



Société immobilière du Canada
Canada Lands Company

2018/19

RAPPORT ANNUEL



Société immobilière du Canada

LA SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE DU CANADA LIMITÉE

(« SICL ») est une société d'État fédérale autofinancée qui présente ses résultats au Parlement du Canada par l'entremise de la ministre des Services publics et de l'Approvisionnement et de l'Accessibilité. 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.

La SICL compte trois filiales actives en propriété exclusive, qui sont conjointement désignées par le terme la « Société » :

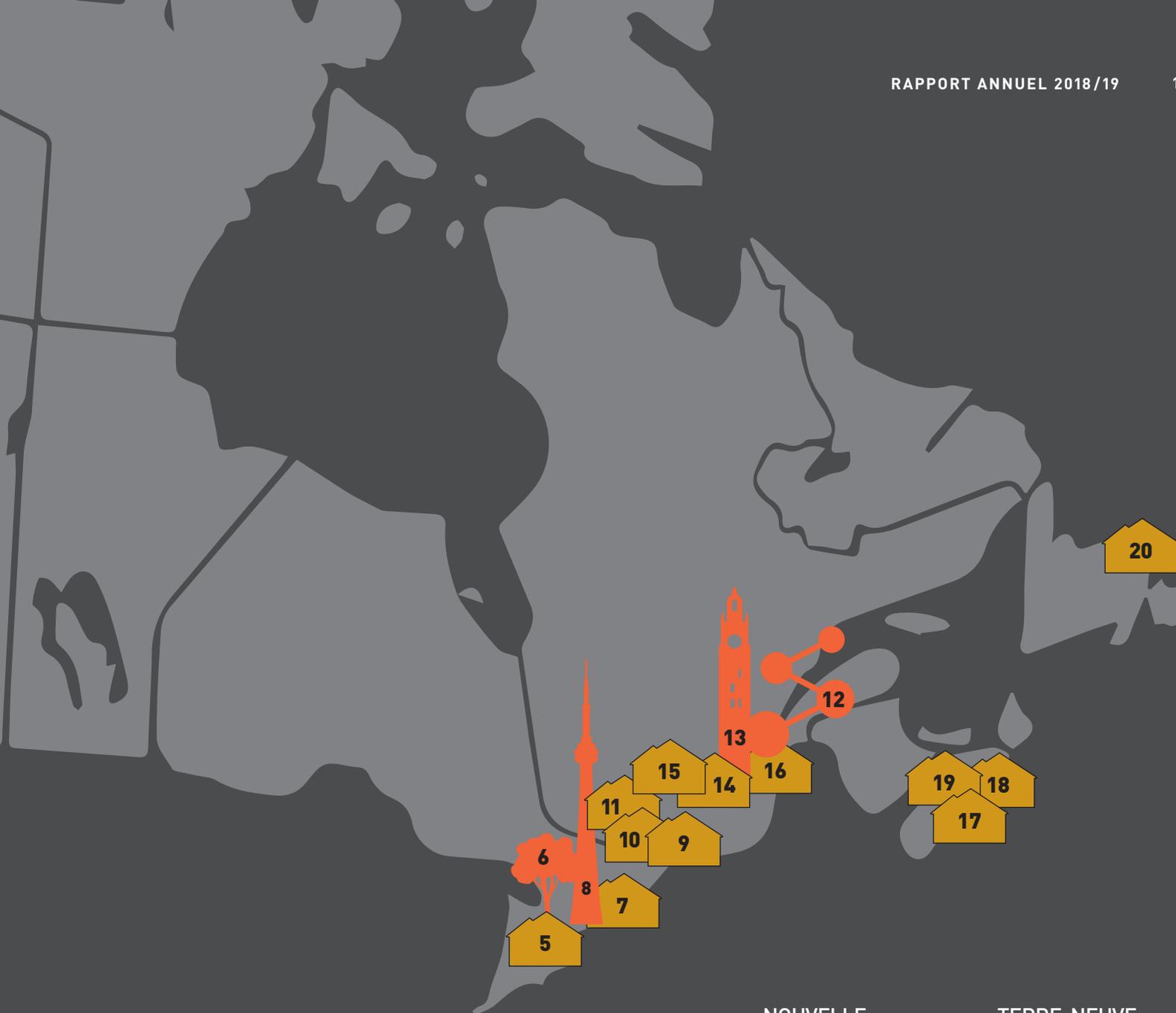
- La Société immobilière du Canada CLC limitée (SIC) est une société d'État non-mandataire et la filiale immobilière chargée des activités immobilières de la Société dans toutes les régions du Canada. La SIC possède et exploite également la Tour CN (TCN) à Toronto, en Ontario.
- La Société du Vieux-Port de Montréal inc. (SVPM) est chargée de gérer le Vieux-Port de Montréal (VPM ou le Vieux-Port) et le Centre des sciences de Montréal (CSM).
- Parc Downsview Park Inc. (PDP) est chargé de gérer le Parc Downsview et de réaménager les terrains de Downsview.

COLOMBIE-BRITANNIQUE

- 1 Terrains de la rue Heather, Vancouver
- 2 Terrains Jericho, Vancouver

ALBERTA

- 3 Currie, Calgary
- 4 Village at Griesbach, Edmonton



ONTARIO

- 5** 1 Port Street, Mississauga
- 6** Parc Downsview, Toronto
- 7** Terrains de Downsview, Toronto
- 8** Tour CN, Toronto
- 9** Rue Booth, Ottawa
- 10** 291, av Carling, Ottawa
- 11** Village des Riverains / Wateridge Village, Ottawa

QUÉBEC

- 12** Centre des sciences de Montréal
- 13** Vieux-Port de Montréal
- 14** Pointe-du-Moulin, Montréal
- 15** Bassin Wellington, Montréal
- 16** Pointe-de-Longueuil, Longueuil

NOUVELLE-ÉCOSSE

- 17** Rue Oxford, Halifax
- 18** 1557, rue Hollis, Halifax
- 19** Parc Shannon, Halifax

TERRE-NEUVE-ET-LABRADOR

- 20** Pleasantville, St. John's

3

Ce que nous faisons
et pourquoi

6

Notre processus

8

Message du
président-directeur général

12

Coup d'œil sur
l'exercice 2018/19

18

Rapport de gestion

44

Rapport de l'auditeur

52

Notes annexes aux
états financiers consolidés

4

Faits saillants financiers

7

Lettre à la ministre

10

Responsabilité
sociale de l'entreprise

14

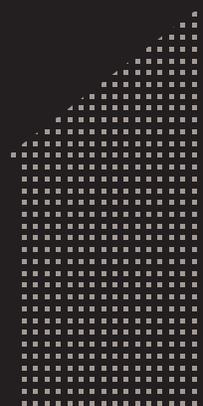
Gouvernance d'entreprise

42

Déclaration

47

États financiers consolidés



Ce que nous faisons et pourquoi

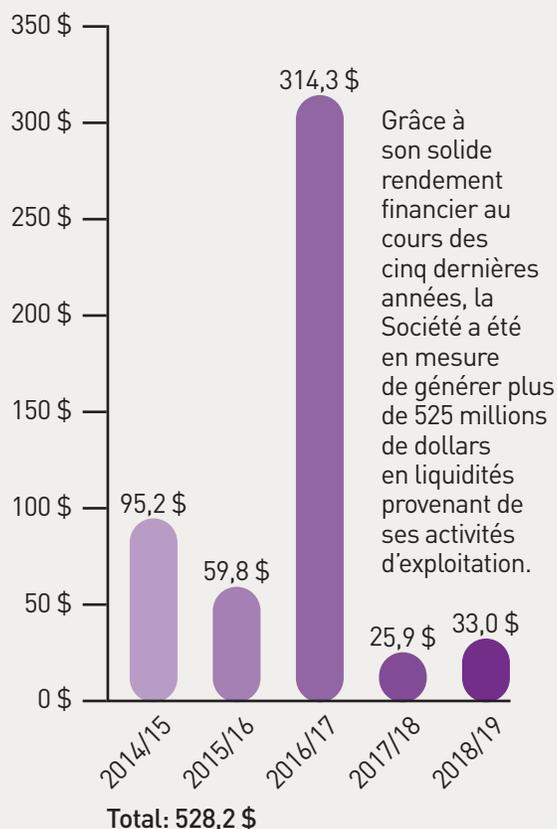
La SICL s'efforce d'enrichir la vie quotidienne des Canadiens en exploitant le potentiel des lieux et des espaces qu'elle possède et exploite, tout en organisant des expériences mémorables. Tirant parti de ses filiales, la Société transforme d'anciens biens immobiliers du gouvernement du Canada et les réintègre dans les communautés locales tout en assurant leur durabilité à long terme et leur viabilité commerciale. En outre, la SICL est l'exploitant d'attractions canadiennes de renommée mondiale, et consent des investissements dans ces attractions. À travers tout cela, la Société s'efforce d'offrir la meilleure valeur et rendement financier aux Canadiens.

Depuis sa relance en 1995, la SICL a versé plus de 905 millions de dollars au gouvernement du Canada, sous forme de déclarations de dividendes, de remboursements de billets, et de versements de taxes et d'impôts.

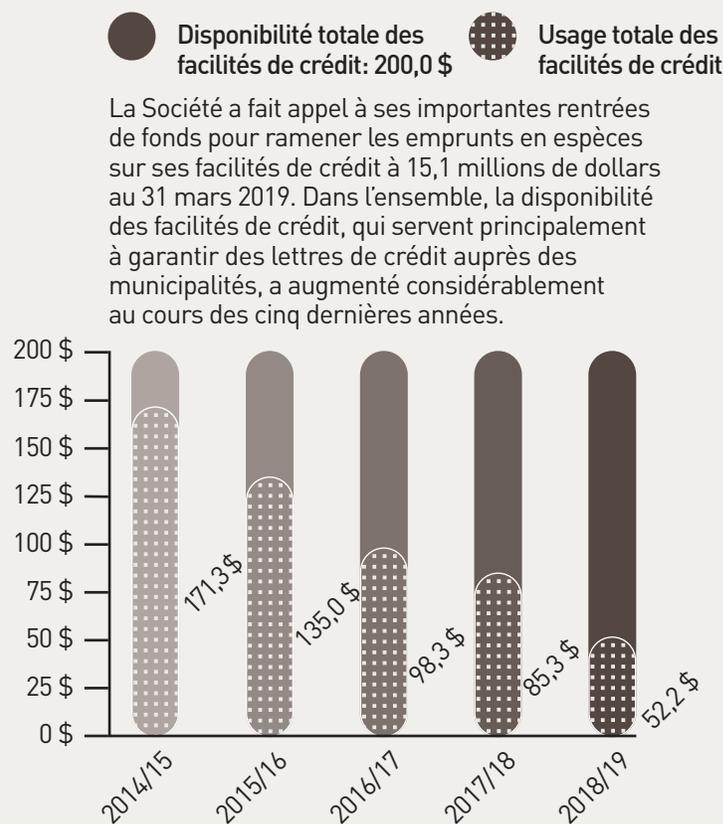
Dans le cadre de ses activités, la Société s'assure que les biens immobiliers gouvernementaux excédentaires sont réaménagés ou gérés à leur valeur optimale, tant financière que non financière.

La Société vise à accroître la valeur économique, sociale et environnementale pour les Canadiens.

Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation



Usage des facilités de crédit



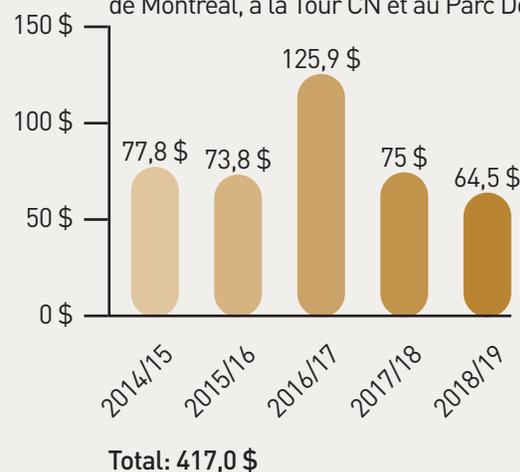
Remboursement à l'actionnaire

La Société verse des contributions financières à son actionnaire sous forme de dividendes, de billets et paiement d'impôts sur le revenu. Depuis 2014/2015, ces contributions dépassent 270 millions de dollars.



Investissement en capital

La Société continue d'investir dans ses biens immobiliers et ses attractions. Au cours des cinq dernières années, la Société a investi près de 420 millions de dollars. Ces investissements sont essentiels à l'avancement des projets immobiliers et contribuent au maintien et à la mise en valeur des attractions de la Société au Vieux-Port de Montréal, à la Tour CN et au Parc Downsview.



Notre processus

La Société possède l'expertise, la vision et la passion nécessaires pour améliorer la façon dont les Canadiens vivent, travaillent et se divertissent. La SICL exerce ses activités dans deux secteurs d'activité distincts, mais liés afin de générer un rendement optimal de son travail dans l'intérêt de tous les Canadiens et de son actionnaire, le gouvernement du Canada.

*Tous les numéros de graphiques sont en millions

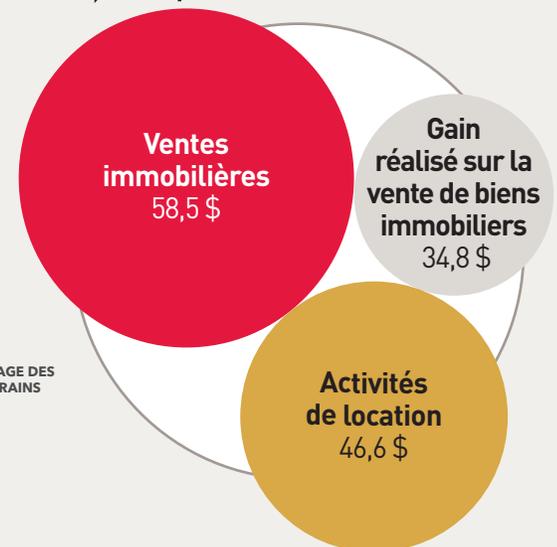
IMMOBILIER ET AMÉNAGEMENT

À la suite de l'achat d'un projet d'aménagement à la juste valeur marchande auprès du gouvernement du Canada, la SIC tire parti de son expertise et peut choisir d'aménager, de détenir ou de vendre un bien immobilier. Lorsqu'elle décide d'aménager le bien, la SIC lance un processus de mobilisation pour recueillir les commentaires de la collectivité, ce qui contribue à créer un plan approprié pour le bien et ses environs. La SIC demandera ensuite les approbations pertinentes de la part de tous les ordres du gouvernement.



TOTAL DES PRODUITS EN 2018/19

139,9 \$

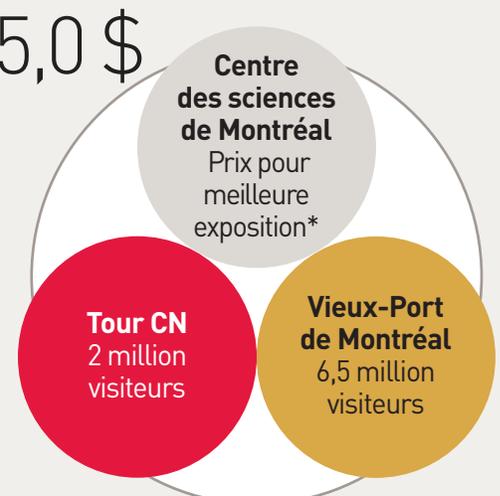


ATTRACTIONS

En tant que l'un des plus grands gestionnaires d'attractions au pays, la Société a fait ses preuves en démontrant des résultats financiers soutenus dans la gestion et l'exploitation de certains des lieux d'intérêt les plus symboliques et importants sur le plan historique au Canada : La Tour nationale du Canada (la Tour CN) à Toronto, le Centre des sciences de Montréal, le Vieux-Port de Montréal et le Parc Downsview, également à Toronto. La Société a particulièrement excellé dans l'élaboration de programmes de marketing novateurs et de nouvelles initiatives, en intégrant les améliorations de la durabilité et de l'accessibilité pour attirer des millions de visiteurs et invités du monde entier à ses attractions.

TOTAL DES PRODUITS EN 2018/19

115,0 \$



*L'Association canadienne des centres de sciences

LETTRE À LA MINISTRE

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 2019.

En réfléchissant à mon année en tant que présidente intérimaire du Conseil d'administration, je me rends compte que ce fut un grand privilège de faire partie de cette force de premier plan dans les secteurs de l'immobilier et des attractions au Canada. Je suis très satisfaites des réalisations de la Société, rendues possibles par les efforts dévoués de vos administrateurs et d'une équipe de direction tout aussi engagée. Je garde confiance dans la capacité de la Société à continuer de procurer des avantages aux Canadiens et à son actionnaire.

J'aimerais saisir l'occasion pour remercier personnellement l'ancien président, M. Grant Walsh, et les anciens membres du Conseil d'administration Clint Hames, Joby Jenkins, Nicholas Macos et Barbara Sutherland pour les services qu'ils ont rendu à la Société. Leur leadership et leur engagement envers cette organisation ont assuré la supervision et fourni la vision à l'origine de son succès continu et de son élan.

Depuis sa relance en 1995, la Société a versé plus de 905 millions de dollars à son actionnaire sous forme de dividendes, de remboursements de billets (pour l'acquisition de biens fédéraux) et d'impôts. En 2018/19, la Société a continué de gérer avec efficacité les biens immobiliers et les attractions qu'elle possède dans l'ensemble du pays.

Sous la direction de la Société, des attractions canadiennes de renommée mondiale telles que la Tour CN, le Vieux-Port de Montréal, le Centre des sciences de Montréal et le Parc Downsview ont connu un succès retentissant, tant sur le plan financier que sur le plan de la fréquentation. Après une année record de fréquentation de tous les lieux d'intérêt, l'exercice 2018/19 a été marqué par la rénovation impressionnante de la Tour CN, de l'ordre de plusieurs millions de dollars, visant à améliorer l'expérience des visiteurs de toutes capacités. Outre cette initiative, la Tour CN a également obtenu une certification en matière d'accessibilité de la Fondation Rick Hansen en 2018.

Au fil de ses activités, la Société continue d'être fière de son approche de consultation communautaire robuste et inclusive. À Halifax, la Société a fait progresser son processus de consultation pour le réaménagement



au 1557, rue Hollis, au centre-ville, ainsi que pour les biens immobiliers à la rue Oxford, deux projets immobiliers qui continuent de susciter une mobilisation importante de la part de la communauté. À Ottawa, au Village des Riverains/Wateridge Village, la Société a continué de miser sur son engagement envers la commémoration du patrimoine en ouvrant officiellement les premiers parcs du quartier : le parc de l'Officière-d'Escadre Willa Walker, nommé en l'honneur de cette pionnière des Forces armées de la Seconde Guerre mondiale, et le parc de l'Alliance, commémorant le 150^e anniversaire du Canada.

Ces faits saillants opérationnels donnent un aperçu des grandes choses qui se passent à la SICL. Je vous invite à découvrir l'incidence financière et les contributions importantes de la Société au gouvernement du Canada dans les pages qui suivent.

Au nom de votre Conseil d'administration, nous vous exprimons notre reconnaissance pour votre soutien constant, et nous attendons avec impatience de voir ce que l'avenir de la Société immobilière du Canada limitée nous réserve.

JOCELYNE HOULE
Présidente du Conseil
d'administration (au 19 juin 2019)

MESSAGE DU PRÉSIDENT-DIRECTEUR GÉNÉRAL



J'ai le plaisir de vous annoncer que la Société immobilière du Canada limitée continue de rehausser sa capacité à titre de spécialiste incontesté de la cession et de la mise en valeur de biens immobiliers et de gestionnaire des attractions pour le gouvernement du Canada. S'appuyant sur cette position, la Société est en bonne voie d'assurer une rentabilité continue, et je suis heureux de signaler que les résultats de l'exercice 2018/19 témoignent d'une solide réussite financière.

La Société continue d'apporter une contribution positive au cadre fiscal du gouvernement du Canada. Au cours de cet exercice, la SICL a généré des revenus de près de 270 millions de dollars grâce à ses activités immobilières et à ses activités de gestion des attractions.

Un tel succès ne serait tout simplement pas possible sans le travail acharné et le dévouement de notre personnel. Année après année, les employés dans l'ensemble du pays travaillent avec diligence pour que l'organisation reste le spécialiste immobilier et le gestionnaire des attractions de confiance du gouvernement. Nos équipes dépassent continuellement mes attentes en matière de dévouement, de travail acharné et d'innovation. Je leur suis redevable de leur engagement indéfectible et de leur fierté à l'égard de tout ce que la SICL offre.

À Vancouver, aux côtés de nos partenaires, les Nations Musqueam, Squamish et Tsleil-Waututh, et de la Ville de Vancouver, la Société a lancé un processus de consultation publique exhaustif concernant l'aménagement des terrains de Jericho, un bien immobilier de 52 acres situé à l'ouest de la ville, dans le quartier de Point Grey. En quelques mois à peine, nous avons déjà constaté un engagement formidable de la part de la communauté et nous restons impatients d'aller de l'avant pour ce grand site.

Nous sommes heureux d'avoir lancé une demande de propositions pour la revitalisation du secteur de la Pointe-du-Moulin et du Silo 5, deux actifs qui revêtent une importance non seulement pour la Société, mais aussi pour la ville et les citoyens de Montréal.

La Tour CN, le Vieux-Port de Montréal, le Centre des sciences de Montréal et le Parc Downsview ont continué d'offrir des expériences mémorables aux visiteurs du Canada et d'ailleurs. Plus de 108 000 personnes ont visité *REGALIA : Native Pride* à la Tour CN, faisant l'expérience d'une exposition de photographie engageante qui rendait hommage à la fierté et à la résilience de tous les peuples autochtones. Génie autochtone a également été présenté au Centre des sciences de Montréal pour la deuxième fois et s'est vu décerner le prix CASCADE « Meilleure exposition ou meilleur spectacle – Grande institution » de l'Association canadienne des centres de sciences.

En ce qui concerne l'exercice 2019/20, nous nous engageons à rehausser encore notre rôle de ressource de choix pour répondre aux besoins du gouvernement du Canada en matière de gestion des biens immobiliers et des attractions. À Ottawa, nous progressons dans le cadre du réaménagement du campus de la rue Booth, où nous sommes fiers de préserver le patrimoine de cet ancien site de Ressources naturelles Canada. À Toronto, nous poursuivons un processus de mobilisation du quartier William Baker sur les terrains de Downsview. Ce quartier de 62 acres devrait offrir des logements

indispensables au nord de la ville de Toronto, ainsi que des aires d'agrément complémentaires au Parc Downsview adjacent.

L'an prochain, nous célébrerons les 25 ans d'exploitation de la Société immobilière du Canada. Même si nous ferons une rétrospective pour célébrer un quart de siècle de croissance et d'évolution, nous venons à peine de commencer. L'avenir nous réserve bien plus encore.

JOHN McBAIN
Président-directeur général



Responsabilité sociale de l'entreprise

Depuis près de 25 ans, la SICL s'engage à procurer les meilleurs avantages possibles aux collectivités canadiennes et au gouvernement du Canada.

