollars au 31 mars 2016 (31 mars 2015 - 0,4 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 2016	Échéant d'ici le 31 mars 2017	Par la suite	Total
Facilités de crédit (note 10)	47 900 \$	- \$	47 900 \$
Effets à payer (note 11)	48 590	291 224	339 814
Dettes fournisseurs et autres créditeurs (note 12)	45 082	127	45 209
	141 572 \$	291 351 \$	432 923 \$

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 \$

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

La Société détient des effets à payer à l'actionnaire. En vertu des accords connexes, ces effets ne sont exigibles que lorsque les biens immobiliers pour lesquels ils ont été émis génèrent des flux de trésorerie positifs, sauf dans un nombre limité de cas où les modalités de l'effet précisent quand l'émetteur peut en exiger le paiement 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 200 millions de dollars (31 mars 2015 - 140 millions). L'autorisation d'emprunter de 100 millions de dollars de la Société immobilière du Canada expire le 31 mars 2018. Celle de 100 millions de dollars de Parc Downsview expire le 30 juin 2016. Les autorisations d'emprunter de la Société sont examinées annuellement dans le cadre du processus de planification d'entreprise. La Société dispose de 200 millions de dollars en facilités de crédit, dont 65,0 millions n'ont pas été utilisés (31 mars 2015 - 28,3 millions). Les facilités de crédit de la Société immobilière du Canada et de Parc Downsview viennent à échéance le 31 mars 2018 et le 31 mars 2024 respectivement.

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 flux de trésorerie futurs provenant d'un instrument financier fluctuent en raison de changements dans les taux d'intérêt du marché. La Société est exposée à un risque de taux d'intérêt sur ses facilités de crédit, sa trésorerie et ses équivalents de trésorerie qui sont fondés sur des taux d'intérêt variables. 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 partenaires, 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 les créances à long terme dues à la Société au 31 mars 2016.

La Société tente de réduire le risque de perte 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 24,4 millions de dollars (31 mars 2015 - 20,6 millions) de la Société comprennent principalement des soldes exigibles. La Société effectue chaque mois un examen de ses créances d'exploitation et établit une provision appropriée pour les créances douteuses.

Les créances à long terme de la Société s'élevant à 107,2 millions de dollars (31 mars 2015 - 67,5 millions) englobent 55,9 millions (31 mars 2015 - 17,6 millions) de prêts hypothécaires consentis par le vendeur et 51,3 millions (31 mars 2015 - 49,9 millions) 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 société mère d'un partenaire d'un partenariat qui doit 44,0 \$ à la Société a lancé une procédure de restructuration. En ce moment, la Société ne prévoit aucun problème à recouvrer l'hypothèque et continue de détenir une garantie hypothécaire sur le bien immobilier.

La Société a comptabilisé un montant à recevoir de 13,6 millions de dollars (31 mars 2015 – aucun) d'une ville dont la cote de crédit est AA.

La trésorerie de la Société, y compris des dépôts bancaires et des dépôts à terme, s'élève à 184,8 millions de dollars (31 mars 2015 – 184,2 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	2016	2015
Capitaux propres	473 876 \$	449 861 \$
Facilités de crédit	47 900	71 600
Effets à payer	287 153	273 034
Trésorerie et équivalents de trésorerie	184 803	184 193
Total	993 732 \$	978 688 \$

La Société détient des effets à payer à l'actionnaire. En vertu des accords connexes, ces effets ne sont exigibles que lorsque les biens immobiliers pour lesquels ils ont été émis génèrent des flux de trésorerie positifs, sauf pour i) un billet de 19,0 millions de dollars qui vient à échéance en 2050 et ii) quatre billets pour lesquels l'émetteur peut exiger un paiement de 17,0 millions d'ici mars 2017 et de 5,0 millions d'ici mars 2018.

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 tout excédent de capitaux par rapport à ses besoins opérationnels immédiats dans des instruments financiers hautement liquides dont les échéances initiales sont d'au plus une année, comme des dépôts bancaires, des certificats de dépôt et des fonds du marché monétaire. Tous ces instruments sont détenus par d'importantes institutions financières, qui sont cotées AA par une agence de notation reconnue.

Au 31 mars 2016, la trésorerie et les équivalents de trésorerie totalisent 184,8 millions de dollars. Les équivalents de trésorerie, dont les échéances sont d'au plus 43 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 produits des activités ordinaires liés aux attractions et à l'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 entend combler ses besoins à court terme en liquidités en se servant des produits des activités ordinaires, 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 deux régimes de retraite à cotisations déterminées à l'intention de tous les employés admissibles à temps plein et de certains employés à temps partiel de la Société immobilière du Canada. 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 1,4 million de dollars pour l'exercice terminé le 31 mars 2016 (31 mars 2015 – 1,6 million).

Répertoire de la société

Siège social

1, avenue University,
Bureau 1200
Toronto, ON M5J 2P1

Tél. : (416) 952-6100
Télec : (416) 952-6200
info@clc.ca

Bureaux

Calgary

Édifice K4
3951, cr. Trasimene Sud-Ouest
Calgary (Alberta) T3E 7J6

Tél. : (403) 292-6222
Télec : (403) 292-6246

Chilliwack

Centre de présentation
de Garrison Crossing
Édifice n° 24, rue Normandy
Chilliwack (Colombie-Britannique)
V2R 5X3

Tél. : (604) 824-5061
Télec : (604) 824-5067

Edmonton

10305, rue 152 Nord-Ouest
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 Ouest
Montréal (Québec) H2Y 2E2

Tél. : (514) 283-5555
Télec : (514) 496-4033

Région Capitale Nationale (Ottawa)

30, rue Metcalfe,
Bureau 601
Ottawa (Ontario) K1P 5L4

Tél. : (613) 998-7777
Télec : (613) 998-8932

Vancouver

4949 rue Heather,
Bureau 200
Vancouver (Colombie-Britannique)
V5Z 3L7

Tél. : (604) 257-0140
Télec : (604) 257-0150

Tour Nationale du Canada

301, rue Front Ouest
Toronto (Ontario) M5V 2T6

Tél. : (416) 868-6937
Télec : (416) 601-4722

www.cntower.ca

Parc Downsview

70, avenue Canuck
Toronto (Ontario) M3K 2C5

Tél. : (416) 952-2222

www.downsviewpark.ca

Centre des Sciences de Montréal

2 Rue de la Commune Ouest
Montréal, QC H2X 4B2

T (514) 283-7160

www.centredessciencesdemontreal.com

Vieux-Port de Montréal

333, rue de la Commune Ouest
Montréal (Québec) H2Y 2E2

Tél. : (514) 283-5256

www.vieuxportdemontreal.com



SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE DU CANADA LIMITÉE
CANADA LANDS COMPANY LIMITED

Canada