En 2017/18, la Société a mis en œuvre la première étape de son nouveau cadre de responsabilité sociale d'entreprise, un nouveau programme de tableau d'évaluation équilibrée. Le tableau d'évaluation équilibrée doit être un processus de déclaration vivant et ouvert. Des modifications y sont apportées sur une base annuelle afin de refléter l'évolution du contexte opérationnel, et aussi pour s'assurer qu'il résume ce qui compte aux yeux des parties prenantes de la Société.

La version inaugurale de ce programme de tableau de bord introduit cinq piliers illustrant le travail de la Société. Ces piliers se partagent entre les activités immobilières et la gestion des attractions, et ils comptent des paramètres qui sont mis à jour annuellement afin de créer une base de référence pour la performance de la Société au fil du temps. La réalisation du tableau d'évaluation pour 2017/18 était une expérience d'apprentissage inestimable pour la Société.

En 2018/19, la Société s'est attachée à mettre à jour ses paramètres immobiliers en ce qui a trait aux aménagements à usage collectif, aux espaces verts publics, à la gestion environnementale et aux



logements à prix abordable. Nous avons également introduit un indicateur afin de mesurer le niveau de satisfaction de la population vis-à-vis de notre processus de mobilisation communautaire. Enfin, nous avons mis en place en 2018/19 certains paramètres afin d'évaluer les initiatives environnementales efficaces et innovatrices prises à nos attractions.

Pour obtenir de plus amples renseignements sur le programme de tableau d'évaluation équilibrée de la Société et sur la responsabilité sociale d'entreprise, veuillez consulter notre site Web www.clc.ca et lire notre rapport RSE 2018/19 inaugural.



Coup d'œil sur l'exercice 2018/19

*Tous numéros en millions

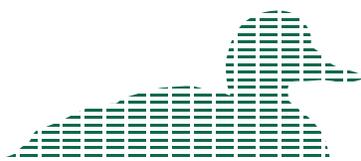


CURRIE CALGARY

En 2018/19, la SIC a poursuivi son engagement à contribuer à la prospérité de l'Alberta et de Calgary en investissant plus de 6,0 dans son projet d'aménagement Currie. Cet investissement comprenait ce qui suit :

- des projets d'aménagement paysager et d'embellissement;
- la construction de parcs;
- la démolition de bâtiments désaffectés; et
- l'achèvement du paysage de rue et du terrassement de mise à niveau de certains secteurs.

Au cours des trois derniers exercices, les investissements immobiliers ont totalisé environ 40,0 \$. Ce montant est lié en grande partie à la construction du nouvel échangeur des Flanders, ainsi qu'aux travaux d'infrastructure et aux travaux routiers qui profitent aux résidents actuels et futurs de cette collectivité.



VILLAGE AT GRIESBACH EDMONTON

À Edmonton, la SIC a investi plus de 12,0 \$ au cours de l'exercice 2018/19 dans les domaines suivants :

- les travaux d'infrastructure du site, qui comprennent les routes internes, la gestion des eaux pluviales, les conduites d'eau et les installations des services publics; et
- la préparation en vue de la création du quatrième et dernier bassin d'eaux pluviales, un aspect de paysage.

Un montant total de 30,0 \$ a été investi au cours des trois dernières années au Village at Griesbach. La nature des coûts était semblable à celle des coûts engagés en 2018/19 et se rapporte principalement aux travaux d'infrastructure, à la préparation des terres et au défrichage général du site.



VILLAGE DES RIVERAINS / WATERIDGE VILLAGE, OTTAWA

La Société a investi environ 7,0 \$ au cours de l'exercice au Wateridge Village / Village des Riverains, le plus récent grand projet de réaménagement de la Société; ce montant était principalement lié aux travaux d'infrastructure du site, qui comprennent la visibilisation, les services publics et la préparation et le défrichage du terrain.

Au cours des trois dernières années, Wateridge Village / Village des Riverains a reçu des investissements totalisant environ 50,0 \$ dans les domaines suivants :

- la viabilisation;
- les aménagements paysagers;
- les systèmes hydroélectriques;
- le génie;
- les travaux d'assainissement de l'environnement.

PARC DOWNSVIEW TORONTO

Au cours de l'exercice, la Société a investi près de 11,0 \$ dans le Parc Downsview et le quartier avoisinant Stanley Greene, confirmant ainsi son engagement envers le futur du parc. Ces investissements comprenaient ce qui suit :

- la viabilisation;
- les rigoles de drainage biologique et la gestion des eaux pluviales;
- les améliorations du parc;
- le design et l'art dans le domaine public ;
- la création d'un sentier commémoratif;
- les aménagements paysagers.

Au cours des trois dernières années, la Société a investi près de 25,0 \$ au Parc Downsview et le quartier Stanley Greene.



Gouvernance d'entreprise

En juin 2018, cinq des six administrateurs de la SICL ont été remplacés par un gouverneur en conseil, et le mandat du président du conseil a expiré (sans qu'il soit remplacé). En juin 2019, une administratrice a été nommée présidente. Le Conseil d'administration de la SICL a maintenu un cadre de gouvernance robuste pendant l'exercice 2018/19, ce qui a permis à 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 D'ADMINISTRATION DE SES FILIALES

Tous les membres du Conseil d'administration de la SICL sont également administrateurs de ses trois filiales en propriété exclusive : la SIC, la SVPM et le PDP. En plus des administrateurs de la SICL, le président-directeur général de la SICL siège également aux conseils d'administration de la SIC, de la SVPM et du PDP.

COMITÉS DU CONSEIL ET LEURS FONCTIONS

Tous les comités du conseil d'administration sont composés 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 d'administration puisse déléguer diverses tâches à ses comités, chacun d'eux demeure sous la direction du Conseil d'administration et a pour ultime responsabilité de rendre des comptes au conseil et de demander son approbation, s'il y a lieu.

COMITÉ DE GOUVERNANCE

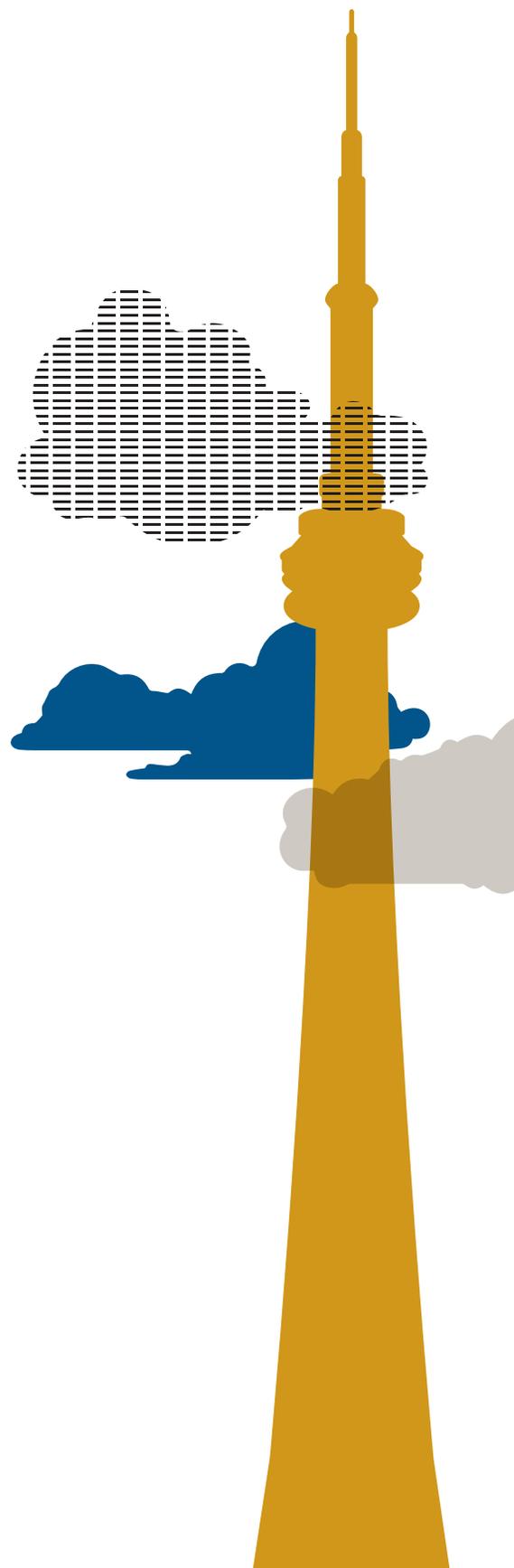
Le comité de gouvernance a pour principal objectif d'optimiser l'efficacité du Conseil d'administration en assumant la direction et la supervision des affaires et des activités de la Société. Pour ce faire, il examine et améliore continuellement les processus, les lignes directrices, les structures et les pratiques de gouvernance d'entreprise du conseil et formule des recommandations à cet égard. De telles activités comprennent notamment l'examen des politiques et procédures de la Société, le mandat et la composition des comités, la commande d'une évaluation périodique des membres du conseil et la formulation de recommandations concernant les candidats nommés par le gouverneur en conseil. Le comité doit également veiller à l'orientation des nouveaux administrateurs, de même qu'à leur formation et à leur perfectionnement continu.

COMITÉ DES RESSOURCES HUMAINES

Le comité des ressources humaines a pour mandat d'examiner les préoccupations de la Société concernant les ressources humaines et de présenter au conseil d'administration des rapports à ce sujet, accompagnés de recommandations, s'il y a lieu. Le comité s'assure que la Société dispose de politiques et programmes de ressources humaines appropriés pour attirer et retenir les employés qualifiés dont elle a besoin pour réaliser ses objectifs d'affaires. Le comité veille à ce que les programmes de rémunération de la Société récompensent le rendement des employés et créent une valeur pour l'actionnaire. Il surveille également les questions sociales et publiques, comme l'équité en matière d'emploi et de rémunération. Il veille à ce que les politiques et les programmes de la Société soient conformes aux exigences réglementaires en matière de ressources humaines. Le comité s'assure également que la Société fait 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 D'AUDIT ET DES RISQUES

Le comité d'audit et des risques informe le conseil d'administration sur la solidité de la gestion financière de la Société et cherche à optimiser l'équilibre entre le rendement et le risque dans les activités de la Société. Le comité aide le conseil à superviser les systèmes de contrôle interne, les rapports financiers, la gestion des risques et les processus d'audit interne et externe. Le comité s'efforce également d'intégrer et de maintenir une culture d'appui en matière de gestion des risques au moyen de règles et de procédures établies. Le comité est chargé de renseigner régulièrement le conseil d'administration à propos de divers types de risques. 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 sur les constatations de l'examineur et présente au conseil d'administration des conseils et des recommandations à cet égard. Il a également le pouvoir de faire enquête sur toutes les activités de la Société, et il s'assure de la collaboration de tous les membres du personnel dans de telles enquêtes.



COMITÉ IMMOBILIER

Le comité immobilier donne à la direction des conseils et son avis sur les projets d'envergure qui sont de temps à autre désignés par le conseil d'administration. Le comité obtient également des mises à jour concernant un certain nombre d'opérations, et il présente des recommandations au conseil d'administration concernant les mesures et les décisions à venir.

COMITÉ DES ATTRACTIONS TOURISTIQUES

Le comité des attractions touristiques offre à la direction et au conseil des services de consultation, des services de supervision et des services stratégiques concernant les activités des attractions touristiques de la Société. Les activités des attractions touristiques de la Société comprennent généralement, entre autres, la Tour CN, le CSM, le Vieux-Port et le Parc Downsview.

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 au sein desquelles ces projets sont réalisés. Au cours de l'exercice, le conseil a tenu des réunions à Vancouver, à Montréal et à Toronto. De plus, des représentants régionaux du conseil ont rencontré des partenaires et des représentants officiels dans toutes les régions du pays.

FORMATION CONTINUE DES ADMINISTRATEURS

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

Huit réunions du conseil (cinq par téléconférence) et une séance d'orientation des administrateurs ont été organisées au cours du dernier exercice. 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.

Le tableau ci-dessous montre l'assiduité des administrateurs aux réunions et téléconférences de la SICL au cours de l'exercice.

Membre du conseil	Réunions	Téléconférences
Jocelyne Houle	4/4	5/5
Victoria E. Bradbury	4/4	4/4
John W. Campbell	4/4	4/4
Kaye Melliship	3/4	4/4
Daniel Shindleman	4/4	4/4
Toni Varone	4/4	4/4
Grant B. Walsh (ancien)	S.O.	1/1
Clint Hames (ancien)	S.O.	1/1
Toby Jenkins (ancien)	S.O.	0/1
Nicholas Macos (ancien)	S.O.	1/1
Barbara J. Sutherland (ancien)	S.O.	1/1

APERÇU DE L'ÉQUIPE

CONSEIL D'ADMINISTRATION



Jocelyne Houle



Victoria E. Bradbury



John W. Campbell



Kaye Melliship



Daniel Shindleman



Toni Varone

ÉQUIPE DE LA HAUTE DIRECTION



John McBain
Président-directeur général



Greg Barker
Chef des affaires juridiques et secrétaire général



Isabel Dansereau
Directrice principale, Vieux-Port de Montréal



Tara Dinsmore
Vice-présidente, Immobilier (région de la capitale nationale/Atlantique) et acquisitions



Chris Elkey
Vice-président, Immobilier (ouest)



Marcelo Gomez-Wiuckstern
Vice-président, Communications d'entreprise



Deana Grinnell
Vice-présidente, Immobilier, (Colombie-Britannique et Ontario)



Robert Howald
Premier vice-président, Immobilier et Vieux-Port de Montréal



Neil Jones
Vice-président et chef d'exploitation de la Tour CN



Teresa Law
Vice-présidente, Ressources humaines



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



Matthew Tapscott
Vice-président et chef des finances

RAPPORT DE GESTION

Pour l'exercice terminé le 31 mars 2019

Ce rapport de gestion fournit d'importants renseignements à propos des affaires de la Société immobilière du Canada limitée (« SICL » ou la « Société »), de sa performance financière pour l'exercice terminé le 31 mars 2019, et de l'évaluation des facteurs qui peuvent affecter les résultats futurs. Le rapport de gestion devrait être lu conjointement avec les états financiers consolidés vérifiés et les notes complémentaires de la Société (collectivement les « états financiers consolidés »). Le rapport de gestion et les états financiers consolidés ont été préparés conformément aux Normes internationales d'information financière (« IFRS »).

Le rapport de gestion ci-après est la responsabilité de la direction et est actualisé autant que possible au 26 juin 2019. Le Conseil d'administration de la SICL a approuvé cette divulgation.

À moins d'indications contraires, tous les montants présentés sont en millions de dollars canadiens.

Le rapport financier de la SICL, incluant le rapport de gestion et les états financiers consolidés audités de 2018/19 et les rapports trimestriels provisoires, est accessible sur le site Web de la Société, www.clcl.ca.

FAITS SAILLANTS DU RENDEMENT

*En millions de dollars canadiens,
sauf la marge de bénéfice*

**Exercice terminé le
31 mars 2019**

Trois exercices terminés le
31 mars 2019

Produit total	269,4 \$	1 061,9 \$
Résultat d'exploitation total *	113,9	362,0
Ratio total de la marge d'exploitation *	42,3%	34,1%
Résultat net total	55,2	181,3
Acquisitions	–	159,9
Investissements	57,7	258,7
Liquidités provenant des activités d'exploitation	33,0	373,2
Total des facilités de crédit disponibles**	147,8	147,8
Impôts sur le résultat versés	22,3	93,1
Dividendes au gouvernement du Canada	10,0	16,5
Paiements d'avance et paiement des effets du gouvernement du Canada	13,5	45,7
Total de l'actif**	1 241,9	1 241,9

*Résultat d'exploitation = total du résultat net avant les impôts sur le résultat, les intérêts et les autres dépenses, la perte de valeur/dépréciation, les coûts antérieurs à l'acquisition et les radiations et les frais généraux et administratifs.

** Le total des facilités de crédit disponibles et le total de l'actif figurant dans les deux colonnes indiquent le solde de clôture au 31 mars 2019.

Les faits saillants du rendement seront traités plus en détail dans la section « Ressources, risques et liens ».

FAITS SAILLANTS DE L'EXERCICE

- Pour l'exercice terminé le 31 mars 2019, la Société a continué d'afficher une solide croissance des produits, qui ont atteint près de 270,0 \$ et proviennent principalement de ses activités de ventes foncières et de location et de ses attractions touristiques.
- Au cours de l'exercice, la Société a généré un bénéfice après impôts de près de 55,2 \$, affichant une bonne marge de bénéfice d'exploitation de 42,3 % principalement due à une solide composition de biens immobiliers à rentabilité élevée vendus au cours de l'exercice considéré, et un résultat net après impôts de 20,5 % du produit total.
- Au cours de l'exercice, la Société a continué à travailler de concert avec ses partenaires des Premières nations à Vancouver et à Ottawa à la planification et au réaménagement de quatre biens immobiliers.
- Au cours de l'exercice, la Société a investi 57,7 \$ en biens immobiliers et en immobilisations dans les communautés partout au pays et dans ses attractions. Les investissements immobiliers incluent la viabilisation et l'infrastructure de transport en commun, les honoraires pour les consultations professionnelles, les coûts de planification et d'engagement communautaire, et les droits d'aménagement municipaux. Les investissements dans les immobilisations, principalement à la Tour CN et à La Société du Vieux-Port de Montréal Inc., étaient destinés à poursuivre l'enrichissement et l'amélioration de l'expérience d'observation des clients et à améliorer l'infrastructure.

RÉCAPITULATION DES TROIS DERNIERS EXERCICES

- Au cours des trois derniers exercices, la Société a enregistré un produit de plus de 1 060,0 \$, affichant un bénéfice d'exploitation d'environ 362,0 \$, soit une marge de bénéfice d'exploitation de près de 34,1 %.
- Au cours de la période, la Société a investi plus de 259,0 \$ dans les stocks immobiliers, dans les immobilisations corporelles et dans le matériel à ses attractions et ses immeubles de placement. Les investissements immobiliers ont été réalisés dans l'ensemble du Canada, dans le cadre de projets à Vancouver, à Chilliwack, à Edmonton, à Calgary, à Toronto, à Ottawa, à Montréal, à Halifax et à St. John's. Les investissements dans les attractions ont principalement eu lieu à la Tour CN, à la SVPM et au Parc Downsview.
- Au cours de la période, la Société a remboursé 62,2 \$ au gouvernement du Canada par l'intermédiaire de dividendes, de paiements d'avance et de remboursements de billets en espèces.
- Au cours de la période, la Société a acquis et a commencé de réintégrer des biens excédentaires des ministères du gouvernement fédéral à une juste valeur d'environ 160,0 \$. Ces biens se trouvent dans tout le pays, mais principalement à Toronto, à Ottawa et dans le Canada atlantique.
- Au cours des exercices 2016/17 et 2017/18, la Société a réaffecté 13,5 \$ de ses dividendes afin de financer deux projets fédéraux d'infrastructure à la SVPM.

AUTRES DÉVELOPPEMENTS IMPORTANTS

- Au cours de l'exercice, cinq nouveaux administrateurs ont été nommés au Conseil d'administration de la Société en remplacement d'administrateurs existants dont le mandat venait à échéance. Les mandats des nouveaux administrateurs vont de deux à quatre ans.
- Au cours de l'exercice, le mandat de John McBain, président-directeur général de la Société, a été renouvelé pour une période maximale de 18 mois.

À PROPOS DE LA SICL

La SICL est la société mère de la Société immobilière du Canada CLC limitée (la « Société immobilière du Canada » ou la « SIC »), de Parc Downsview Park Inc. (« PDP ») et de la Société du Vieux-Port de Montréal Inc. (la « SVPM »), collectivement appelés « filiales de la SICL ».

La SICL exerce ses activités principalement dans deux domaines : 1) le secteur de l'immobilier, par l'entremise des terrains d'aménagement de la SIC et de PDP (« terrains de Downsview »), et 2) le secteur des attractions, par l'entremise de la Tour nationale du Canada (« Tour CN »), du parc dont PDP est propriétaire (« parc Downsview ») et de la SVPM, laquelle comprend le Centre des sciences de Montréal (« CSM »).

Par l'entremise de la SIC, la SICL réalise ses principales activités immobilières dans toutes les régions du Canada.

La SICL remplit 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 ». Ce mandat a été 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 SIC, achète au gouvernement fédéral des biens immobiliers à leur juste valeur marchande, les détient et les gère ou les améliore et les vend afin d'en tirer le meilleur avantage possible, tant pour les collectivités locales que pour son unique actionnaire, le gouvernement.

La SIC 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, en Colombie-Britannique; à Calgary et à Edmonton, en Alberta; à Ottawa et à Toronto, en Ontario; à Montréal, au Québec; à Halifax, en Nouvelle-Écosse; et à St. John's, à Terre-Neuve-et-Labrador.

Le site de PDP occupait initialement 572 acres (231 hectares) sur l'ancienne base des Forces canadiennes à Toronto. Le portefeuille de PDP se compose de biens destinés à des activités récréatives actives, d'un parc et de biens immobiliers d'aménagement. PDP sera aménagé en tenant compte d'une gamme complète d'utilisations conformément au plan secondaire du secteur Downsview approuvé par la Ville de Toronto, qui comprend une superficie de 291 acres (188 hectares) réservée en permanence en espaces verts.

La SICL exerce ses activités dans le secteur des attractions par l'entreprise de la Tour CN, du parc Downsview et des aires récréatives actives de PDP et de la SVPM.

La Tour CN est un repère national 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, l'exploitation d'un restaurant et l'attraction l'Haut-Da Cieux.

La SVPM se trouve au cœur du quartier historique de Montréal, sur le fleuve Saint-Laurent. Ses principales activités s'articulent autour de deux domaines principaux : Le Vieux-Port de Montréal (« VPM ») gère et organise des activités sur un site urbain récréatif, touristique et culturel longeant le fleuve Saint-Laurent sur 2,5 kilomètres (1,2 milles), ainsi que le CSM, qui exploite le Centre des sciences et le cinéma IMAX.

GOVERNANCE

Le Conseil d'administration de la SICL (le « Conseil d'administration ») est composé du président et de six administrateurs. À l'heure actuelle, Mme Jocelyne Houle est nommée présidente du Conseil d'administration par intérim. Pour plus de détails à propos de la gouvernance de la SICL, veuillez vous référer à la section « Gouvernance d'entreprise » incluse avec le rapport annuel 2018/19 de la SICL.

Pour l'exercice terminé le 31 mars 2019, les frais totaux du Conseil d'administration, y compris les frais de réunion, de déplacements, de conférences, de séminaires et d'assurance responsabilité, les honoraires annuels et les indemnités quotidiennes, ont totalisé 0,4 \$ (31 mars 2018 – 0,6 \$).

Les frais du Conseil d'administration et de la haute direction sont publiés sur le site Web de la SIC, www.clc.ca.

OBJECTIFS ET STRATÉGIES

L'objectif de la Société dans toutes ses transactions consiste à en tirer le meilleur bénéfice possible pour ses intervenants, les collectivités locales, la Société et, par extension, son unique actionnaire.

IMMOBILIER

La Société optimise la valeur financière et communautaire des biens immobiliers stratégiques dont le gouvernement n'a plus besoin. Elle achète ces biens immobiliers à leur juste valeur de marchande, 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 de création de valeur, de patrimoine et d'innovation.

ATTRACTIONS

Par l'entremise de la Tour CN, de PDP et de la SVPM, 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 biens urbains récréatifs, touristiques et culturels, et veille à l'entretien des terrains, des immeubles, du matériel et des installations se trouvant sur ces biens, dont le CSM.

RÉSULTATS D'EXPLOITATION

Vous trouverez ci-dessous un résumé des diverses composantes de l'état consolidé du résultat global de la Société. Les pages qui suivent présentent une discussion concernant les changements importants survenus dans chacune de ces composantes pour l'exercice terminé le 31 mars 2019 par rapport à l'exercice précédent.

<i>Exercice se terminant le 31 mars</i>	2019	2018
Ventes immobilières	58,5 \$	115,0 \$
Attractions, aliments, boissons et autres produits d'accueil	114,8	111,0
Activités de location	46,6	45,9
Gain réalisé sur la vente de biens immobiliers	34,8	–
Intérêts et autres produits divers	14,7	12,7
Total des produits	269,4 \$	284,6 \$
Frais généraux et administratifs	30,4	28,6
Résultat avant impôts	74,5	50,2
Résultat net et résultat global (après impôts)	55,2	37,8

<i>Par entité :</i>	<i>Exercice terminé le 31 mars 2019</i>				<i>Exercice terminé le 31 mars 2018</i>			
	<i>Vieux-Port</i>	<i>Parc Downsview</i>	<i>Société immobilière du Canada</i>	<i>Total</i>	<i>Vieux-Port</i>	<i>Parc Downsview</i>	<i>Société immobilière du Canada</i>	<i>Total</i>
Ventes immobilières	– \$	– \$	58,5 \$	58,5 \$	– \$	– \$	115,0 \$	115,0 \$
Attractions, aliments, boissons et autres produits d'accueil	9,8	0,9	104,1	114,8	8,7	1,0	101,3	111,0
Activités de location	7,7	12,6	26,3	46,6	7,6	13,3	25,0	45,9
Gain réalisé sur la vente de biens immobiliers	–	34,8	–	34,8	–	–	–	–
Intérêts et autres produits divers	3,0	0,1	11,6	14,7	3,4	–	9,3	12,7
Total des produits	20,5 \$	48,4 \$	200,5 \$	269,4 \$	19,7 \$	14,3 \$	250,6 \$	284,6 \$
Frais généraux et administratifs	5,0	0,6	24,8	30,4	4,4	0,3	23,9	28,6
Résultat (perte) avant impôts	(14,3)	32,7	56,1	74,5	(24,6)	(2,3)	77,1	50,2
Résultat net et résultat global (perte) après impôt	(10,5)	24,0	41,7	55,2	(18,1)	(1,7)	57,6	37,8

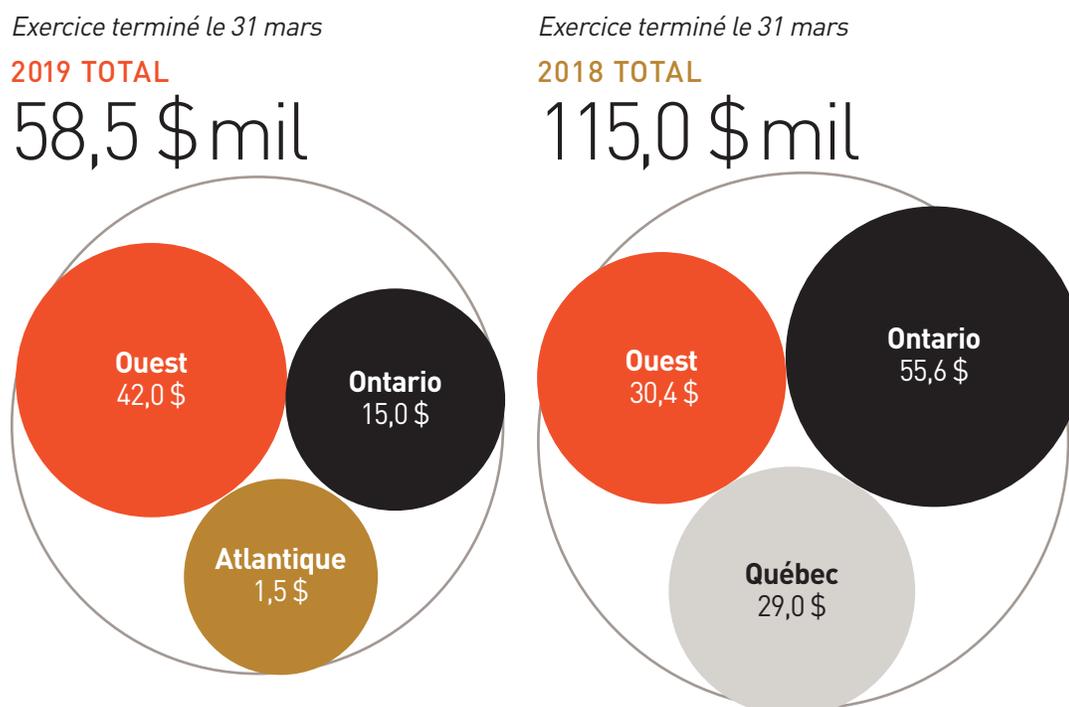
PRODUITS

Le produit total de l'exercice se montait à 269,4 \$ et provenait de cinq sources principales :

1) Ventes immobilières

Les ventes immobilières de 58,5 \$ de l'exercice comprennent les ventes de biens immobiliers aménagés à titre de terrains à bâtir et vendus à des constructeurs de maisons individuelles ainsi que des ventes de blocs de terrains aménagés. Les produits englobent les ventes conclues dans des projets particuliers à travers le pays, en fonction des différents marchés.

Les ventes immobilières par région étaient les suivantes :



Les ventes immobilières de l'exercice se sont soldées par une marge brute, excluant les frais généraux et administratifs et les impôts, de 14,9 \$ (ou 25,6 %).

Au cours de l'exercice précédent, deux importantes ventes de terrains non récurrentes ont été effectuées au projet Village des Riverains à Ottawa et au projet Les Bassins à Montréal, qui ont totalisé plus de 50,0 \$. Les ventes immobilières dépendent de nombreux facteurs; en raison de la nature de ses activités, la Société ne peut forcément enregistrer d'année en année un volume constant de ventes.

Les marges varient considérablement d'un projet à l'autre et dépendent de nombreux facteurs, dont la demande du marché dans la région où se déroule le projet, la proximité d'un aménagement concurrentiel, la combinaison de produits à l'intérieur du projet, le coût du terrain et le délai de vente d'un projet; il est donc difficile de comparer les résultats d'une année à l'autre.

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 de la SVPM et de Parc Downsview, qui comprennent les stationnements, les concessions, les programmes, les événements, les locations à des entreprises, et les autres produits d'accueil.

Tour CN

Les produits de la Tour CN s'élevaient à 105,7 \$ pour l'exercice, soit 2,6 \$ supérieurs à ceux de l'exercice précédent. Le bénéfice avant intérêts, impôts et amortissement (« BAIIA ») de la Tour CN de 52,5 \$ pour l'exercice a augmenté de 1,4 \$ par rapport à l'exercice précédent.

L'affluence au cours de l'exercice se chiffrait à 1,94 million de visiteurs, ce qui représentait une légère diminution par rapport à l'exercice précédent. Les dépenses moyennes par visiteur ont atteint environ 53 \$ au cours de l'exercice, en hausse de 5 % environ par rapport à celles de l'exercice précédent, ce qui s'explique principalement par de bonnes ventes de billets.

Les produits, le BAIIA et l'affluence enregistrés au cours de l'exercice ont été affectés par la tempête de glace d'avril 2018 qui a obligé la Tour CN et les commerces voisins à fermer leurs portes pendant environ cinq jours.

SVPM

Au cours de l'exercice, la SVPM a tiré des produits de 9,8 \$ du CSM et de ses activités liées au stationnement, aux concessions, aux programmes et aux événements. Les produits ont augmenté de 1,0 \$ par rapport à l'exercice précédent, principalement en raison de la fréquentation accrue de l'exposition temporaire au CSM.

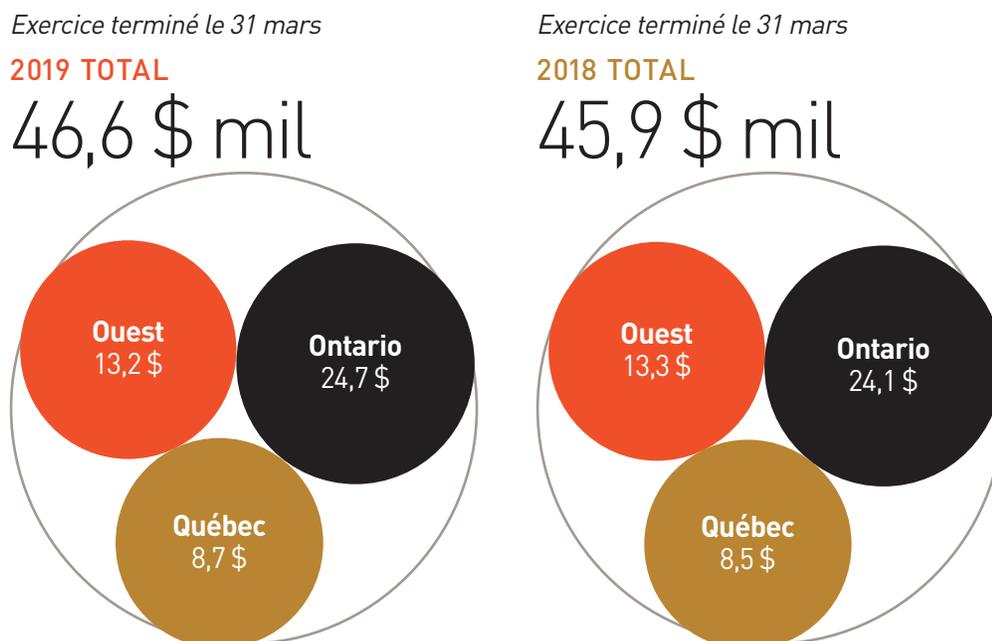
PDP

Au cours de l'exercice, les produits de PDP de 0,9 \$ provenant de ses programmes et de ses événements étaient conformes à ceux de l'exercice précédent.

3) Activités de location

Les activités de location englobent les produits tirés des biens commerciaux, industriels et résidentiels détenus à titre de placements, ainsi que des biens immobiliers qui se trouvent sur des terrains en voie d'aménagement et détenus pour aménagement futur à travers le pays. Les produits de location de 46,6 \$ réalisés au cours du trimestre et depuis le début de l'exercice ont été générés par les biens de placement, les stocks de biens immobiliers qui sont à diverses étapes d'aménagement et par d'autres biens immobiliers de la SIC, de la SVPM et de PDP. Les produits de location étaient de 0,7 \$ supérieurs à ceux de l'exercice précédent.

Les produits de location par région se sont établis comme suit :



La marge brute de location de 8,6 \$ (18,4 %) pour l'exercice était supérieure à celle de l'exercice précédent de 9,6 \$. Les frais d'exploitation de location de l'exercice précédent comprennent des coûts de réparation et d'entretien significatifs non récurrents de 7,9 \$ pour le parc de stationnement du quai King-Edward, dans le cadre du programme d'infrastructure fédéral. Après ajustement des charges opérationnelles de location de l'exercice précédent en éliminant les coûts non récurrents, la marge brute de location aurait été de 6,9 \$ (ou 14,9 %). L'augmentation de 1,7 \$ des produits de location par rapport à la marge brute de location ajustée de l'exercice précédent est principalement attribuable à l'augmentation des produits de location variables de certains contrats de location et à la vente d'une propriété au cours de l'exercice précédent qui, comme prévu au budget, a affiché un déficit pendant sa détention en vue de la vente.

4) Gain réalisé sur la vente de biens immobiliers

Au cours de l'exercice, la Société a conclu une série de transactions (« les transactions ») avec le propriétaire d'un terrain adjacent à Toronto. Les transactions comprenaient la vente d'un terrain souterrain et l'extinction de certains droits et charges détenus en échange d'une contrepartie en espèces de 33,0 \$ et d'un terrain de 5 acres adjacent au terrain actuel de la Société.

Les transactions comprenaient également un accord portant sur une route et une infrastructure (l'« accord »), qui donne certains droits à la Société et au propriétaire du terrain adjacent et un cadre de partage des coûts et de répartition des coûts entre leurs terrains respectifs. La valeur financière de l'accord est incertaine étant donné la nature et le calendrier des approbations municipales potentielles en matière d'urbanisme.

La Société a réalisé un gain net de 34,8 \$ avant impôts, comptabilisé dans la section des produits de l'état consolidé du résultat global sous le libellé « Gain réalisé sur la vente de biens immobiliers ».

5) Intérêts et produits divers

Les intérêts et les produits divers de 14,7 \$ pour l'exercice comprennent principalement des intérêts sur les placements à court terme, la trésorerie et les équivalents de trésorerie, les créances à long terme, ainsi que des dons et des produits de parrainage de la SVPM.

DIVERS

Frais généraux et administratifs

Les frais généraux et administratifs de 30,4 \$ pour l'exercice étaient supérieurs de 1,8 \$ par rapport à l'exercice précédent. Les principales causes de ces augmentations, qui étaient prévues au budget, étaient liées aux initiatives de TI de l'entreprise et aux coûts de soutien de TI, aux initiatives de communications d'entreprise et aux augmentations salariales générales.

Impôts

Le taux d'imposition effectif de 26,0 % est conforme aux taux prévus par les dispositions législatives.

SITUATION FINANCIÈRE

ACTIF

Au 31 mars 2019 et au 31 mars 2018, la valeur comptable du total des actifs s'établissait respectivement à 1 241,9 \$ et 1 229,1 \$. Le tableau suivant présente un résumé des actifs de la Société :

	31 mars 2019	31 mars 2018
Stocks	386,4 \$	393,2 \$
Biens de placement	29,8	29,7
Immobilisations corporelles	142,4	135,9
Trésorerie et équivalents de trésorerie	456,3	453,5
Actif d'impôts différés à recouvrer	99,3	103,4
Créances à long terme	58,2	58,2
Créances clients et autres actifs	69,5	55,2
Total	1 241,9 \$	1 229,1 \$

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 liquidités. Au 31 mars 2019, les soldes de la trésorerie et des équivalents de trésorerie, détenus auprès d'importantes banques à charte canadienne et institutions financières, totalisaient 456,3 \$, contre 453,5 \$ au 31 mars 2018.

Durant les 12 mois à venir, la trésorerie et les équivalents de trésorerie de la Société devraient permettre de rembourser 262,2 \$ en billets à ordre et dette de participation.

La stratégie de placement de la Société consiste à optimiser, et non à maximiser, le rendement financier de sa trésorerie et de ses équivalents de trésorerie, tout en continuant de maintenir la liquidité et en veillant à ce qu'il n'y ait aucune érosion du capital.

Stocks

Les stocks de la Société incluent 128,4 \$ de biens immobiliers destinés à l'aménagement (31 mars 2018 – 163,7 \$), 235,9 \$ de biens immobiliers en voie d'aménagement (31 mars 2018 – 224,0 \$) et 22,1 \$ de biens immobiliers destinés à la vente (31 mars 2018 – 5,5 \$).

Les stocks sont comptabilisés au plus faible du coût et de la valeur nette de réalisation. Au cours de l'exercice, aucune dépréciation ou reprise de dépréciation n'a été comptabilisée par rapport aux stocks.

La Société a engagé des dépenses de 36,9 \$ au cours de l'exercice comparativement à 48,9 \$ durant l'exercice précédent. Les dépenses liées aux stocks varient d'un exercice à l'autre, selon les dépenses requises et prévues pour les biens en question dans le but de les préparer pour les vendre.

Pour les terrains de Downsview de PDP à Toronto, près de 11,0 \$ ont été investis au cours de l'exercice considéré. Les investissements visaient principalement à soutenir les efforts de planification des futurs quartiers, ainsi que les travaux d'infrastructure du quartier Stanley Greene.

En Alberta, plus de 19,0 \$ ont été investis dans le projet Currie à Calgary et dans le projet du Village at Griesbach à Edmonton au cours de l'exercice. Ces investissements étaient principalement liés aux travaux d'infrastructure et à l'infrastructure pour les phases actuelle et futures. Au cours des trois dernières années, la Société a investi plus de 70,0 \$ dans ces projets.

Au projet du Village des Riverains à Ottawa, la Société a investi près de 7,0 \$ au cours de l'exercice. Au cours des trois dernières années, l'investissement total au Village des Riverains atteint environ 50,0 \$.

Les investissements de la Société dans ses biens immobiliers, mais en particulier ceux qui sont mentionnés ci-dessus, continuent de bénéficier de rendements prévisionnels rentables, ainsi que de l'objectif de la Société de créer une valeur pour les communautés locales dans lesquelles elle exerce ses activités d'aménagement.

Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles comprennent principalement la Tour CN, le parc Downsview, certains garages de stationnement, le CSM, des quais, des ponts, l'immeuble et le terrain de la SVPM, 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 acquisitions d'immobilisations de 18,6 \$ pour l'exercice, comparativement à 24,7 \$ 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.

Le 26 juin 2018, la Tour CN a dévoilé son nouveau Niveau du Belvédère moderne, après avoir investi près de 16,0 \$. Le Niveau du Belvédère rénové comprend de nouvelles parois vitrées du plancher au plafond qui donnent un meilleur accès aux vues panoramiques de Toronto. Il comprend également un tout nouveau plancher de verre, installé directement sur l'original, au niveau inférieur, et de nouveaux bistrots. Dans l'ensemble, le nouveau Niveau du Belvédère a engendré des réactions très positives.

Au cours de cet exercice, la SVPM a effectué son grand projet d'infrastructure visant à réparer et à moderniser le parc de stationnement du quai King Edward, ainsi qu'à apporter trois modernisations au Belvédère, son espace événementiel polyvalent. Au cours de l'exercice, ces investissements dans les immobilisations corporelles de la SVPM ont entraîné une dépréciation comptable, car leur juste valeur était inférieure de 1,3 \$ à leur valeur comptable.

Il y a eu amortissement des charges non monétaires de 12,8 \$ au cours de l'exercice, comparativement à 14,0 \$ pour l'exercice précédent. Ces dépenses excluent les frais de réparation et d'entretien.

Actif d'impôts différés

L'actif d'impôts différés de 99,3 \$ est principalement attribuable aux différences temporaires entre la valeur comptable des actifs et celle des passifs aux fins de présentation de l'information financière et qui est inférieure à la valeur utilisée à des fins fiscales au Parc Downsview. L'actif d'impôts différés doit être réalisé à la vente de terrains en voie d'aménagement au cours des prochaines années. Au cours de l'exercice, une partie de l'actif d'impôts différés a été réduite, car des pertes autres qu'en capital subies au cours des exercices précédents ont servi à réduire les gains réalisés sur la vente de biens immobiliers, ce qui a réduit le montant des impôts à payer en espèces.

Créances à long terme

Les créances à long terme de 58,2 \$ comprennent des sommes à recevoir des partenaires tiers à même les flux de trésorerie des coentreprises. Les créances à long terme représentent principalement la quote-part proportionnelle des obligations des partenaires tiers relatives aux billets à ordre sur certains biens immobiliers. À l'instar des billets à ordre, les créances à long terme ne portent pas intérêt et sont basées sur les flux de trésorerie des projets auxquels elles sont liées.

Immeubles de placement

Les immeubles de placement comprennent principalement des terrains situés à Toronto sur lesquels est construit le Rogers Centre et ceux au pied de la Tour CN, de même que certains biens à PDP.

Créances clients et autres actifs

Les créances clients et autres actifs incluent la partie courante des impôts à recouvrer, des loyers à recevoir, des 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 2019	31 mars 2018
Facilités de crédit	15,1 \$	41,5 \$
Effets à payer	421,2	428,0
Dettes fournisseurs et autres créditeurs	35,0	33,1
Participation aux bénéficiaires à payer	78,2	78,2
Provisions	27,1	29,8
Loyers reçus d'avance, dépôts et autres passifs	9,3	8,0
Produits différés	6,1	4,9
Passifs d'impôts et autres passifs	11,3	12,2
Total du passif	603,3 \$	635,7 \$
Surplus d'apport	181,2	181,2
Résultats non distribués	457,4	412,2
	638,6	593,4
Total du passif et des capitaux propres	1 241,9 \$	1 229,1 \$

Effets à payer

Les effets à payer 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 2019 et 2050) ou aux dates de disponibilité du produit net de la vente par la Société des biens immobiliers pour lesquels ont été émis ces effets, sauf dans un nombre limité de cas où les modalités de l'effet précisent quand l'émetteur peut en exiger le paiement et sans égard aux flux de trésorerie du bien. Sur les effets à payer, 22,0 \$ sont payables à vue aux anciens détenteurs. Pour tous les effets, le gouvernement peut choisir de reporter les montants qui sont exigibles et remboursables. Tous les effets ne portent pas intérêt. Cependant, à des fins de comptabilité, ils doivent être évalués à leur juste valeur à l'acquisition. En conséquence, à des fins de comptabilité, un effet à payer peut être escompté, tout dépendant des caractéristiques précises des effets à payer (voir section « Estimations comptables critiques »), ce qui peut entraîner des intérêts débiteurs sans effet sur la trésorerie.

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 :

<i>Exercice se terminant le 31</i>	
2020	184,0 \$
2021	9,3
2022	44,9
2023	5,0
2024	174,1
Exercices ultérieurs	36,7
Total partiel	454,0
Moins : montants représentant les intérêts théoriques	32,8
	421,2 \$

Facilités de crédit

La Société bénéficie de deux facilités de crédit.

PDP dispose d'une facilité de crédit renouvelable à vue 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 2019, PDP avait utilisé 28,5 \$ (31 mars 2018 – 52,2 \$), dont 13,4 \$ (31 mars 2018 – 10,7 \$) avaient servi à garantir des lettres de crédit en cours. Les autres produits provenant de la facilité de crédit ont servi à financer la construction et l'aménagement des projets de PDP et à rembourser des effets à payer.

La SIC dispose d'une facilité de crédit renouvelable de 100,0 \$, prioritaire, non garantie. La facilité de crédit peut être utilisée pour garantir les lettres de crédit en cours. Au 31 mars 2019, la SIC avait utilisé 23,7 \$ (31 mars 2018 – 33,1 \$) comme garantie pour des lettres de crédit en cours.

Dettes fournisseurs et autres créditeurs

Les dettes fournisseurs et autres créditeurs sont supérieures au solde du 31 mars 2018, ce qui s'explique principalement par l'effet temporel. Dans tous les cas, il s'agit de dettes fournisseurs et de charges à payer engagées dans le cours normal des activités. À la suite de l'adoption de la norme IFRS 16 *Contrats de location* par la Société au 1^{er} avril 2018,

la Société a comptabilisé un passif de 4,4 \$ au titre des contrats de location, qui est inclus dans les dettes fournisseurs et autres crédateurs. Dans le même temps, la Société a comptabilisé un droit d'utilisation de 4,4 \$, inclus dans les immobilisations corporelles dans les états financiers consolidés.

Participation aux bénéficiaires à payer

Conformément à l'entente sur l'acquisition d'achat et de vente de certains biens immobiliers conclue par la Société avec le gardien fédéral précédent, Services publics et Approvisionnement Canada (SPAC), la Société et SPAC ont partagé équitablement le profit net des ventes. La Société continue à détenir un passif de 78,2 \$ résultant de transactions conclues au cours d'exercices précédents dont le gardien a reporté le paiement.

Provisions

Les provisions représentent des obligations de la Société dont l'échéance ou le montant est incertain. Elles sont constituées en grande partie des frais pour achever les projets de biens immobiliers vendus ainsi que des paiements en remplacement d'impôt que la Société conteste.

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.

Passifs d'impôts et autres passifs

Les passifs d'impôts représentent les impôts actuellement exigibles et des passifs d'impôts futurs de la Société provenant des différences temporaires entre la valeur comptable des actifs et celle des passifs aux fins de présentation de l'information financière, qui est supérieure aux montants utilisés à des fins fiscales.

RESSOURCES EN CAPITAL ET LIQUIDITÉS

Au 31 mars 2019, la Société disposait d'environ 56,3 \$ de fonds en caisse et de 400,0 \$ en équivalents de trésorerie, lesquels consistent en dépôts à terme assortis de conditions de placement initiales de 90 jours, arrivant à échéance dans un délai de 22 jours. La trésorerie et les équivalents de trésorerie affectés aux activités opérationnelles et d'investissement se sont élevés à 53,2 \$ au total pour l'exercice. Au cours de l'exercice, la Société a investi 36,9 \$ dans les stocks de biens immobiliers et 20,8 \$ dans les immobilisations corporelles et les immeubles de placement. En plus de ces investissements, la Société a également remboursé 33,0 \$ sur ses facilités de crédit, effectué des remboursements de billets de 13,5 \$ aux anciens détenteurs de biens immobiliers et versé un dividende à 10,0 \$ à son actionnaire. La Société a financé ces investissements, dépenses, paiements et remboursements au moyen du bénéfice net provenant des opérations, des soldes de trésorerie et d'équivalents de trésorerie existants et d'emprunts sur ses facilités de crédit, au besoin.

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

- financer les charges récurrentes;
- gérer les facilités de crédit courantes;
- financer l'aménagement continu des stocks et des biens de placement;
- financer les exigences de fonds afin de maintenir et d'améliorer ses immobilisations corporelles;

- financer les activités d'investissement, lesquelles peuvent inclure :
 - des acquisitions de biens immobiliers;
 - des remboursements des effets;
 - des dépenses en immobilisations discrétionnaires;
- financer le déficit d'exploitation de la SVPM;
- financer le remboursement de la participation aux bénéficiaires à SPAC; et
- effectuer des distributions à son seul actionnaire.

La Société estime être en mesure de satisfaire à ses besoins en liquidités à l'aide de la trésorerie et 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 possibilités de refinancement.

GESTION DES RISQUES

La Société utilise une stratégie pratique en matière de gestion des risques. L'objectif de la stratégie 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 ses collectivités locales.

Le Conseil d'administration a globalement la responsabilité de la gouvernance du risque et supervise la gestion de l'identification des principaux risques auxquels la Société fait face et la mise en œuvre des processus d'évaluation des risques appropriés pour gérer ces risques. Les cadres supérieurs sont responsables de l'identification et de l'évaluation des risques, de la définition des contrôles et des actions pour minimiser les risques, tout en se concentrant sur les objectifs opérationnels de la Société.

La Société met à jour régulièrement son évaluation des risques de l'entreprise afin d'examiner les principaux risques recensés, de les hiérarchiser et de les atténuer. L'évaluation comprend l'examen de rapports sur les risques, de rapports d'audit et d'information sur le secteur d'activité, ainsi que d'entrevues des cadres supérieurs dans l'ensemble de la Société.

La Société a recours à l'audit interne pour l'aide à évaluer la conception et l'efficacité opérationnelle des contrôles internes et de la gestion des risques. Dans le plan annuel de l'audit interne, les risques et les contrôles recensés sont considérés et intégrés pour être analysés.

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

RISQUES ET INCERTITUDES

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. Les risques ci-dessous ne sont pas les seuls risques qui peuvent toucher la Société. D'autres risques qui ne sont pas connus à ce jour ou qui sont considérés comme négligeables par la Société peuvent aussi avoir une incidence défavorable importante sur l'activité future et les activités opérationnelles de la Société.

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 et les taux de change. Conformément au Rapport sur la politique monétaire d'avril 2019 de la Banque du Canada, la croissance du produit intérieur brut (« PIB ») du Canada prévue pour 2019 s'élève à 1,2%, pourcentage inférieur aux estimations de 1,7 % de la Banque du Canada en janvier 2019. Le ralentissement de l'économie au quatrième trimestre de 2018 et au premier trimestre de 2019 est le principal moteur de cette diminution. La Banque du Canada prédit une croissance du PIB supérieure en 2020 et 2021, respectivement à 2,1 % et 2,0 %. Dans le même rapport, la Banque du Canada prévoit une fluctuation de l'indice des prix à la consommation (« IPC ») étroite autour de 2 % à court terme, prédisant précisément une inflation de l'IPC de 1,9 % en 2019, de 2,0 % en 2020 et de 2,0 % en 2021.

Selon plusieurs prévisions, le taux de chômage du Canada devrait rester invariablement bas, à son taux actuel de 5,7 %. Selon certaines estimations, le taux de chômage en 2019 passera des 5,7 % actuels à 5,9 %, puis connaîtra une hausse en 2020.

Au Canada, les taux d'intérêt étaient à la hausse au cours des 12 derniers mois, s'éloignant de leurs niveaux historiquement bas. La Banque du Canada a augmenté son taux d'intérêt de référence, qui est passé de 0,5 % au 1^{er} juillet 2017 à 1,75 % au 24 octobre 2018. Depuis la hausse du taux de référence en octobre 2018, la Banque du Canada a continuellement choisi de ne pas augmenter le taux de référence. Lors de sa dernière annonce en mai 2019, la Banque du Canada a mentionné que le ralentissement récent de l'économie semble avoir été temporaire, et ses données probantes indiquent que l'économie se redressera au cours du second semestre 2019. Selon les prévisions, la Banque du Canada maintiendra son taux d'intérêt jusqu'à la fin de 2019, avec une possibilité d'augmentation à l'automne 2019. La hausse des taux d'intérêt se traduit par une augmentation du coût des prêts hypothécaires. Ce facteur, qui s'ajoute aux nouvelles règles sur les « critères d'admissibilité aux prêts hypothécaires » entrées en vigueur en 2018, a eu une incidence sur les prix. Comme plusieurs marchés immobiliers subissent déjà de fortes pressions sur le plan de l'abordabilité, une augmentation des coûts d'emprunt pourrait avoir des répercussions sur le marché de l'immobilier. Les taux d'intérêt accrus ont également une incidence sur le montant du revenu disponible que les ménages peuvent dépenser pour les articles discrétionnaires tels que le divertissement, les repas et les attractions.

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 les 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 elles peuvent être différées. Dans la dernière version publiée de ses perspectives annuelles du marché de l'habitation pour l'automne 2018, la Société canadienne d'hypothèques et de logement (« SCHL ») prévoit que les mises en chantier commenceront à ralentir graduellement entre 2018 et 2020, étant davantage en phase avec des perspectives économiques modérées et les conditions démographiques. Le produit intérieur brut (« PIB ») et le revenu des ménages devraient se stabiliser pour atteindre un rythme plus soutenable, tandis que les taux hypothécaires devraient poursuivre leur hausse graduelle. Dans l'ensemble, la demande de logement devrait se modérer et les conditions du marché de la revente devraient se calmer. Selon les perspectives du marché de l'habitation de la SCHL, les mises en chantier devraient varier entre 204 500 et 213 100 unités en 2018 (prévision de la SCHL pour le T4 de 2017 – entre 192 200 et 203 300) et entre 193 700 et 204 500 unités en 2019 (prévision de la SCHL pour le T4 de 2017 – entre 192 300 et 203 800) et entre 189 300 et 201 300 en 2020. Le nombre réel de mises en chantier en 2015, 2016 et 2017 était respectivement de 195 500, 197 900 et 219 800 unités.

Les perspectives pour le marché de l'habitation canadien sont une variabilité dans tout le pays; il existe des risques et des incertitudes d'importance, notamment dans certains marchés locaux. Les prix de référence du pétrole, qui se négocient actuellement autour de 55 \$ US le baril (mai 2018 – 68 \$ US le baril), demeurent le facteur de risque et d'incertitude le plus important limitant la croissance. Les prix du pétrole canadien se négocient à escompte par rapport aux prix de référence

du pétrole mondial, mais les prix du pétrole canadien se sont nettement améliorés par rapport aux prix du pétrole américain au cours du dernier trimestre. À la fin de décembre 2018, les prix du pétrole canadien se négociaient à environ 17 \$ le baril de moins que ceux des États-Unis, alors qu'à la fin d'avril 2019, l'escompte pour le pétrole canadien se rapprochait de 10 \$ le baril. Les prix du pétrole, en particulier l'escompte sur les prix du pétrole canadien, exerce un impact considérable sur l'économie à Terre-Neuve-et-Labrador, en Saskatchewan et en particulier en Alberta, incluant sur la demande de logements, en raison des répercussions négatives sur l'emploi et le revenu des ménages.

Dans son Évaluation du marché de l'habitation (HMA) du deuxième trimestre de 2019, la SCHL a modifié son évaluation globale du marché national de l'habitation, passant d'un degré de vulnérabilité élevé à un degré de vulnérabilité modéré. La SCHL continue de faire de la surévaluation un indicateur du degré modéré de vulnérabilité générale du marché canadien, mais a toutefois noté que les preuves de l'accélération des prix se sont atténuées pour l'ensemble du Canada. La SCHL a noté que, selon ses estimations, la surévaluation moyenne est restée proche de zéro au cours des trois derniers trimestres, ce qui indique que les prix sont plus conformes aux facteurs fondamentaux du marché de l'habitation. Le prix moyen a diminué d'environ 5 % au quatrième trimestre de 2018 par rapport au quatrième trimestre de 2017, probablement en raison de règles hypothécaires plus strictes. Plus précisément, en ce qui concerne l'accélération des prix, la SCHL a abaissé son évaluation à « faible », estimant que les attentes relatives à l'accélération future des prix du logement ne semblaient pas excessives et apparaissent plus conformes au seuil fixé par la SCHL.

Les marchés de l'habitation de Toronto et de Vancouver continuent de présenter des signes de conditions problématiques élevés, selon la SCHL.

À Toronto, l'évaluation continue de conduire à un signe modéré de surévaluation, d'accélération des prix et de risque de surchauffe. Les préoccupations concernant la surévaluation continuent de s'atténuer, les prix du logement continuant de mieux s'aligner sur les facteurs fondamentaux du marché de l'habitation, comme l'indique le fait que les prix de vente moyens au quatrième trimestre 2018 correspondaient à ceux du quatrième trimestre 2017. Le stock des logements achevés et invendus a diminué, ce qui confirme les faibles preuves de surconstruction.

À Vancouver, l'évaluation est dictée par une combinaison de signes modérés d'accélération des prix et de surchauffe, et de faibles signes de surconstruction. La SCHL n'a pas modifié son évaluation globale pour Vancouver, mais elle a néanmoins réduit son degré de vulnérabilité aux facteurs de surchauffe et de surévaluation. La SCHL a évoqué une activité plus modérée sur le marché de la revente, assouplissant les craintes de surchauffe, ainsi qu'un meilleur alignement du marché du logement, essentiel à la baisse des prix du logement, faisant passer l'indicateur de surévaluation d'élevé à modéré.

Dans son EMH T2 2019, la SCHL continue à maintenir que les conditions problématiques à Calgary sont modérées, faisant référence à des préoccupations de surconstruction. Les constructeurs de Calgary semblent avoir réagi en ralentissant généralement la production, mais les ventes de maisons neuves continuent à diminuer à un rythme encore plus rapide. Un taux de chômage élevé, des taux d'intérêt plus élevés et les prévisions de faible croissance économique créent tous une incertitude sur le marché pour les acheteurs. Edmonton continue de présenter des signes modérés de conditions problématiques dues à la surconstruction, car le taux d'inoccupation et le nombre d'unités invendues se maintiennent à des niveaux relativement élevés. Les signes de conditions problématiques à Ottawa persistent à être faibles, alors que les niveaux d'unités invendues continuent à diminuer et que la forte croissance des prix est jumelée à une solide croissance de l'emploi. Cela étant dit, si l'activité de vente continue de dépasser les inscriptions dans un avenir prévisible, le risque d'accélération des prix pourrait augmenter.

Un certain nombre de projets de la Société prévus sur les quelques prochaines années à Halifax, en Nouvelle-Écosse, deviennent plus actifs. Dans son EMH T2 2019, la SCHL rapporte un faible degré de vulnérabilité à Halifax, la demande de revente étant forte et les tendances migratoires positives.

La Société atténue ses risques relatifs au secteur immobilier au moyen d'une évaluation et d'une surveillance constantes des conditions des marchés locaux. Elle peut ajuster le montant ou le moment choisi des dépenses affectées aux propriétés ou des ventes en réponse aux conditions du marché.

RISQUES RELATIFS AU SECTEUR DES ATTRACTIONS

Les activités de la Tour CN et de la SVPM sont directement liées à la performance du secteur du tourisme à Toronto et à Montréal, respectivement. L'affluence de la Tour CN varie également selon les saisons et les conditions météorologiques quotidiennes.

Les visiteurs provenant de l'extérieur du marché local constituent la majorité des visiteurs de la Tour CN. Un nombre important de visiteurs à la SVPM et à la Tour CN proviennent des États-Unis (« É.-U. »).

Au 31 mai 2018, le taux était de 1,00 \$ US = 1,30 \$ et il s'est légèrement affaibli le 30 mai 2019 pour se situer à 1,00 \$ US = 1,35 \$.

Dans l'ensemble, un dollar canadien dévalué par rapport aux autres devises, notamment le dollar américain, a une répercussion favorable sur les produits de la Tour CN et de la SVPM en raison du pouvoir d'achat accru des consommateurs. En outre, un dollar canadien dévalué peut également dissuader les visiteurs locaux de 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 et de la SVPM.

Selon les actualités, les relations entre le Canada et les États-Unis semblent être positives. En mai 2019, les deux pays sont parvenus à un accord visant à éliminer les droits de douane qu'ils ont chacun imposés en mai 2018, principalement en ce qui concerne l'acier, l'aluminium et d'autres produits. Il semble également que les nouveaux accords « ALENA » progressent et seront ratifiés par les deux pays.

L'affluence à la SVPM joue un rôle important dans ses résultats. Pour continuer à attirer des visiteurs, la SVPM, y compris le CSM, a besoin de continuer à investir dans ses attractions et expositions actuelles et de s'associer à diverses organisations, tout en élaborant de nouvelles attractions et expositions, afin de renouveler les services qu'il offre aux visiteurs. La SVPM atténue ces risques en gérant de façon active et en modifiant ses frais de publicité, en présentant de nouveaux événements et attractions, tout en se concentrant aussi sur les événements importants existants pour accroître le nombre total de ses visiteurs.

RISQUES POUR LA CYBERSÉCURITÉ

La cybersécurité a cessé d'être un risque émergent et se classe désormais au rang des risques stratégiques que les entreprises doivent activement gérer au Canada et partout dans le monde. Les cyberattaques, ainsi que les criminels qui les commettent, font constamment évoluer le niveau de complexité de leurs cibles et de leurs méthodes de ciblage. Il est essentiel que les entreprises se protègent contre la fraude financière, la perte de données sensibles, la perturbation des activités commerciales et la protection et la sécurité de leurs clients. Les attaques, lorsqu'elles sont couronnées de succès, pourraient compromettre les renseignements confidentiels de la Société ainsi que la confiance accordée par les parties prenantes à la capacité de la Société de détenir et de préserver les données et les renseignements sensibles. Ces attaques peuvent entraîner des conséquences négatives, notamment des coûts de correction d'erreurs, un manque à gagner, des litiges et une atteinte à la réputation. Afin de protéger ses renseignements, la Société investit dans des technologies et dans la formation de son personnel et examine continuellement ses stratégies d'atténuation en fonction des pratiques exemplaires de l'industrie. Au fur et à mesure de l'évolution du risque pour la cybersécurité et de la cybercriminalité, la Société devra peut-être modifier ses stratégies et ses investissements. La Société continuera d'investir dans de nouvelles technologies, de réinvestir dans la formation de son personnel et d'examiner, avec l'aide de spécialistes indépendants, la maturité de sa cybersécurité, son évaluation des risques, sa reprise après sinistre et ses techniques de prévention et de détection.

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 selon la première des dates suivantes : à leur échéance (entre 2019 et 2050) ou aux dates de disponibilité du produit net de la vente par la Société des biens immobiliers pour lesquels ont été émis ces effets, sauf dans un nombre limité de cas où les modalités de l'effet précisent quand l'émetteur peut en exiger le paiement et sans égard aux flux de trésorerie du bien immobilier.

La Société est exposée au risque de taux d'intérêt sur ses deux facilités de crédit, sa trésorerie et ses équivalents de trésorerie. La trésorerie et les équivalents de trésorerie gagnent des intérêts aux taux d'intérêt en vigueur sur le marché et ont une exposition limitée au risque de taux d'intérêt en raison de leur courte durée. Les emprunts sur les facilités de crédit portent intérêt à des taux fixes et variables. Les emprunts à taux variables sont exposés au risque de taux d'intérêt. L'incidence d'une variation du taux d'intérêt de +/- 0,5 % ne serait pas importante sur les résultats ou les flux de trésorerie de la Société.

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 générés par les projets, selon les estimations de la direction, suffiront pour rembourser les effets à payer à leur échéance et les facilités de crédit en cours.

Si la Société n'était pas en mesure de renouveler les facilités de crédit existantes à des taux raisonnables, les activités d'acquisition et d'aménagement pourraient être réduites ou la vente d'actifs pourrait être accélérée. Cependant, la Société envisage de renouveler ses facilités de crédit existantes à des taux raisonnables en raison de la qualité de ses actifs et de la solidité de sa situation financière.

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 à échéances variables. Le risque de crédit sur les ventes de terrains est atténué par des exigences rigoureuses en matière de dépôt minimum, la vente de terrains au comptant et 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 effectue fréquemment un examen de ses créances et, au besoin, établit une provision appropriée pour les créances douteuses. Au 31 mars 2019, le solde des loyers à recevoir et des créances diverses s'élevait à 43,5 \$ (31 mars 2018 – 36,3 \$).

La Société a aussi des créances à long terme de 57,4 \$ 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 2019.

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. Cette dernière n'est au courant d'aucune non-conformité importante aux lois environnementales touchant ses biens immobiliers, ni d'aucune enquête ou mesure en cours ou prévues 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.

AUTRES RISQUES IMPORTANTS

Les interruptions de travail, notamment aux principales attractions de la Société, représentent un risque financier et un risque de réputation. La Société atténue ces risques par des stratégies de relations de travail, qui comprennent une gestion et une planification actives.

La sécurité physique des biens immobiliers de la Société, en particulier ses sites d'attraction, est extrêmement importante, en raison, tout particulièrement, du climat mondial actuel et de la visibilité des sites de la Société. La Société atténue le risque de perturbation de ses activités et le risque sur sa réputation en investissant continuellement dans sa technologie de sécurité et les moyens de dissuasion, en faisant appel à des spécialistes indépendants pour examiner ses mesures de sécurité et sûreté, et en examinant, mettant à jour et mettant à l'épreuve ses protocoles de sécurité.

La nature générale des projets d'aménagement immobilier et des sites d'attractions de la société fait en sorte qu'ils sont très visibles pour le public. La stratégie de la Société pour atténuer le risque de couverture médiatique négative consiste à collaborer avec ses parties prenantes, à faire preuve de réactivité et à respecter les protocoles de communication établis.

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 les éventualités sont présentés dans les notes 12 et 13 annexes aux états financiers consolidés de l'exercice terminé le 31 mars 2019.

PARTIES LIÉES

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.

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

<i>Exercice se terminant le 31 mars</i>	2019	2018
Location, location à bail et produits divers	1,8 \$	2,1 \$
Acquisition de biens immobiliers au moyen d'effets à payer ne portant pas intérêt (montant du capital)	-	12,0
Remboursement d'effets à payer	13,5	-
Dividende versé à l'actionnaire	10,0	-

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

<i>Au 31 mars</i>	2019	2018
Créances clients nettes et autres créances de ministères et organismes fédéraux, excluant le financement du gouvernement à payer	2,1 \$	0,1 \$
Comptes à payer au terme de participation aux bénéficiaires	78,2	78,2
Effets à payer	421,2	428,0

NOUVELLES PRISES DE POSITION COMPTABLES

À compter du 1^{er} avril 2018, la Société a adopté de nouveaux principes comptables, présentés dans la note 3 des états financiers consolidés de la Société. L'adoption de la norme IFRS 15, *Produits des activités ordinaires tirés de contrats conclus avec des clients*, n'a eu aucune incidence sur les résultats de la Société pour le trimestre, mais a découlé sur une nouvelle méthode comptable de constatation des produits. De même, l'adoption de la norme IFRS 9, *Instruments financiers* (« IFRS 9 ») n'a eu aucune répercussion sur les résultats de la Société pour l'exercice. L'adoption de la norme IFRS 9 a eu des conséquences sur les méthodes comptables de la Société à l'égard des instruments financiers.

La Société a adopté par anticipation la norme IFRS 16 *Contrats de location* (« IFRS 16 ») le 1^{er} avril 2018. L'adoption de la norme IFRS 16 a eu une incidence sur la méthode comptable relative aux immobilisations corporelles, comme précisé dans la note 2 des états financiers consolidés de la Société. L'incidence sur l'état consolidé du résultat global de la Société était négligeable, mais nécessitait la comptabilisation des droits d'utilisation et des passifs au titre des contrats de location correspondants. Au 31 mars 2019, les droits d'utilisation et les passifs au titre des contrats de location s'élevaient respectivement à 3,7 millions de dollars et à 3,9 millions de dollars, .

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'opinion indépendante d'un tiers, sur l'expérience historique et sur d'autres hypothèses que la direction estime raisonnables et appropriées dans les circonstances. Les résultats réels peuvent varier de façon importante comparativement à ces hypothèses et estimations.

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

I. Stocks et coût des ventes immobilières

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

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

La Société prépare chaque année un plan d'entreprise qui comprend une analyse pro forma des projets, y compris des produits escomptés et des coûts prévus. Cette analyse permet d'établir le coût des ventes comptabilisées et la valeur nette de réalisation. Cette analyse pro forma fait l'objet d'un examen périodique et, lorsque les événements et les circonstances changent, elle est 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 pas être établie à l'aide des cours de marchés actifs, la direction a recours à des modèles d'évaluation incluant le modèle d'actualisation des flux de trésorerie. Ces modèles d'évaluation emploient les données de marchés observables, dans la mesure du possible, mais lorsqu'il n'est pas possible de le faire, la direction fait appel à son jugement pour en établir la juste valeur. Cette décision peut inclure des données, comme le risque de liquidité, le risque de crédit et la volatilité. L'évolution des hypothèses se rapportant à ces facteurs peut influencer sur la juste valeur présentée. Les estimations de la juste valeur des immeubles de placement qu'établit la Société sont examinées régulièrement par la direction en ayant recours à des évaluations indépendantes des biens et à l'information de gestion interne.

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 concernant 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 23 annexes 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 et sans égard aux flux de trésorerie du bien. En ce qui a trait aux effets qui ne prévoient pas le moment où l'émetteur peut en exiger le paiement, le calendrier de remboursement est établi en fonction d'estimations de la période et des flux de trésorerie du bien. Les effets à payer ne portent pas intérêt. 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. Pertes de valeur et dépréciations

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

Dans le cas des stocks, une dépréciation est comptabilisée lorsque la valeur nette de réalisation du produit net prévu par la vente 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 perte de valeur sont effectuées en se fondant sur une analyse des unités génératrices de trésorerie (tel que le décrit la note 2h)ii) 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 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 estimés exige des estimations significatives, comme les flux de trésorerie futurs et le taux d'actualisation appliqué.

VI. Impôts sur le résultat

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

ACQUISITIONS ET PERSPECTIVES

Le 30 septembre 2014, la Société a conclu trois ententes de coentreprises avec le même partenaire tiers concernant trois parcelles de terrain distinctes situées à Vancouver (collectivement désignées comme les terrains de Vancouver) totalisant environ 80 acres (32 hectares). Chacune des parcelles des terrains de la région de Vancouver est contrôlée conjointement par la Société et son partenaire, chacun possédant une participation de 50 % dans la superficie du 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 dont le montant de capital s'élève à 221 \$ et par un capital d'apport de la part du partenaire. La Société est responsable du remboursement du solde entier des effets à payer, dont une partie sera partiellement 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 sous forme d'entreprises communes. Par conséquent, la Société a consolidé sa quote-part des actifs, des passifs, des produits et des charges.

En février 2017, en tant que partie de l'acquisition du site de le 291, av Carling, la Société a conclu une entente de coentreprise avec la société Algonquins of Ontario Opportunities concernant les terrains le 291, av Carling. La structure de la coentreprise est semblable à celle des terrains de Vancouver décrite ci-dessus. La coentreprise est administrée conjointement par la Société et un partenaire tiers d'après les termes de l'entente de coentreprise. L'intérêt du bien est partagé aux deux tiers par la Société et au tiers par le partenaire tiers. La juste valeur du bien s'élève à 9,3 \$ environ; elle a été financée par des effets à payer ne portant pas intérêt couvrant la totalité du montant. La Société est responsable du remboursement du solde entier des effets à payer dont une partie, soit 3,1 \$ (un tiers), sera financée par des créances à long terme provenant du partenaire. De la même manière que les terrains de Vancouver, les terrains le 291, av Carling sont comptabilisés sous forme d'entreprises communes. Par conséquent, la Société a consolidé sa quote-part des actifs, des passifs, des produits et des charges.

Au cours de l'exercice, la Société, par l'entremise de PDP, a acquis un bien immobilier de 5 acres adjacent à ses terrains existants de PDP, dans le cadre de la série de transactions conclues avec un propriétaire foncier voisin.

La Société dispose d'un portefeuille de terrains d'environ 1 125 acres (455 hectares) au 31 mars 2019.

La Société négocie actuellement avec certains ministères et organismes du gouvernement l'acquisition de 4 965 acres (2 010 hectares) supplémentaires. En raison de l'envergure considérable de bon nombre de propriétés dont le transfert est à l'étude, 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 aménagements résidentiels de la Société se situent à St-John's, à Terre-Neuve-et-Labrador, à Halifax, en Nouvelle-Écosse, à Montréal, au Québec, à Toronto et à Ottawa, en Ontario, à Edmonton et à Calgary, en Alberta, et à Vancouver, en Colombie-Britannique. 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.

Les activités de vente récentes de la Société continuent de démontrer que ses biens immobiliers sont recherchés 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 540,1 \$ au cours de la période de 5 ans se terminant le 31 mars 2024, selon le dernier plan d'entreprise annuel approuvé. La Société prévoit de continuer d'être viable sur le plan financier tout en fournissant des avantages financiers, sous la forme de dividendes croissants stables, et des avantages non financiers au gouvernement du Canada.

DÉCLARATION

Nous, John McBain, président-directeur général, et Matthew Tapscott, vice-président, Finances et chef des services financiers, attestent ce qui suit :

Nous avons examiné les états financiers consolidés de la Société immobilière du Canada limitée pour l'exercice terminé le 31 mars 2019.

À notre connaissance, les états financiers consolidés ne contiennent aucune déclaration trompeuse concernant un fait important ni n'omettent aucun fait important devant être déclaré ou nécessaire à une déclaration non trompeuse compte tenu des circonstances dans lesquelles elle a été faite, au sujet de l'exercice visé par le présent rapport.

À notre connaissance, les états financiers consolidés, ainsi que les autres renseignements financiers qui figurent dans le présent rapport, donnent, à tous égards importants, 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 présentés dans le présent rapport.

Original signé par :

JOHN McBAIN

Président-directeur général

Calgary, Canada
26 juin 2019

Original signé par :

MATTHEW TAPSCOTT

**Vice-président et
chef des finances**

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 préparés par la direction de la Société conformément aux normes internationales d'information financière.

La direction maintient un système de présentation de l'information financière et de gestion qui comprend des contrôles appropriés pour assurer, dans une mesure raisonnable, la protection des actifs de la Société, pour faciliter la préparation de données financières pertinentes, fiables et présentées en temps opportun, et pour veiller à ce que les transactions 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*, ainsi qu'aux statuts et aux règlements administratifs de la Société.

À notre connaissance, les présents états financiers consolidés donnent, à tous égards importants, une image fidèle de la situation financière de la Société au 31 mars 2019 et au 31 mars 2018, ainsi que de sa performance financière et de ses flux de trésorerie pour les exercices terminés les 31 mars 2019 et 2018.

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 renseignements.

Le Conseil d'administration de la Société immobilière du Canada limitée est composé de six administrateurs, dont aucun n'est employé par la Société. Le Conseil d'administration est chargé d'examiner les états financiers et de faire le suivi des mesures prises par la direction pour présenter les informations financières. Un comité d'audit et des risques nommé par le Conseil d'administration de la Société a examiné les présents états financiers consolidés en compagnie de la direction et a fait état de ses constatations au Conseil d'administration. Le Conseil d'administration a approuvé les états financiers consolidés.

Toutes les autres données financières et opérationnelles comprises dans le rapport concordent, dans les cas appropriés, avec l'information fournie dans les états financiers consolidés.

Original signé par :

JOHN McBAIN
Président-directeur
général

Calgary, Canada
26 juin 2019

Original signé par :

MATTHEW TAPSCOTT
Vice-président et
chef des finances

RAPPORT DE L'AUDITEUR



Bureau du
vérificateur général
du Canada

Office of the
Auditor General
of Canada

RAPPORT DE L'AUDITEUR INDÉPENDANT

À la ministre des Services publics et de l'Approvisionnement

RAPPORT SUR L'AUDIT DES ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

Opinion

Nous avons effectué l'audit des états financiers consolidés de la Société immobilière du Canada limitée et de ses filiales (le « groupe »), qui comprennent l'état consolidé de la situation financière au 31 mars 2019, 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 que les notes annexes, y compris le résumé des principales méthodes comptables.

À notre avis, les états financiers consolidés ci joints donnent, dans tous leurs aspects significatifs, une image fidèle de la situation financière consolidée du groupe au 31 mars 2019, ainsi que de sa performance financière consolidée et de ses flux de trésorerie consolidés pour l'exercice clos à cette date, conformément aux Normes internationales d'information financière (IFRS).

Fondement de l'opinion

Nous avons effectué notre audit conformément aux normes d'audit généralement reconnues du Canada. Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont plus amplement décrites dans la section « Responsabilités de l'auditeur à l'égard de l'audit des états financiers consolidés » du présent rapport. Nous sommes indépendants du groupe conformément aux règles de déontologie qui s'appliquent à l'audit des états financiers consolidés au Canada et nous nous sommes acquittés des autres responsabilités déontologiques qui nous incombent selon ces règles. Nous estimons que les éléments probants que nous avons obtenus sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion d'audit.

Autres informations

La responsabilité des autres informations incombe à la direction. Les autres informations se composent des informations contenues dans le rapport annuel, mais ne comprennent pas les états financiers consolidés et notre rapport de l'auditeur sur ces états.

Notre opinion sur les états financiers consolidés ne s'étend pas aux autres informations et nous n'exprimons aucune forme d'assurance que ce soit sur ces informations.

En ce qui concerne notre audit des états financiers consolidés, notre responsabilité consiste à lire les autres informations et, ce faisant, à apprécier s'il existe une incohérence significative entre celles-ci et les états financiers consolidés ou la connaissance que nous avons acquise au cours de l'audit, ou encore si les autres informations semblent autrement comporter une anomalie significative. Si, à la lumière des travaux que nous avons effectués, nous concluons à la présence d'une anomalie significative dans les autres informations, nous sommes tenus de signaler ce fait. Nous n'avons rien à signaler à cet égard.

Responsabilités de la direction et des responsables de la gouvernance à l'égard des états financiers consolidés

La direction est responsable de la préparation et de la présentation fidèle des états financiers consolidés conformément aux 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.

Lors de la préparation des états financiers consolidés, c'est à la direction qu'il incombe d'évaluer la capacité du groupe à poursuivre son exploitation, de communiquer, le cas échéant, les questions relatives à la continuité de l'exploitation et d'appliquer le principe comptable de continuité d'exploitation, sauf si la direction a l'intention de liquider le groupe ou de cesser son activité ou si aucune autre solution réaliste ne s'offre à elle.

Il incombe aux responsables de la gouvernance de surveiller le processus d'information financière du groupe.

Responsabilités de l'auditeur à l'égard de l'audit des états financiers consolidés

Nos objectifs sont d'obtenir l'assurance raisonnable que les états financiers consolidés pris dans leur ensemble sont exempts d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs, et de délivrer un rapport de l'auditeur contenant notre opinion. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, qui ne garantit toutefois pas qu'un audit réalisé conformément aux normes d'audit généralement reconnues du Canada permettra toujours de détecter toute anomalie significative qui pourrait exister. Les anomalies peuvent résulter de fraudes ou d'erreurs et elles sont considérées comme significatives lorsqu'il est raisonnable de s'attendre à ce que, individuellement ou collectivement, elles puissent influencer sur les décisions économiques que les utilisateurs des états financiers consolidés prennent en se fondant sur ceux-ci.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'audit généralement reconnues du Canada, nous exerçons notre jugement professionnel et faisons preuve d'esprit critique tout au long de cet audit. En outre :

- nous identifions et évaluons les risques que les états financiers consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs, concevons et mettons en œuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et réunissons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative résultant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne;
- nous acquérons une compréhension des éléments du contrôle interne pertinents pour l'audit 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 du groupe;
- nous apprécions le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, de même que des informations y afférentes fournies par cette dernière;
- nous tirons une conclusion quant au caractère approprié de l'utilisation par la direction du principe comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments probants obtenus, quant à l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou situations susceptibles de jeter un doute important sur la capacité du groupe à poursuivre son exploitation. Si nous concluons à l'existence d'une incertitude significative, nous sommes tenus d'attirer l'attention des lecteurs de notre rapport sur les informations fournies dans les états financiers consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas adéquates, d'exprimer une opinion modifiée. Nos conclusions s'appuient sur les éléments probants obtenus jusqu'à la date de notre rapport. Des événements ou situations futurs pourraient par ailleurs amener le groupe à cesser son exploitation;
- nous évaluons la présentation d'ensemble, la structure et le contenu des états financiers consolidés, y compris les informations fournies dans les notes, et apprécions si les états financiers consolidés représentent les opérations et événements sous-jacents d'une manière propre à donner une image fidèle;

- nous obtenons des éléments probants suffisants et appropriés concernant l'information financière des entités et activités du groupe pour exprimer une opinion sur les états financiers consolidés. Nous sommes responsables de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit du groupe, et assumons l'entière responsabilité de notre opinion d'audit.

Nous communiquons aux responsables de la gouvernance notamment l'étendue et le calendrier prévus des travaux d'audit et nos constatations importantes, y compris toute déficience importante du contrôle interne que nous aurions relevée au cours de notre audit.

RAPPORT RELATIF À LA CONFORMITÉ AUX AUTORISATIONS SPÉCIFIÉES

Opinion

Nous avons effectué l'audit de la conformité aux autorisations spécifiées des opérations de la Société immobilière du Canada limitée et de ses filiales en propriété exclusive dont nous avons pris connaissance durant l'audit des états financiers consolidés. Les autorisations spécifiées à l'égard desquelles l'audit de la conformité a été effectué sont les suivantes : la partie X de la *Loi sur la gestion des finances publiques* et ses règlements, la *Loi canadienne sur les sociétés par actions*, les statuts et les règlements administratifs de la Société immobilière du Canada limitée et de ses filiales en propriété exclusive ainsi que les instructions données en vertu de l'article 89 de la *Loi sur la gestion des finances publiques*.

À notre avis, les opérations de la Société immobilière du Canada limitée et de ses filiales en propriété exclusive dont nous avons pris connaissance durant l'audit des états financiers consolidés sont conformes, dans tous leurs aspects significatifs, aux autorisations spécifiées susmentionnées. De plus, conformément aux exigences de la *Loi sur la gestion des finances publiques*, nous déclarons qu'à notre avis les principes comptables des IFRS ont été appliqués de la même manière qu'au cours de l'exercice précédent.

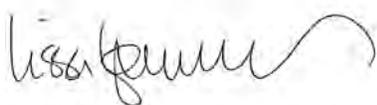
Responsabilités de la direction à l'égard de la conformité aux autorisations spécifiées

La direction est responsable de la conformité de la Société immobilière du Canada limitée et de ses filiales en propriété exclusive aux autorisations spécifiées indiquées ci-dessus, ainsi que du contrôle interne qu'elle considère comme nécessaire pour permettre la conformité de la Société immobilière du Canada limitée et de ses filiales en propriété exclusive à ces autorisations spécifiées.

Responsabilités de l'auditeur à l'égard de l'audit de la conformité aux autorisations spécifiées

Nos responsabilités d'audit comprennent la planification et la mise en œuvre de procédures visant la formulation d'une opinion d'audit et la délivrance d'un rapport sur la question de savoir si les opérations dont nous avons pris connaissance durant l'audit des états financiers consolidés sont en conformité avec les exigences spécifiées susmentionnées.

Pour le vérificateur général du Canada par intérim,



LISSA LAMARCHE, CPA, CA
Vérificatrice générale adjointe

Ottawa, Canada
Le 26 juin 2019

ÉTAT CONSOLIDÉ DU RÉSULTAT GLOBAL

Pour l'exercice
terminé le 31 mars

En milliers de dollars canadiens

	Note	2019	2018
PRODUITS			
Ventes immobilières		58 515 \$	114 950 \$
Attractions, aliments, boissons et autres produits d'accueil		114 807	111 016
Activités de location		46 587	45 881
Gain réalisé sur la vente de biens immobiliers	14	34 750	–
Intérêts et produits divers		14 738	12 763
		269 397	284 610
CHARGES			
Coûts d'aménagement immobilier		43 584	70 709
Attractions, aliments, boissons et autres charges d'accueil		73 934	72 667
Charges opérationnelles de location		38 018	46 938
Frais généraux et administratifs		30 361	28 606
Perte de valeur, coûts antérieurs à l'acquisition et radiations	4, 6	3 165	9 556
Intérêts et autres		5 818	5 957
	15	194 880	234 433
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS		74 517 \$	50 177 \$
Charge d'impôts sur les bénéfices (recouvrement) différé	18	1 264	(9 736)
Charge d'impôt exigible	18	18 074	22 158
		19 338	12 422
RÉSULTAT NET ET RÉSULTAT GLOBAL		55 179 \$	37 755 \$

ÉTAT CONSOLIDÉ DE LA SITUATION FINANCIÈRE

Au 31 mars

*En milliers de dollars canadiens***Note****2019****2018****ACTIF****Actifs non courants**

Immeubles de placement	5	29 791	\$	29 733	\$
Stocks	6	318 178		339 376	
Immobilisations corporelles	4	142 389		135 863	
Créances clients et autres actifs	9	15 021		12 661	
Créances à long terme	7	58 209		56 537	
Impôts différés	18	99 303		103 366	

662 891**677 536****Actifs courants**

Stocks	6	68 235		53 831	
Trésorerie et équivalents de trésorerie	8	456 329		453 472	
Créances clients et autres actifs	9	34 141		28 424	
Tranche courante de la créance à long terme	7	–		1 656	
Partie courante des impôts à recouvrer et autres actifs d'impôt		20 343		14 204	

579 048**551 587****1 241 939** \$**1 229 123** \$**Suite à la page suivante.**

Au 31 mars

En milliers de dollars canadiens

	Note	2019	2018
PASSIF ET CAPITAUX PROPRES			
PASSIF			
Passifs non courants			
Effets à payer	11	237 214 \$	258 141 \$
Produits différés		2 511	1 850
Dettes fournisseurs et autres créditeurs	12	3 357	–
Provisions	13	454	1 371
Loyers reçus d'avance, dépôts et autres passifs		1 917	1 983
Impôts différés		9 363	12 164
		254 816	275 509
Passifs courants			
Facilités de crédit	10	15 100	41 500
Partie courante des effets à payer	11	184 016	169 866
Dettes fournisseurs et autres créditeurs	12	109 889	111 285
Provisions	13	26 664	28 426
Produits différés		3 568	3 031
Impôts sur le résultat à payer		1 900	–
Loyers reçus d'avance, dépôts et autres passifs		7 358	6 057
		348 495	360 165
Capitaux propres			
Surplus d'apport	16	181 170	181 170
Résultats non distribués	16	457 458	412 279
		638 628	593 449
		1 241 939 \$	1 229 123 \$
Éventualités et engagements	12, 13		
Contrats de location	12, 17		

Les notes font partie intégrante des états financiers consolidés.

Au nom du Conseil d'administration :

Original signé par :

JOCELYNE HOULE
Présidente du Conseil d'administration

Original signé par :

VICTORIA E. BRADBURY
Présidente du comité d'audit et des risques

ÉTAT CONSOLIDÉ DES VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES

Pour l'exercice
terminé le 31 mars

<i>En milliers de dollars canadiens</i>	SURPLUS D'APPORT	RÉSULTATS NON DISTRIBUÉS	TOTAL DES CAPITAUX PROPRES
Solde d'ouverture au 1^{er} avril 2017	181 170	\$ 374 524	\$ 555 694
Variation au cours de l'exercice			
Résultat net de l'exercice	–	37 755	37 755
Solde de clôture au 31 mars 2018	181 170	\$ 412 279	\$ 593 449
Variation au cours de l'exercice			
Dividende versé		(10 000)	(10 000)
Résultat net de l'exercice	–	55 179	55 179
Solde de clôture au 31 mars 2019	181 170	\$ 457 458	\$ 638 628

TABLEAU CONSOLIDÉ DES FLUX DE TRÉSORERIE

Pour l'exercice
terminé le 31 mars

<i>En milliers de dollars canadiens</i>	Note	2019	2018
ACTIVITÉS D'EXPLOITATION			
Résultat net		55 179 \$	37 755 \$
Perte sur la vente d'immobilisations corporelles		110	328
Charge d'intérêts		5 669	5 912
Intérêts versés		(450)	(679)
Produits d'intérêts		(10 482)	(7 883)
Impôts sur le résultat versés		(22 315)	(58 786)
Gain réalisé sur la vente de biens immobiliers		(34 750)	-
Recouvrement des coûts de vente des biens immobiliers		43 584	70 709
Dépenses en biens immobiliers		(36 899)	(48 863)
Perte de valeur, coûts antérieurs à l'acquisition et radiations		3 165	9 556
Provisions		(9 529)	(7 114)
Charge d'impôts sur le résultat		19 338	12 422
Amortissement		12 813	14 049
		25 433	27 406
Variation nette du fonds de roulement hors trésorerie et autre	19	7 533	(1 472)
FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DES ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES			
		32 966 \$	25 934 \$
ACTIVITÉS DE FINANCEMENT			
Remboursement d'effets à payer		(13 500)	-
Dividende versé		(10 000)	-
Produit de facilités de crédit		6 600	9 400
Remboursement de facilités de crédit		(33 000)	(900)
Remboursement des passifs au titre des contrats de location		(430)	-
FONDS PROVENANT DES (AFFECTÉS AUX) ACTIVITÉS DE FINANCEMENT			
		(50 330) \$	8 500 \$
ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT			
Intérêts reçus		8 032	5 900
Dépenses en immobilisations pour les immeubles de placement		(2 251)	(1 411)
Dépenses en immobilisations pour les immobilisations corporelles		(18 560)	(24 700)
Produit de la vente de biens immobiliers		33 000	-
FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DES (AFFECTÉS AUX) ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT			
		20 221 \$	(20 211) \$
AUGMENTATION NETTE DE LA TRÉSORERIE ET DES ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE			
		2 857	14 223
Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de l'exercice		453 472	439 249
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE À LA FIN DE L'EXERCICE			
		456 329 \$	453 472 \$
Information supplémentaire sur les flux de trésorerie	19		

Les notes font partie intégrante des états financiers consolidés.

NOTES ANNEXES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

Pour l'exercice terminé le 31 mars 2019 (en milliers de dollars canadiens)

1. POUVOIRS ET ACTIVITÉS DE LA SICL

La Société immobilière du Canada limitée (la « SICL » ou la « Société ») est une société d'État mandataire et son seul actionnaire est le gouvernement du Canada. 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* (« 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 »), collectivement appelés filiales de la SICL.

La SICL exerce ses activités commerciales immobilières par l'intermédiaire de la SIC et des terrains d'aménagement de PDP (« terrains de Downsview »), deux de ses filiales en propriété exclusive. L'objectif de la SICL est d'exécuter, par une gestion ordonnée et axée sur des pratiques commerciales, un programme de cession de certains anciens biens immobiliers du gouvernement du Canada (le « gouvernement »), de même que la gestion de certains biens immobiliers de choix. Les activités d'attraction de la SICL comprennent la Tour nationale du Canada (« Tour CN »), le Centre des sciences de Montréal (« CSM »), le parc appartenant à PDP (« parc Downsview ») et la SVPM.

En décembre 2014, la SICL, conjointement avec un certain nombre d'autres sociétés d'État, a reçu une instruction (C.P. 2014-1379) en vertu de l'article 89 de la Loi sur la gestion des finances publiques et intitulée « Décret donnant instruction à la Société immobilière du Canada limitée de procéder à la mise en œuvre de la réforme au régime de pension de retraite ». L'instruction visait 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 a été instauré graduellement pour tous les participants à compter du 31 décembre 2017. Au 31 décembre 2017, la Société avait entièrement mis en œuvre les exigences de l'instruction, et y est restée conforme depuis cette date.

En juillet 2015, la SICL a reçu une instruction (C.P. 2015-1113) en vertu de l'article 89 de la *Loi sur la gestion des finances publiques*. Cette instruction visait 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 du Conseil du Trésor en matière de frais de déplacement, d'accueil, de conférences et d'événements 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 entièrement mis en œuvre les exigences de l'instruction, et y est restée conforme depuis cette date. La Société continue à faire état de la mise en œuvre de cette instruction dans son Plan d'entreprise.

Le siège social de la Société est situé au 1, avenue University, bureau 1700, Toronto (Ontario) M5J 2P1.

Le conseil d'administration de la Société a approuvé les états financiers consolidés le 26 juin 2019.

2. RÉSUMÉ DES PRINCIPALES MÉTHODES COMPTABLES

A) DÉCLARATION DE CONFORMITÉ

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

B) MODE DE PRÉSENTATION

Les états financiers consolidés de la SICL ont été préparés selon la méthode du coût historique, sauf indication contraire à cet effet. Les états financiers consolidés sont préparés sur une base de continuité d'exploitation et présentés en dollars canadiens, 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, 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 SIC, de PDP et de la SVPM, filiales en propriété exclusive de la SICL, sont consolidés avec ceux de la SICL.

La Fondation du Centre des sciences de Montréal (« FCSM ») est une entité structurée qui est consolidée, car la Société a conclu qu'elle la contrôle. La FCSM est un organisme sans but lucratif fondé en 2000. Elle gère les fonds et les activités de collecte de fonds pour le seul bénéfice du CSM. La FCSM doit remettre tous les fonds à la SVPM aux fins de leur utilisation pour les activités du CSM. La Fondation du Parc Downsview (« FPD ») a été créée pour aider à l'aménagement de PDP en générant un appui financier et des dons de sociétés et du public. La FPD a perdu son statut d'organisme de bienfaisance et a été dissoute.

Les répercussions sur les états financiers de la SICL étaient négligeables, car la FPD était inactive depuis plusieurs années.

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.

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

Tous les soldes et toutes les transactions intragroupes, 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 produits tirés des ventes immobilières sont comptabilisés au moment du transfert du contrôle du bien immobilier au client. Les ventes immobilières n'ont généralement qu'une seule obligation d'exécution. Jusqu'à ce que ce critère soit satisfait, tous les produits reçus sont constatés comme des acomptes du client. Les produits sont évalués par rapport au prix de transaction convenu par contrat.

II. Location

La Société a conservé le contrôle 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. Cela correspond généralement à la date d'entrée en vigueur du contrat de location; lorsque la Société doit procéder à des améliorations locatives pour valoriser le bien immobilier, la comptabilisation a lieu à l'achèvement substantiel des travaux. 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 somme totale des loyers contractuels à percevoir en vertu des contrats de location simple est comptabilisée au fil du temps selon la méthode linéaire sur la durée de la partie non résiliable du contrat de location, ainsi que toute autre condition, au gré 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 de location sont comptabilisés durant la période où les frais recouvrables sont imputables aux locataires.

III. Location provenant d'activités accessoires

En plus des produits de location associés à ses immeubles de placement, la Société touche des produits de location provenant de dispositions contractuelles conclues avec les locataires de certains biens commerciaux et de certaines 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 2h)ii), la Société a fait appel à son jugement pour établir si les biens commerciaux et les propriétés résidentielles destinés à l'aménagement et dont elle tire des produits de location pour des activités accessoires sont classés dans les stocks au lieu des immeubles de placement. La méthode de comptabilisation des produits pour les dispositions contractuelles accessoires correspond à celle qui s'applique aux dispositions contractuelles visant les immeubles de placement, comme l'explique la note 2d)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 sommes d'argent, 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 limités par le donateur ou le parrain à certains usages particuliers sont initialement comptabilisés dans les produits différés et comptabilisés en produits au moment où l'obligation d'exécution est remplie ou au fil du temps en fonction de la nature des obligations d'exécution.

E) DOÛTS 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.

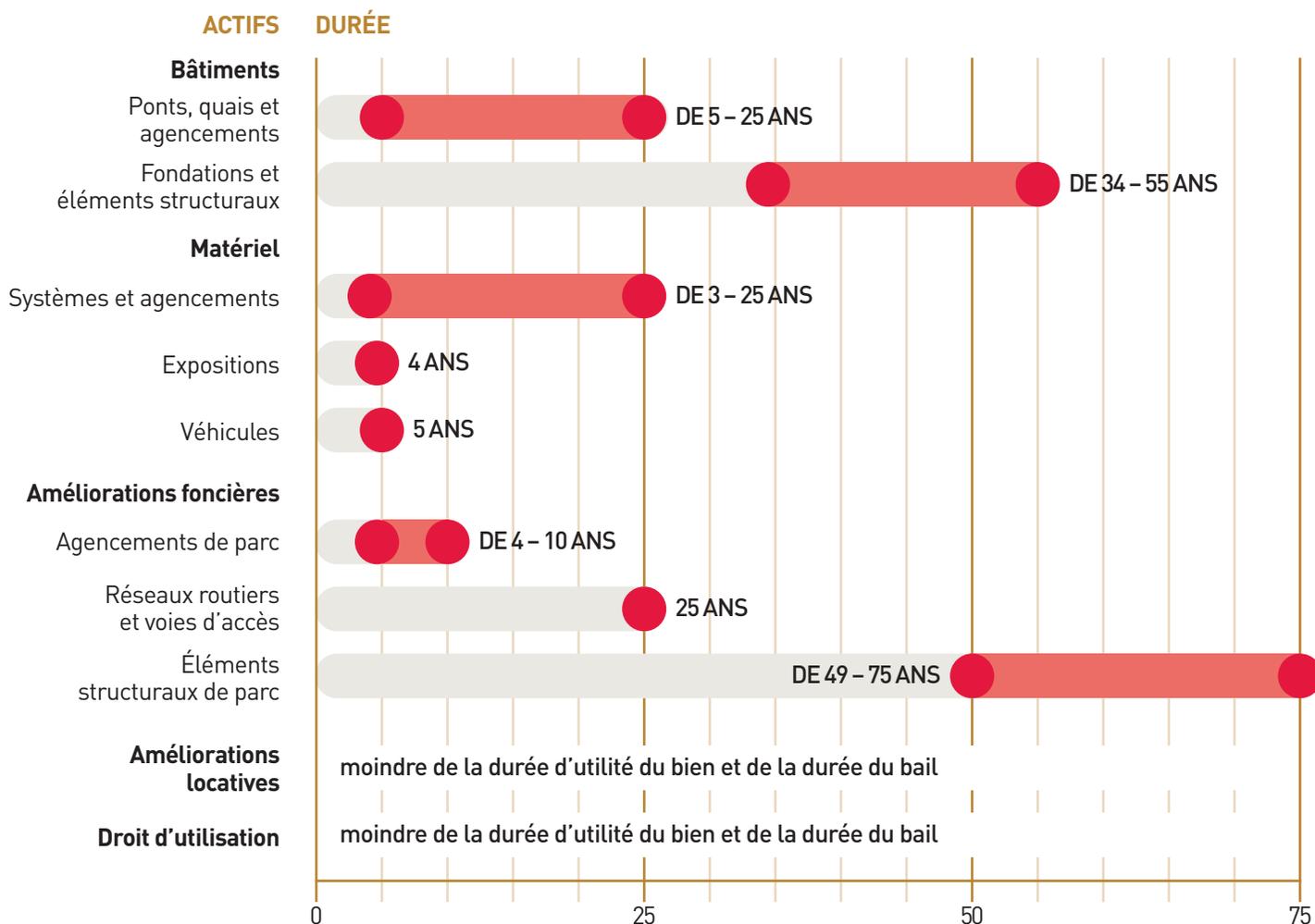
La Société a des obligations découlant de contrats de location simple pour des bureaux et divers matériel. La durée de ces contrats varie de 1 à 10 ans. Les contrats de location contiennent une grande diversité de modalités. Les contrats de location sont comptabilisés en tant que droits d'utilisation et élément de passif correspondant, à la date à laquelle la Société a la possession du bien immobilier loué. Chaque paiement de location est réparti entre l'élément de passif et les coûts de financement. Le droit d'utilisation est déprécié selon la méthode linéaire, sur la durée la plus courte entre la durée de vie utile des biens et la durée du contrat de location.

Les éléments d'actif et de passif découlant d'un contrat de location sont initialement évalués à la valeur actualisée. Les paiements de location sont actualisés au moyen du taux d'intérêt implicite du contrat de location, s'il est possible de le déterminer, ou au taux d'emprunt supplémentaire de la Société. Les droits d'utilisation sont évalués au coût, composé du montant de l'évaluation initiale du passif locatif, plus tous les paiements de location versés au locateur jusqu'à la date de début, moins tous les avantages dans les contrats de location reçus, l'estimation initiale des coûts de restauration et tous les coûts directs initiaux engagés par le locataire.

Les coûts d'emprunt engagés en vue de l'acquisition, de la construction ou de 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 sont 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 ou sur la durée la plus courte entre la durée de vie utile des biens et la durée du contrat de location, comme suit :



La valeur résiduelle et la durée d'utilité des actifs font chaque année l'objet d'un examen et d'un ajustement, au besoin.

Certains immeubles appartenant à la Société font double emploi; elle en loue une partie à des locataires et utilise le reste à des fins administratives. Lorsqu'une proportion considérable de l'immeuble est occupée par le propriétaire, la Société classe l'immeuble comme une IC.

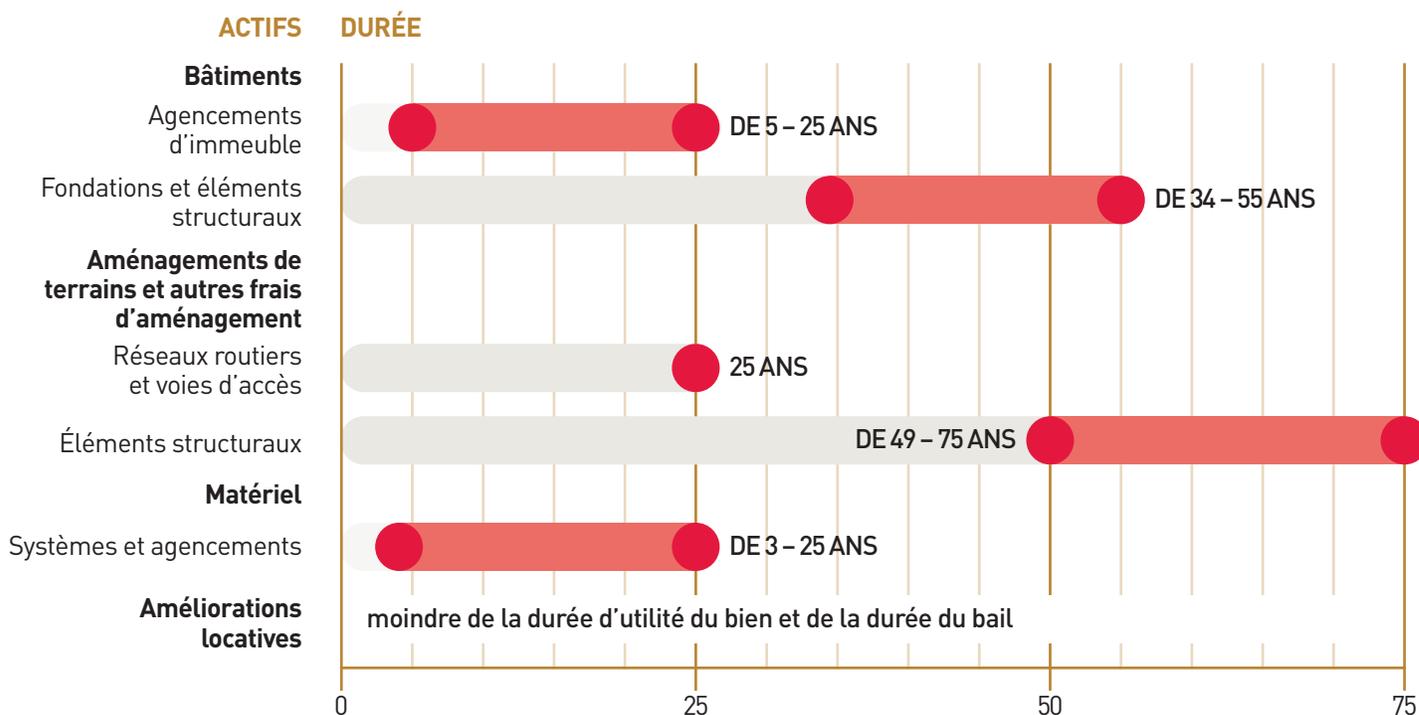
II. Immeubles de placement

La Société détient des immeubles de placement à des fins de réalisation de revenus de location ou de valorisation du capital, voire les deux, mais ne les utilise pas dans le cours normal de ses activités. Les immeubles de placement comprennent également des biens immobiliers en construction ou en aménagement en vue d'une utilisation ultérieure comme immeubles de placement.

La Société applique le modèle de comptabilité du coût, dans lequel les immeubles de placement sont évalués de la même manière que les immobilisations corporelles (note 2f)i), sauf lorsque le bien immobilier répond au critère

nécessaire pour être classé comme étant destiné à la vente; dans ce cas-là, le bien immobilier est évalué conformément à la norme IFRS 5 *Actifs non courants détenus en vue de la vente et activités abandonnées*.

L'amortissement, établi selon la méthode des immobilisations par composante, est calculé selon la méthode linéaire afin de répartir les coûts sur la durée d'utilité des biens ou sur la durée la plus courte entre la durée de vie utile des biens et la durée du contrat de location, comme suit :



Les autres frais d'aménagement comprennent les dépenses directes à l'égard des immeubles de placement. Cela pourrait inclure 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 de l'aménagement 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 des stocks à leur valeur nette de réalisation 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 charges connexes liées au projet sont comptabilisés dans l'état consolidé du résultat global de la période (note 2d)iii). 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.

La Société classe ses biens immobiliers comme biens immobiliers en voie d'aménagement, biens immobiliers destinés à la vente ou biens immobiliers destinés à l'aménagement futur. Les biens en voie d'aménagement sont classés comme des « biens immobiliers en voie d'aménagement », tandis que ceux qui sont viabilisés et prêts pour la vente, ou que la Société a l'intention de vendre dans leur état actuel sans engager d'importants frais supplémentaires, sont classés comme des « biens immobiliers destinés à la vente ». Les biens immobiliers classés comme « biens immobiliers destinés à l'aménagement futur » sont des biens dont l'aménagement actif n'a pas encore commencé. 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, quel que soit le classement des biens immobiliers, sont considérés comme des actifs courants lorsqu'ils devraient être vendus dans les douze mois suivants et réalisés à titre de coût d'aménagement immobilier. Les stocks qui ne devaient pas être vendus dans les douze mois suivants sont catégorisés dans les actifs non courants. Les stocks non liés aux biens immobiliers (c.-à-d. opérationnels) sont détenus intégralement par la Tour CN et la SVPM et sont comptabilisés aux 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

La Société applique une approche du modèle de dépréciation appropriée aux actifs financiers, selon la catégorie des actifs ou des passifs financiers. Les modèles de dépréciation applicables aux termes de la norme IFRS 9 *Instruments financiers* (« IFRS 9 ») comprennent l'approche générale et l'approche simplifiée. La Société adoptera l'approche

simplifiée, qui comptabilise les pertes sur prêt attendues en fonction de leur durée de vie pour les créances clients, et l'approche générale pour les autres actifs financiers. Les résultats du modèle de l'approche générale des pertes sur prêt attendues servent à réduire la valeur comptable de l'actif financier au moyen d'un compte de provision pour pertes sur créances, et les fluctuations de l'évaluation de ce compte sont constatées dans l'état consolidé du résultat global. En cas d'augmentation considérable du risque de crédit, la norme IFRS 9 nécessiterait d'envisager l'estimation du défaut sur la durée de vie restante de l'actif en vertu du modèle de l'approche générale des pertes sur prêt attendues.

II. Dépréciation d'actifs non financiers

À chaque date de clôture, la Société évalue s'il existe une indication qu'un actif non financier pourrait être déprécié. En présence de tels signes, la Société estime la valeur recouvrable de l'actif (note 2f)). 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 réduite à sa valeur recouvrable.

Pour les actifs non financiers, une évaluation est effectuée à chaque date de clôture afin de déterminer s'il existe des signes 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 à l'actif dans les exercices antérieurs. Une telle reprise est comptabilisée au poste de la perte de valeur, des coûts antérieurs à l'acquisition et des radiations dans l'état consolidé du résultat global.

I) TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE

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

J) IMPÔTS SUR LE RÉSULTAT

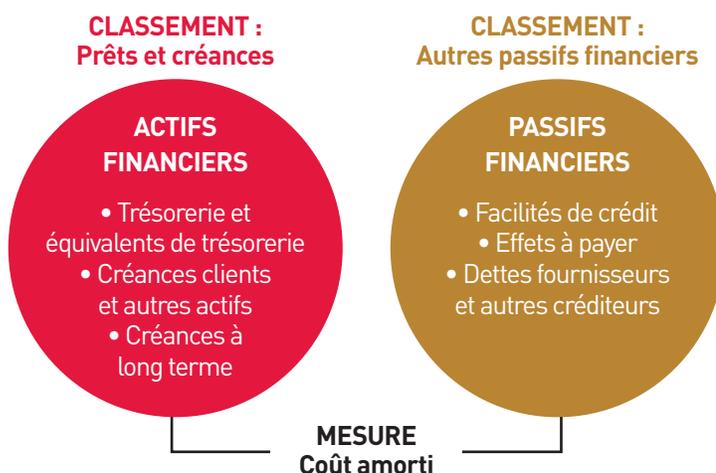
La charge d'impôt comprend l'impôt exigible et l'impôt différé. La charge d'impôt est comptabilisée dans l'état consolidé du résultat global, sauf dans la mesure où elle a trait à des éléments comptabilisés directement dans les capitaux propres, auquel cas elle est comptabilisée dans ces derniers.

L'impôt exigible représente l'impôt prévu à payer sur le résultat imposable de l'exercice en utilisant les taux d'imposition 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 les différences temporaires entre la valeur comptable des actifs et celle des passifs aux fins de présentation de l'information financière et les montants utilisés aux fins fiscales. Le montant de l'impôt différé présenté repose sur le mode attendu de recouvrement ou de règlement de la valeur comptable des actifs et des passifs, en utilisant les taux d'imposition 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 suivant résume l'évaluation des actifs et des passifs financiers par la Société selon la norme IFRS 9 (aucun changement d'évaluation n'a été noté par rapport à la norme précédente, IAS 39) :



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, à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat étendu ou comme coût amorti. La classification dépend du modèle de gestion des actifs financiers de la Société et des modalités contractuelles des flux de trésorerie.

Les actifs détenus aux fins de la perception des flux de trésorerie contractuels, lorsque ces derniers représentent uniquement les paiements du capital et des intérêts, sont évalués au coût amorti. Les produits d'intérêts tirés de ces actifs financiers sont inclus dans les intérêts et produits au moyen de la méthode du taux d'intérêt effectif. Tout gain ou toute perte découlant de la sortie du bilan sont directement comptabilisés dans l'état consolidé du résultat global. Les pertes de valeur sont présentées à titre de poste distinct dans l'état consolidé du résultat global.

II. Passifs financiers

Les passifs financiers sont évalués au coût amorti ou à la juste valeur par le biais du résultat net, suivant le cas.

Les passifs financiers évalués au coût amorti sont initialement évalués à la juste valeur; après la constatation initiale, ils sont évalués au coût amorti au moyen de 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 la 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 spécifiques 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 peut 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 des accidents qui surviennent. 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 et des exigences pertinentes.

Paiements en remplacement d'impôts et actions en justice

Une provision pour les paiements en remplacement d'impôts et les actions en justice est comptabilisée lorsque la direction est d'avis qu'il existe une obligation actuelle en raison d'un événement passé, qu'il est plus probable qu'improbable que la Société sera tenue de régler l'obligation et qu'une estimation fiable du montant de l'obligation peut être faite.

M) JUGEMENTS IMPORTANTS DANS L'APPLICATION DES MÉTHODES COMPTABLES

Lors de l'application des méthodes comptables de la Société, la direction a porté les jugements importants suivants qui ont eu 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 2f)iii). Pour appliquer ces méthodes, la Société formule des jugements concernant le classement de certains biens en stock.

II. Immeubles de placement

Les méthodes comptables de la Société sont décrites à la note 2f)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 2d)ii). En ce qui a trait à cette méthode, la Société doit déterminer si une amélioration locative fournie dans le cadre d'un contrat de location rehausse la valeur du bien loué afin d'établir si un tel montant peut être comptabilisé comme ajout à un immeuble de placement. Les améliorations locatives apportées dans le cadre d'un contrat de location sont comptabilisées comme un actif et passées en charges de façon linéaire sur la durée du contrat en question.

La Société doit également 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 2l). Pour appliquer ces méthodes, la Société formule des jugements concernant les meilleures estimations de la probabilité, du moment et de la valeur prévue de son résultat.

V. Impôts payés

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 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 2c).

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 dévolu 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 2g)). Lorsqu'elle applique cette méthode, elle porte des jugements pour 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 examine 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, les terrains de la rue Heather (anciennement « Fairmont ») et le 291, av Carling (anciennement « LeBreton ») la Société a pris en compte le fait que ses partenaires tiers sont uniquement tenus de financer les activités des projets et les remboursements des effets à même les flux de trésorerie des projets en question et, par conséquent, tout déficit de trésorerie est financé par la Société. À la suite de la vente de sa participation par la Société en décembre 2018, Vancouver Ouest n'est plus un partenariat. 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 tous ses partenariats sont des entreprises communes, parce qu'ils n'ont pas été structurés au moyen d'un véhicule distinct.

N) ESTIMATIONS COMPTABLES ET HYPOTHÈSES IMPORTANTES

La préparation d'états financiers consolidés conformément aux IFRS nécessite l'élaboration par la direction d'estimations et d'hypothèses qui ont une incidence sur les montants des actifs et des passifs présentés, sur la présentation des actifs et des passifs éventuels à la date des états financiers consolidés, de même que sur la présentation des produits et des charges de 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 par rapport à ces estimations. Les estimations et les hypothèses sous-jacentes sont examinées de façon continue. Les estimations et hypothèses importantes utilisées pour établir les montants présentés dans les états financiers consolidés portent sur les éléments suivants :

I. Stocks et coûts de l'aménagement immobilier

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

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

La Société prépare chaque année un plan d'entreprise qui comprend une analyse pro forma des projets, y compris des produits escomptés et des coûts prévus. Cette analyse permet d'établir le coût des ventes comptabilisées et la valeur nette de réalisation. Cette analyse pro forma fait l'objet d'un examen périodique et, lorsque les événements et les circonstances changent, elle est 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 pas être établie à l'aide des cours de marchés actifs, la direction a recours à des modèles d'évaluation incluant le modèle d'actualisation des flux de trésorerie. Ces modèles d'évaluation emploient les données de marchés observables, dans la mesure du possible, mais lorsqu'il n'est pas possible de le faire, la direction fait appel à son jugement pour en établir la juste valeur. Cette décision peut inclure des données, comme le risque de liquidité, le risque de crédit et la volatilité. L'évolution des hypothèses se rapportant à ces facteurs peut influencer sur la juste valeur présentée. Les estimations de la juste valeur des immeubles de placement qu'établit la Société sont examinées régulièrement par la direction en ayant recours à des évaluations indépendantes des biens et à l'information de gestion interne.

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 concernant 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 23.

III. Composantes importantes et durées d'utilité

La durée d'utilité et la valeur résiduelle des biens immobiliers de la Société sont établies par la direction au moment de leur acquisition, et leur pertinence est par la suite examinée chaque année. La durée d'utilité repose sur l'expérience historique concernant des biens similaires, ainsi que sur la prévision d'événements futurs. La direction se sert également de son jugement pour déterminer les composantes importantes. Une composante ou une partie d'une immobilisation corporelle ou d'un immeuble de placement est jugée importante si 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

Les effets à payer au gouvernement 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. 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. Pertes de valeur et dépréciations

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

Dans le cas des stocks, une dépréciation est comptabilisée lorsque la valeur nette de réalisation du produit net prévu par la vente 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 prévue la plus probable qui prévaudra sur le marché.

Pour les autres actifs, comme les immeubles de placement et les immobilisations corporelles, des estimations de perte de valeur sont effectuées en se fondant sur une analyse des unités génératrices de trésorerie (tel que le décrit la note 2h)iii) 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 à des hypothèses pour déterminer le montant des impôts courants et différés, et tient compte de l'impact des situations fiscales incertaines et de la question de savoir si des impôts et des intérêts supplémentaires peuvent être dus.

La Société porte 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 les objectifs de rentabilité de son plan d'entreprise.

3. MODIFICATIONS DES MÉTHODES COMPTABLES ET DE L'INFORMATION À FOURNIR ET PRISES DE POSITION COMPTABLES FUTURES

A) MODIFICATIONS DES MÉTHODES COMPTABLES ET DE L'INFORMATION À FOURNIR

I. Produits des activités ordinaires tirés de contrats conclus avec des clients

La Société applique la norme IFRS 15 *Produits des activités ordinaires tirés de contrats conclus avec des clients* (« IFRS 15 ») depuis le 1^{er} avril 2018. Cette norme remplace la norme IAS 18 *Produits des activités ordinaires*, la norme IAS 11 *Contrats de construction*, et plusieurs interprétations relatives aux produits. La norme IFRS 15 propose un modèle complet de comptabilisation des produits en cinq étapes pour tous les contrats conclus avec des clients. La norme IFRS 15 exige que la direction exerce un jugement approfondi et établisse des estimations qui influent sur la comptabilisation des produits des activités ordinaires. La Société a adopté la nouvelle norme en utilisant la méthode rétrospective modifiée. Cette norme n'a pas eu d'incidence significative sur la comptabilisation des produits de la Société et a uniquement entraîné la mise à jour de ses politiques de comptabilisation des produits. Voir la note 2d) mise à jour.

II. Instruments financiers

La Société applique la norme IFRS 9 *Instruments financiers* depuis le 1^{er} avril 2018. Cette norme remplace la norme IAS 39 *Instruments financiers : Comptabilisation et évaluation* et 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 d'une entreprise en matière de gestion des risques. En raison de la nature des instruments financiers de la Société, le passage à cette nouvelle norme n'a eu aucune répercussion sur les mesures et a seulement entraîné la mise à jour des politiques sur les instruments financiers. Voir les notes 2h) et 2k) mises à jour.

III. Contrats de location

La Société a adopté par anticipation la norme IFRS 16 *Contrats de location* (« IFRS 16 ») le 1^{er} avril 2018. Cette norme annule et remplace la norme IAS 17 *Contrats de location*, la norme IFRIC 4 *Déterminer si un accord contient un contrat de location*, la norme SIC-15 *Avantages dans les contrats de location simple*, et la norme SIC-27 *Évaluation de la substance des transactions prenant la forme juridique d'un contrat de location*. La norme IFRS 16 établit des principes pour la constatation, l'évaluation et la présentation des contrats de location. La norme fournit un seul modèle de comptabilisation des contrats de location exigeant la constatation des actifs pour tous les contrats, sauf dans des circonstances précises. Elle apporte des changements mineurs sur le plan de la comptabilité des locataires. Elle n'a eu aucune incidence sur les contrats de location de la Société lorsque cette dernière est le bailleur.

La Société a appliqué l'approche simplifiée à la transition; par conséquent, elle n'a pas retraité l'information comparative. Au 1^{er} avril 2018, la Société avait comptabilisé un droit d'utilisation et un passif au titre des contrats de location d'une valeur de 4,4 millions de dollars, selon l'approche simplifiée, conformément à laquelle l'actif et le passif sont identiques. L'effet cumulatif de l'application de la norme n'était pas important; par conséquent, aucun rajustement n'a dû être apporté aux bénéfices non répartis à l'ouverture. En raison de la nouvelle norme, la Société a comptabilisé ses contrats de location-exploitation dans l'état consolidé de la situation financière à titre de droits d'utilisation dans les immobilisations corporelles et les passifs de location. Le passif au titre des contrats de location a été initialement comptabilisé à la valeur actuelle des paiements restants au titre de la location, actualisés à la moyenne pondérée du taux d'emprunt supplémentaire de la société de 2,43 %. Voir la note 2f) et la note 4 pour consulter la note relative aux immobilisations corporelles contenant le droit d'utilisation.

B) PRISES DE POSITION COMPTABLES FUTURES

I. Instruments financiers

En octobre 2017, l'IASB a publié une modification de la norme IFRS 9, applicable aux exercices s'ouvrant le 1^{er} janvier 2019 et par la suite, mais son application anticipée est autorisée. La modification confirme que les instruments de créance comportant des caractéristiques de paiement anticipé d'indemnisation négative peuvent être évalués au coût amorti ou à la juste valeur par le biais du résultat étendu. L'amendement a également confirmé que les gains et les pertes résultant de modifications de passifs financiers qui ne donnent pas lieu à une décomptabilisation doivent être comptabilisés en pertes et profits. La Société ne prévoit pas que la modification aura une incidence sur ses états financiers consolidés.

II. Cycle 2015-2017 des améliorations annuelles des IFRS

En décembre 2017, l'IASB a publié le Cycle 2015-2017 des *améliorations annuelles* des IFRS, qui comprenait des modifications de la norme IFRS 3 *Regroupements d'entreprises*, de la norme IFRS 11 *Partenariats*, de la norme IAS 12 *impôts sur le résultat* et de la norme IAS 23 *Coûts d'emprunt*.

Les améliorations annuelles sont en vigueur pendant les exercices s'ouvrant le 1^{er} janvier 2019; une application anticipée est autorisée. La Société continue d'évaluer l'incidence potentielle des modifications sur ses états financiers consolidés.

III. Avantages du personnel

En février 2018, l'IASB a publié des modifications de la norme IAS 19, *Avantages du personnel*, applicable aux périodes annuelles s'ouvrant le 1^{er} janvier 2019 et par la suite.

Conformément à ces modifications, une entité doit utiliser des hypothèses mises à jour pour déterminer le coût des services rendus et les intérêts nets pour le reste de la période à la suite d'une modification, d'une réduction ou d'un règlement en vertu du régime. En exigeant le recours à des hypothèses mises à jour, les modifications devraient fournir des renseignements utiles aux utilisateurs des états financiers. Selon la Société, ces modifications ne devraient pas avoir d'incidence importante sur les états financiers consolidés.

4. IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Les immobilisations corporelles de la Société comprennent notamment la Tour CN, le parc Downsview, le stationnement Plaza Garage, le petit parc de la rue John, le CSM, les quais, les ponts, l'immeuble de bureaux et le terrain de la SVPM, des véhicules, des expositions, des ordinateurs et du matériel de bureau.

La Société détient 28,9 millions de dollars (31 mars 2018 – 21,2 millions de dollars) d'immobilisations corporelles entièrement amorties qui sont toujours en service.

La valeur comptable brute des immobilisations corporelles au 31 mars 2019 comprend des immobilisations corporelles en construction de 4,4 million de dollars (31 mars 2018 – 12,6 millions de dollars).

COÛT OU COÛT PRÉSUMÉ

	<i>Terrains</i>	<i>Immeubles</i>	<i>Matériel</i>	<i>Aménagements de terrains</i>	<i>Améliorations locatives</i>	<i>Immeubles (Droit d'utilisation)</i>	<i>Matériel (Droit d'utilisation)</i>	<i>Total</i>
Solde au 31 mars 2017	27 780 \$	130 898 \$	22 084 \$	18 809 \$	- \$	- \$	- \$	199 571 \$
Entrées	250	11 721	10 705	2 024	-	-	-	24 700
Sorties	-	(596)	(1 122)	-	-	-	-	(1 718)
Solde au 31 mars 2018	28 030 \$	142 023 \$	31 667 \$	20 833 \$	- \$	- \$	- \$	222 553 \$
Entrées	-	8 965	1 900	1 228	2 089	4 139	239	18 560
Sorties	-	(6 912)	(914)	(31)	-	-	-	(7 857)
Solde au 31 mars 2019	28 030 \$	144 076 \$	32 653 \$	22 030 \$	2 089 \$	4 139 \$	239 \$	233 256 \$

AMORTISSEMENT ET PERTE DE VALEUR

	<i>Terrains</i>	<i>Immeubles</i>	<i>Matériel</i>	<i>Aménagements de terrains</i>	<i>Améliorations locatives</i>	<i>Immeubles (Droit d'utilisation)</i>	<i>Matériel (Droit d'utilisation)</i>	<i>Total</i>
Solde au 31 mars 2017	- \$	50 819 \$	16 018 \$	3 146 \$	- \$	- \$	- \$	69 983 \$
Dépréciation	-	7 873	3 384	692	-	-	-	11 949
Sorties	-	(282)	(1 108)	-	-	-	-	(1 390)
Perte de valeur	-	1 116	5 032	-	-	-	-	6 148
Solde au 31 mars 2018	- \$	59 526 \$	23 326 \$	3 838 \$	- \$	- \$	- \$	86 690 \$
Dépréciation	-	7 392	1 900	488	239	511	90	10 620
Sorties	-	(6 912)	(836)	-	-	-	-	(7 748)
Perte de valeur	-	254	1 023	-	-	-	28	1 305
Solde au 31 mars 2019	- \$	60 260 \$	25 413 \$	4 326 \$	239 \$	511 \$	118 \$	90 867 \$

VALEURS COMPTABLES

Au 31 mars 2018	28 030 \$	82 497 \$	8 341 \$	16 995 \$	- \$	- \$	- \$	135 863 \$
Au 31 mars 2019	28 030 \$	83 816 \$	7 240 \$	17 704 \$	1 850 \$	3 628 \$	121 \$	142 389 \$

La Société a évalué la valeur comptable de ses immobilisations corporelles au 31 mars 2019 afin de déterminer si une perte de valeur ou une reprise de dépréciation devrait être comptabilisée.

Au cours de l'exercice terminé le 31 mars 2019, la SVPM a comptabilisé une perte de valeur de 1,3 millions de dollars (31 mars 2018 – 6,1 millions de dollars). La perte de valeur est évaluée au niveau de l'unité génératrice de trésorerie (« UGT »), et est égale au montant de la différence entre la valeur comptable et la valeur recouvrable.

L'UGT de la SVPM, dans laquelle la perte de valeur est comptabilisée, est considérée par la direction comme constituant l'intégralité de l'actif de la SVPM, à l'exception de l'édifice Allan, car les flux de trésorerie de l'actif ou des groupes d'actifs de la SVPM dépendent de l'actif et des autres groupes d'actifs de la SVPM et ne peuvent pas être identifiés individuellement. L'UGT de la SVPM comprend des espaces publics, divers quais, des parcs de stationnement et le CSM. L'édifice Allan a été exclu de l'UGT de la SVPM, car ses flux de trésorerie sont indépendants de l'actif de la SVPM.

Le montant recouvrable de l'UGT de la SVPM est considéré comme étant nominal. Le niveau de la hiérarchie de la juste valeur est considéré comme un niveau 3. La Société a utilisé les flux de trésorerie actualisés de l'UGT de la SVPM pour déterminer que la juste valeur est nominale. À l'instar d'autres centres des sciences au Canada et d'autres grands espaces publics, les flux de trésorerie d'exploitation annuels de l'UGT de la SVPM sont négatifs et devraient rester négatifs dans un avenir prévisible. En outre, des dépenses en immobilisations, qui influent encore négativement sur les flux de trésorerie, sont nécessaires pour soutenir les opérations et entretenir les actifs existants de la SVPM.

Selon l'hypothèse clé de la direction dans la détermination de la juste valeur, les flux de trésorerie projetés prévisibles de l'UGT de la SVPM continueront d'être nominaux. Cette hypothèse est étayée par les résultats réels de l'exercice précédent et par les projets financiers actuels de la direction à l'égard de l'UGT de la SVPM pour l'avenir. Ces hypothèses concernant les flux de trésorerie nets projetés reposent sur les utilisations de l'actif de l'UGT de la SVPM qui, selon la direction, ne devraient pas changer dans un avenir prévisible.

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 PDP.

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

<i>Pour l'exercice terminé le 31 mars</i>	2019	2018
Revenus de location	11 543 \$	10 279 \$
Charges opérationnelles directes provenant des immeubles de placement qui ont généré des revenus de location au cours de l'exercice	7 344	8 553

COÛT OU COÛT PRÉSUMÉ

	<i>Terrains</i>	<i>Immeubles</i>	<i>Améliorations locatives</i>	<i>Aménagements de terrains et autres frais d'aménagement</i>	<i>Matériel</i>	<i>Total</i>
Solde au 31 mars 2017	5 413 \$	15 733 \$	7 071 \$	13 140 \$	3 041 \$	44 398 \$
Entrées	-	31	834	546	-	1 411
Sorties	-	-	(2)	-	-	(2)
Solde au 31 mars 2018	5 413 \$	15 764 \$	7 903 \$	13 686 \$	3 041 \$	45 807 \$
Entrées	-	105	1 522	624	-	2 251
Sorties	-	-	(11)	-	-	(11)
Solde au 31 mars 2019	5 413 \$	15 869 \$	9 414 \$	14 310 \$	3 041 \$	48 047 \$

AMORTISSEMENT ET PERTE DE VALEUR

	<i>Terrains</i>	<i>Immeubles</i>	<i>Améliorations locatives</i>	<i>Aménagements de terrains et autres frais d'aménagement</i>	<i>Matériel</i>	<i>Total</i>
Solde au 31 mars 2017	- \$	5 706 \$	3 596 \$	2 605 \$	2 069 \$	13 976 \$
Dépréciation	-	1 006	477	437	180	2 100
Sorties	-	-	(2)	-	-	(2)
Solde au 31 mars 2018	- \$	6 712 \$	4 071 \$	3 042 \$	2 249 \$	16 074 \$
Dépréciation	-	983	603	429	178	2 193
Sorties	-	-	(11)	-	-	(11)
Solde au 31 mars 2019	- \$	7 695 \$	4 663 \$	3 471 \$	2 427 \$	18 256 \$

VALEURS COMPTABLES

Au 31 mars 2018	5 413 \$	9 052 \$	3 832 \$	10 644 \$	792 \$	29 733 \$
Au 31 mars 2019	5 413 \$	8 174 \$	4 751 \$	10 839 \$	614 \$	29 791 \$

Au cours de l'exercice, la Société n'a annulé aucune perte de valeur comptabilisée antérieurement à l'égard des immeubles de placement (31 mars 2018 – aucun).

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

Immeubles de placement	Valeur comptable	Niveau 1			Niveau 2			Niveau 3		
		Juste valeur								
31 mars 2019	29 791	\$	–	\$	–	\$	122 200	\$		
31 mars 2018	29 733	\$	–	\$	–	\$	121 400	\$		

La juste valeur des immeubles de placement de la Société a été établie au 31 mars 2019 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 est considérée comme étant de niveau 2, à moins qu'il y ait des données non observables significatives, auquel cas elle est considérée comme étant de niveau 3.

6. STOCKS

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

<i>31 mars</i>	2019	2018
Bien immobilier destiné à l'aménagement futur	128 339 \$	163 738 \$
Biens immobiliers en voie d'aménagement	235 947	223 976
Biens immobiliers destinés à la vente	22 127	5 493
Total des stocks de biens immobiliers	386 413 \$	393 207 \$
Courants	68 235 \$	53 831 \$
Non courants	318 178	339 376
Total des stocks de biens immobiliers	386 413 \$	393 207 \$

Aucune dépréciation n'a été imputée aux stocks au cours de l'exercice terminé le 31 mars 2019 (31 mars 2018 – aucune). Il n'y a eu aucune reprise de dépréciations au cours de l'exercice terminé le 31 mars 2019 (31 mars 2018 – aucune).

7. CRÉANCES À LONG TERME

Les créances à long terme comprennent les éléments suivants :

<i>31 mars</i>	2019	2018
Créances auprès de partenaires a)	57 388 \$	57 401 \$
Autres créances à long terme b)	821	792
	58 209 \$	58 193 \$

- (a) Les créances à long terme sur les partenaires représentent leur quote-part des effets à payer à verser à la Société. Cette dernière est responsable du montant total des effets à payer pour les terrains situés à Vancouver Ouest, à Jericho et à Terrains de la rue Heather (collectivement, les terrains de Vancouver) et à le 291, av Carling, à Ottawa, 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 capital de 65,3 millions de dollars (31 mars 2018 – 67,0 millions) a été actualisé selon un taux d'intérêt du marché moyen pondéré de 2,88 % (31 mars 2018 – 2,85 %). 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).
- (b) L'autre créance à long terme représente un billet à ordre ne portant pas intérêt concernant le solde restant de la vente d'un bien immobilier au cours de l'exercice précédent.

<i>31 mars</i>	2019	2018
Courants	- \$	1 656 \$
Non courants	58 209	56 537
	58 209 \$	58 193 \$

En se fondant sur le moment prévu de la vente des biens immobiliers ou les modalités de la vente, les remboursements du capital se présentent comme suit :

Exercice se terminant le 31

2020	- \$
2021	3 158
2022	11 496
2023	-
2024	50 612
Exercices ultérieurs	1 073
Total partiel	66 339
Moins : montants représentant les intérêts théoriques	8 130
	58 209

8. TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE

<i>31 mars</i>	2019	2018
Trésorerie	56 329 \$	53 472 \$
Équivalents de trésorerie a)	400 000	400 000
	456 329 \$	453 472 \$

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

<i>31 mars 2019</i>	
1,78 % échéant le 10 avril 2019	100 000 \$
2,10 % échéant le 22 avril 2019	300 000
	400,000

La Société détient 4,5 millions de dollars (31 mars 2018 – 4,2 millions de dollars) en trésorerie et équivalents de trésorerie qui sont réservés à l'usage du CSM.

9. CRÉANCES CLIENTS ET AUTRES ACTIFS

Les créances clients et autres actifs comprennent ce qui suit :

<i>31 mars</i>	2019	2018
Charges payées d'avance	5 635 \$	4 759 \$
Loyers et autres créances	43 527	36 326
Total	49 162 \$	41 085 \$
Courants	34 141 \$	28 424 \$
Non courants	15 021	12 661
	49 162 \$	41 085 \$

10. FACILITÉS DE CRÉDIT

<i>31 mars</i>	2019	2018
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)	15 100 \$	41 500 \$
Facilité de crédit renouvelable de 100 millions de dollars, prioritaire, non garantie, portant intérêt à 40 points de base, échéant le 31 mars 2021 (b)	-	-
Total	15 100 \$	41 500 \$
Courants	15 100 \$	41 500 \$
Non courants	-	-
	15 100 \$	41 500 \$

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

Les emprunts sont notamment utilisés pour financer l'achat d'une partie des terrains de Downsview du gouvernement 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 13,4 millions de dollars (31 mars 2018 – 10,7 millions de dollars). Le solde non utilisé de la facilité de crédit au 31 mars 2019 s'élève à 71,5 millions de dollars (31 mars 2018 – 47,8 millions de dollars).

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

La Société a utilisé cette facilité de crédit pour garantir des lettres de crédit en cours de 23,7 millions de dollars (31 mars 2018 – 33,1 millions de dollars). Le solde non utilisé de la facilité de crédit s'élève à 76,3 millions de dollars (31 mars 2018 – 66,9 millions de dollars).

L'autorisation d'emprunter est examinée dans le cadre du processus de planification d'entreprise et requiert l'approbation annuelle du ministre des Finances (note 23a)).

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 (2019 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 est 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 1,88 % (31 mars 2018 – 1,79 %).

Au cours de l'exercice, les intérêts comptabilisés à l'actif se sont établis à 1,2 million de dollars (31 mars 2018 – 1,5 million) et les intérêts passés en charges se sont élevés à 5,5 millions de dollars (31 mars 2018 – 5,4 millions). En se fondant sur le délai de vente prévu des biens immobiliers, les remboursements du capital se présentent comme suit :

Exercice se terminant le 31

2020	184 016 \$
2021	9 300
2022	44 874
2023	5 000
2024	174 140
Exercices ultérieurs	36 700
Total partiel	454 030
Moins : montants représentant les intérêts théoriques	32 800
	421 230 \$
Courants	184 016 \$
Non courants	237 214
	421 230 \$

Le montant de 421,2 millions de dollars dans le tableau ci-dessus englobe un effet à payer de 19,0 millions de dollars 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 PDP en 2012. L'effet est remboursable au gouvernement en 2050.

Le tableau suivant présente les flux de trésorerie et les changements hors trésorerie pour les effets à payer :

	Flux de	Changements		Total
	trésorerie	hors	trésorerie	
	Remboursement	Entrées	Croissance	
Solde au 1 avril 2017	– \$	– \$	\$	409 438 \$
Intérêt capitalisé	–		1 546	1 546
Charge d'intérêts	–		5 400	5 400
Acquisitions (note 20)	–	11 623		11 623
Solde au 31 mars 2018				428 007 \$
Intérêt capitalisé	–		1 203	1 203
Charge d'intérêts	–		5 520	5 520
Remboursements (Activités de financement des flux de trésorerie)	(13 500)			(13 500)
Solde au 31 mars 2019				421 230 \$

12. DETTES FOURNISSEURS ET AUTRES CRÉDITEURS

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

31 mars	2019	2018
Dettes fournisseurs	31 170 \$	33 069 \$
Dettes de participation aux produits des ventes a)	78 216	78 216
Loyers payables (note 2fi))	3 860	–
Total	113 246 \$	111 285 \$
Courants	109 889 \$	111 285 \$
Non courants	3 357	–
	113 246 \$	111 285 \$

(a) Ces montants sont remboursables au gouvernement dans le cadre d'un accord de partage des produits des ventes liés à des biens immobiliers vendus et sont payables à vue.

Engagements en capital et engagements d'exploitation

- I. Au 31 mars 2019, les engagements à l'égard des biens immobiliers concernant la viabilisation des terrains et les autres coûts d'aménagement s'élevaient à 48,2 millions de dollars (31 mars 2018 – 36,0 millions).
- II. Au 31 mars 2019, les engagements en capital pour les immobilisations corporelles se chiffrent à 1,3 million de dollars (31 mars 2018 – 6,7 millions).
- III. Au 31 mars 2019, les engagements d'exploitation pour l'entretien des immobilisations corporelles totalisent 2,6 millions de dollars (31 mars 2018 – 3,3 millions).

13. PROVISIONS ET PASSIFS ÉVENTUELS

	Coûts d'achèvement (a)	PERI (b)	Autres	Total
Solde au 31 mars 2018	15 630 \$	14 003 \$	164 \$	29 797 \$
Provisions constituées au cours de l'exercice	3 332	3 331	215	6 878
Provisions appliquées au cours de l'exercice	(9 529)	–	–	(9 529)
Provisions reprises au cours de l'exercice	(28)	–	–	(28)
Solde au 31 mars 2019	9 405 \$	17 334 \$	379 \$	27 118 \$
Courants				26 664 \$
Non courants				454
				27 118 \$

(a) Coûts de viabilisation des terrains relatifs à des biens immobiliers vendus se chiffrent à 9,4 millions de dollars (31 mars 2018 – 15,6 millions). On estime que les coûts ont été engagés sur cinq ans; la majorité d'entre eux le seront au cours des 12 prochains mois. La Société s'attend à un remboursement de 6,1 millions de dollars (31 mars 2018 – 6,3 millions) par certaines municipalités locales et 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) Évaluations foncières aux fins des paiements en remplacement d'impôts à compter de janvier 2014 de l'ordre de 17,3 millions de dollars (31 mars 2018 – 14,0 millions de dollars) qui sont actuellement contestées par la Société.

Éventualités

Au 31 mars 2019, la Société était partie à des litiges et à des réclamations qui surviennent de temps à autre dans le cours normal de ses activités, y compris des poursuites relativement à des contrats, à des privilèges de construction, et à 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 sujettes 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 en ce qui concerne 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. GAIN RÉALISÉ SUR LA VENTE DE BIENS IMMOBILIERS

En juin 2018, PDP a conclu une série de transactions (« les transactions ») avec le propriétaire d'un terrain adjacent à Toronto. Les transactions comprenaient la vente d'un terrain souterrain et l'extinction de certains droits et charges détenus en échange d'une contrepartie en espèces de 33,0 millions de dollars et d'un terrain de 5 acres. Les transactions comprenaient également un accord portant sur une route et une infrastructure, qui donne certains droits à PDP et au propriétaire du terrain adjacent et un cadre de partage des coûts et de répartition entre les terrains. La Société a réalisé un gain net de 34,8 millions de dollars avant impôts.

15. CHARGES PAR NATURE

La nature des charges liées aux coûts d'aménagement immobilier, 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 :

<i>Pour l'exercice se terminant le 31 mars</i>	2019	2018
Coûts des stocks, des matières premières et des fournitures utilisés	35 762 \$	52 668 \$
Rémunération et avantages sociaux	51 128	49 443
Coût des aliments et des boissons	14 738	14 598
Impôts fonciers, dont les paiements en remplacement d'impôts	14 335	14 136
Charges de location	13 769	13 392
Amortissement	12 813	14 049
Honoraires professionnels	9 471	11 628
Coût de construction	8 603	14 246
Services publics	8 363	9 338
Marketing et relations publiques	6 341	6 750
Intérêts	5 957	6 033
Frais liés aux attractions	4 858	5 026
Frais de bureau	2 532	2 880
Frais en TI	1 680	1 508
Perte de valeur	1 305	6 148
Commission	462	724
Participation aux bénéfices	-	8 128
Autre	2 763	3 738
	194 880 \$	234 433 \$

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 responsable de la SICL (le « ministre »). Il s'agit actuellement du ministre des Services publics et de l'Approvisionnement du Canada. Les trois actions autorisées ont été émises et sont détenues en fiducie pour Sa Majesté du chef du Canada par le 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 de la SVPM et de PDP acquis le 29 novembre 2012, moins 104,5 millions virés au Le 31 août 1995 capital social. Le capital social de la SIC a par la suite été réduit de cette somme par des paiements à l'actionnaire durant la période allant de 1996 à 2000, conformément à la *Loi canadienne sur les sociétés par actions*.

17. CONTRATS DE LOCATION

Contrats de location à titre de preneur

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

<i>31 mars</i>	2019	2018
Moins de 1 an	595 \$	621 \$
Entre 1 et 5 ans	2 381	2 164
Plus de 5 ans	1 231	1 760
Total	4 207 \$	4 545 \$

La Société a des obligations découlant de contrats de location simple pour des bureaux et divers matériel. La durée de ces contrats varie de 1 à 10 ans. Au cours de l'exercice, un montant de 0,7 million de dollars (31 mars 2018 – 0,7 million) a été comptabilisé dans l'état consolidé du résultat global au titre des contrats de location-exploitation.

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 25 ans. Certains contrats sont assortis d'options de renouvellement, et un contrat dispose de 9 options de renouvellement de 10 ans. Les options de renouvellement de ces contrats n'ont pas été incluses dans le tableau ci-dessous.

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

<i>31 mars</i>	2019	2018
Moins de 1 an	19 026 \$	19 608 \$
Entre 1 et 5 ans	22 065	28 850
Plus de 5 ans	11 969	12 871
Total	53 060 \$	61 329 \$

En vertu des ententes d'achat et de vente avec une partie liée, la Société est tenue de louer des unités d'habitation à rabais en comparaison des taux du marché. Les unités louées ont généré 1,4 million de dollars en produits locatifs au cours de l'exercice (31 mars 2018 – 1,4 million). Les contrats de location individuels sont renouvelés mensuellement.

Au cours de l'exercice, un montant de 0,5 million de dollars (31 mars 2018 – aucun) a été comptabilisé dans l'état consolidé du résultat global au titre des produits de location associé au loyer conditionnel.

18. IMPÔTS SUR LE RÉSULTAT

<i>31 mars</i>	2019	2018
Impôts sur le résultat		
Charge d'impôt différée (recouvrement)	1 264 \$	(9 736) \$
Charge d'impôt exigible	18 074	22 158
Total de la charge d'impôt	19 338 \$	12 422 \$

RAPPROCHEMENT AVEC LE TAUX D'IMPOSITION EFFECTIF

Bénéfice excluant l'impôt	74 517	50 177
Taux national d'imposition	26,50 %	26,50 %
Impôt en appliquant le taux national d'imposition	19 747 \$	13 297 \$
Charges non déductibles	34	30
Variation du taux d'imposition	(56)	6
Provision (excédentaire) manquante de l'exercice précédent	98	5
Incidence de l'exemption d'impôt de l'Alberta	(585)	(960)
Différence du taux provincial	48	(20)
Autres ajustements	52	64
Total de la charge d'impôt	19 338 \$	12 422 \$

CHARGE D'IMPÔT EXIGIBLE

<i>31 mars</i>	2019	2018
Impôt passé en produits ou en charges		
Année courante	18 074 \$	22 138 \$
Ajustement par rapport aux exercices antérieurs	–	20
Total de la charge d'impôt exigible	18 074	22 158
Charge d'impôt différée		
Création et résorption de différence temporaire	957	(9 751)
Ajustement par rapport aux exercices antérieurs	99	(15)
Réduction du taux d'imposition	208	30
Charge d'impôt différée (recouvrement) totale	1 264	(9 736)
Total de la charge d'impôt	19 338 \$	12 422 \$

ACTIF ET PASSIF D'IMPÔTS DIFFÉRÉS COMPTABILISÉS	Actif		Passif		Net	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Immeubles de placement et stocks	67 667 \$	68 843 \$	– \$	– \$	67 667 \$	68 843 \$
Immobilisations corporelles	13 459	13 404	–	–	13 459	13 404
Investissement dans la fondation	–	–	(340)	(288)	(340)	(288)
Loyers à recevoir	–	–	(269)	(352)	(269)	(352)
Pertes autres qu'en capital	12 171	16 538	–	–	12 171	16 538
Incitatifs à la location	–	–	(522)	(512)	(522)	(512)
Effets à payer	–	–	(8 232)	(10 503)	(8 232)	(10 503)
Comptes créditeurs et charges à payer	–	329	–	–	–	329
Provision	4 927	3 719	–	–	4 927	3 719
Contrat de location-acquisition	970	–	–	–	970	–
Autre	109	533	–	(509)	109	24
	99 303 \$	103 366 \$	(9 363) \$	(12 164) \$	89 940 \$	91 202 \$

	Solde au 1 ^{er} avril 2018	Actif d'impôts différés acquis au cours de l'exercice	Comptabilisé en produits ou en charges	Solde au 31 mars 2019
Immeubles de placement et stocks	68 843 \$	– \$	(1 176) \$	67 667 \$
Immobilisations corporelles	13 404	–	55	13 459
Investissement dans la fondation	(288)	–	(52)	(340)
Loyers à recevoir	(352)	–	83	(269)
Pertes autres qu'en capital	16 538	–	(4 367)	12 171
Incitatifs à la location	(512)	–	(10)	(522)
Effets à payer	(10 503)	–	2 271	(8 232)
Comptes créditeurs et charges à payer	329	–	(329)	–
Provision	3 719	–	1 208	4 927
Contrat de location-acquisition	–	–	970	970
Autre	24	–	85	109
	91 202 \$	– \$	(1 262) \$	89 940 \$

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 que des augmentations futures seront disponibles pour utiliser les actifs.

19. TABLEAU CONSOLIDÉ DES FLUX DE TRÉSORERIE – INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES

Voici les composantes de la variation du fonds de roulement hors trésorerie et autres éléments dans les activités d'exploitation :

<i>Pour l'exercice terminé le 31 mars</i>		
<i>Hausse (baisse)</i>	2019	2018
Créances clients et autres actifs	(5 630) \$	(2 131) \$
Créances à long terme	(16)	(1 623)
Dettes fournisseurs et autres créditeurs	2 842	(9 342)
Provisions	6 850	8 609
Effets à payer	1 055	1 033
Produits différés	1 198	547
Loyers reçus d'avance, dépôts et autres passifs	1 234	1 435
Total	7 533 \$	(1 472) \$

Dans le cadre des transactions décrites à la note 14, la Société a reçu une augmentation des stocks hors trésorerie de 1,8 million de dollars, qui a été exclue des activités opérationnelles dans l'état consolidé des flux de trésorerie.

En outre, des augmentations hors trésorerie dans les effets à payer (voir la note 11) ont été exclues des activités de financement et d'investissement dans l'état consolidé des flux de trésorerie.

20. OPÉRATIONS ENTRE PARTIES LIÉES ET SOLDES

La Société est entièrement détenue par le gouvernement 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 2018 – aucun) à son actionnaire, le gouvernement.

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

I. La Société conclut avec des parties liées des accords d'achat et de vente visant à acquérir des biens immobiliers en échange d'effets à payer. Au cours de l'exercice, la Société n'a acquis aucun bien immobilier auprès de parties liées (31 mars 2018 – 12,0 millions de dollars) en échange d'effets à payer.

Les effets à payer au gouvernement ne portent pas intérêt (note 11) et sont remboursables selon la première des dates suivantes : à leur échéance ou six mois après la fin de l'exercice de la Société au cours duquel devient disponible le 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. La Société a effectué un versement de 13,5 millions de dollars sur ses effets à payer à des parties liées au cours de l'exercice en cours (31 mars 2018 – aucun).

- II. Au cours des exercices précédents, la Société a conclu avec Services publics et Approvisionnement Canada (SPAC) trois accords d'achat et de vente visant à acquérir un bien immobilier. Conformément à ces accords d'achat et de vente, la Société partage une partie des produits de la vente avec les parties liées. La Société demeure tenue de lui verser 78,2 millions de dollars en vertu d'une clause de partage des bénéfices, à la suite de la réalisation de produits des ventes au cours des exercices précédents.
- III. La Société a touché différents revenus locatifs et autres produits d'organismes et de ministères du gouvernement fédéral totalisant 1,8 million de dollars (31 mars 2018 – 2,1 millions), provenant surtout de contrats de location conclus avec le ministère de la Défense nationale et avec SPAC. Au cours de l'exercice, la Société a vendu des biens immobiliers à des parties liées pour un montant de 0,9 million de dollars (31 mars 2018 – 4,8 millions).
- IV. La Société détient des créances nettes sur des organismes et ministères fédéraux s'élevant à 2,1 millions de dollars (31 mars 2018 – 0,1 million).
- V. 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 :

<i>Pour l'exercice terminé le 31 mars</i>	2019	2018
Avantages courants 1)	4 007 \$	3 144 \$
Avantages postérieurs à l'emploi 2)	152	100
	4 159 \$	3 244 \$

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.

21. JUSTE VALEUR DES INSTRUMENTS FINANCIERS

La valeur comptable de la trésorerie et des équivalents de trésorerie, des créances clients et autres actifs courants, des dettes fournisseurs et autres créditeurs courants ainsi que des dépôts et autres passifs équivalent approximativement à leur juste valeur en raison de leur échéance à court terme.

La Société a évalué ses créances à long terme en actualisant les flux de trésorerie selon le taux courant du marché pour les emprunts plus un facteur de risque de crédit pour ses clients et ses partenaires, sauf pour les créances à long terme sur des 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 (note 2) :

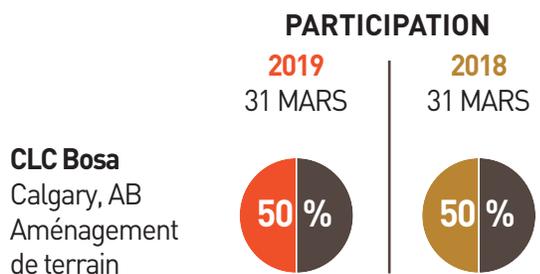
<i>Au 31 mars 2019</i>		Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3
Classement	Valeur comptable	Juste valeur		
Actifs financiers				
Créances à long terme	58 209 \$	– \$	60 270 \$	– \$
Passifs financiers				
Effets à payer	421 230	–	426 398	–
Facilités de crédit	15 100	–	15 100	–

<i>Au 31 mars 2018</i>		Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3
Classement	Valeur comptable	Juste valeur		
Actifs financiers				
Créances à long terme	58 193 \$	– \$	56 986 \$	– \$
Passifs financiers				
Effets à payer	428 007	–	416 750	–
Facilités de crédit	41 500	–	41 500	–

22. PARTENARIATS

La Société a conclu un certain nombre de partenariats pour l'aménagement de 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 concernant ces biens immobiliers dans les postes respectifs des états financiers consolidés.

Voici une liste des partenariats de la Société :

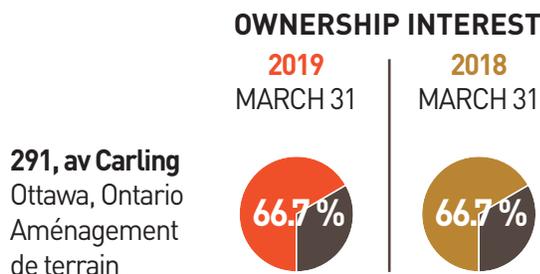


Calgary

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

Ottawa

En février 2017, la Société a conclu, au sujet d'un bien situé à Ottawa, une entente d'aménagement de terrain avec un partenaire tiers, à savoir la société Algonquins of Ontario Opportunities (« AOO »). L'entente d'aménagement de terrain est contrôlée conjointement par la Société et le partenaire tiers. La Société a déterminé que l'entente 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 des partenaires tiers pour ce qui est de toutes les décisions concernant les autres activités pertinentes à ce bien. L'achat des terrains d'Ottawa a été financé par un billet ne portant pas intérêt émis par la Société. Cette dernière est responsable du remboursement total du billet 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 immobilier. Ce billet sera financé 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).



	PARTICIPATION	
	2019 31 MARS	2018 31 MARS
Vancouver Ouest Vancouver, BC Aménagement de terrain		
Terrains Jericho Vancouver, BC Aménagement de terrain		
Terrains de la rue Heather Vancouver, BC Aménagement de terrain		

Vancouver

En septembre 2014, la Société a conclu trois ententes distinctes pour l'aménagement de terrains (Vancouver Ouest, Terrains Jericho et Terrains de la rue Heather, respectivement) de biens immobiliers situés à Vancouver, avec les mêmes partenaires tiers (les nations Musqueam, Squamish et Tsleil-Waututh). 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 des partenaires 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 est appliquée en premier lieu à leur quote-part des billets.

Le 14 décembre 2018, la Société a vendu sa participation dans Vancouver Ouest (la propriété) à ses partenaires tiers (les partenaires). Dans le cadre de la transaction, la Société a reçu de ses partenaires la créance à long terme due sur la propriété, de l'ordre de 1,6 million de dollars (note 7).

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 2019 et les résultats d'exploitation et les flux de trésorerie du 1^{er} avril 2018 au 31 mars 2019 :

Au 31 mars

	Jericho		Rue Heather		CLC Bosa		Autre		Total	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Actifs	92 319 \$	92 442 \$	23 383 \$	23 058 \$	16 638 \$	16 226 \$	6 255 \$	11 595 \$	138 595 \$	143 321 \$
Passifs*	101 697	98 596	23 136	22 209	–	179	6 251	10 014	131 084	130 998

Pour l'exercice terminé le 31 mars

	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Produits	891	1 235	1 356	1 358	–	–	292	285	2 539	2 878
Dépenses	1 721	1 015	1 993	2 094	–	–	249	101	3 963	3 210
Résultat net (perte nette)	(830)	220	(637)	(736)	–	–	43	184	(1 424)	(332)
Flux de trésorerie provenant des (affectés aux) activités d'exploitation	(782)	7	(1 294)	(923)	(158)	3 618	15	184	(2 219)	2 886

*Le passif comprend l'engagement de la Société pour les effets à payer utilisés pour financer l'acquisition des stocks, déduction faite 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 un financement à tous les partenariats en tant que chef de projet. En ce qui a trait à Jericho, rue Heather et le 291, av Carling, le remboursement de la quote-part du partenaire des coûts de projet provient des flux de trésorerie du partenariat en question.

La quote-part de la Société en ce qui a trait aux engagements en capital pour la viabilisation et autres coûts d'aménagement pour les partenariats s'élève à 2,4 millions de dollars au 31 décembre 2019 (31 mars 2018 – 1,4 million) et est incluse dans les engagements en capital dans la note 12.

23. GESTION DES RISQUES FINANCIERS

a) Risque de liquidité :

Le risque de liquidité tient à la possibilité que la Société ne puisse pas 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.

<i>Au 31 mars 2019</i>	Échéant d'ici au 31 mars 2020	Par la suite	Total
Facilités de crédit (note 10)	15 100 \$	– \$	15 100 \$
Effets à payer (note 11)	184 016	270 014	454 030
Dettes fournisseurs et autres créditeurs (note 12)	109 889	3 357	113 246
	309 005 \$	273 371 \$	582 376 \$

<i>Au 31 mars 2018</i>	Échéant d'ici au 31 mars 2019	Par la suite	Total
Facilités de crédit (note 10)	41 500 \$	– \$	41 500 \$
Effets à payer (note 11)	169 866	297 664	467 530
Dettes fournisseurs et autres créditeurs (note 12)	111 285	–	111 285
	322 651 \$	297 664 \$	620 315 \$

La Société gère son risque de liquidité en prévoyant et en gérant ses flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles et en anticipant les dépenses en immobilisations et les 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 des autorisations d'emprunter de 200 millions de dollars (31 mars 2018 – 200 millions). L'autorisation d'emprunter de 100 millions de dollars de la SIC expire le 31 mars 2021. L'autorisation d'emprunter de 100 millions de dollars de PDP expire le 31 mars 2020. 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 147,8 millions de dollars n'ont pas été utilisés (31 mars 2018 – 114,7 millions de dollars). Les facilités de crédit de la SIC et de PDP viennent à échéance respectivement le 31 mars 2021 et le 31 mars 2024.

Les dettes fournisseurs sont principalement exigibles dans les 90 jours. Les modalités de remboursement des facilités de crédit et des effets à payer sont présentées respectivement dans les notes 10 et 11.

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 des flux de trésorerie futurs d'un instrument financier fluctue en raison des variations des cours des monnaies étrangères. La Société est peu exposée au risque de change.

Le risque de taux d'intérêt est le risque que les futurs flux de trésorerie provenant d'un instrument financier fluctuent en raison de changements dans les taux d'intérêt du marché. La Société est exposée au risque de taux d'intérêt sur ses facilités de crédit, ainsi que sa trésorerie et ses équivalents de trésorerie, qui reposent 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 en raison de leur courte durée. 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 éprouvent des difficultés financières et ne soient pas en mesure de rembourser les sommes dues en vertu de leurs engagements. En ce qui concerne les créances à long terme sur les partenariats, les versements sont effectués à même les flux de trésorerie des partenariats. Les flux de trésorerie projetés des partenariats aux partenaires sont beaucoup plus élevés que le montant des créances à long terme dues à la Société au 31 mars 2019.

La Société tente de réduire le risque de perte de crédit en limitant son exposition à un seul et même locataire ou secteur d'activité, 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 à échéances variables et en obtenant des dépôts de garantie 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 43,5 millions de dollars (31 mars 2018 – 36,3 millions de dollars) 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 au moyen du modèle des pertes sur prêt attendues.

Les créances à long terme de la Société s'élevant à 58,2 millions de dollars (31 mars 2018 – 58,2 millions de dollars) englobent 57,4 millions de dollars (31 mars 2018 – 57,4 millions de dollars) de créances sur les partenaires et 0,8 million de dollars (31 mars 2018 – 0,8 million de dollars) de créances à long terme provenant d'une vente de bien immobilier pendant les exercices précédents. Chaque trimestre, la Société examine les créances sur les partenaires et les autres créances à long terme pour déterminer si des provisions sont nécessaires.

La trésorerie de la Société, y compris les dépôts bancaires et les dépôts à terme, s'élève à 456,3 millions de dollars (31 mars 2018 – 453,5 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, la Société a pour objectif de maintenir un niveau de financement adéquat pour soutenir ses activités.

31 mars	2019	2018
Capitaux propres	638 628 \$	593 449 \$
Facilités de crédit	15 100	41 500
Effets à payer	421 230	428 007
Trésorerie et équivalents de trésorerie	456 329	453 472
Total	1 531 287 \$	1 516 428 \$

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) cinq billets pour lesquels l'émetteur peut exiger un paiement de 22,0 millions de dollars lors des 12 prochains mois, et ii) un billet de 19,0 millions de dollars qui vient à échéance en 2050.

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

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

Au 31 mars 2019, la trésorerie et les équivalents de trésorerie totalisaient 456,3 millions de dollars. Les équivalents de trésorerie, dont les échéances sont d'au plus 22 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 les produits provenant de la vente de biens. Les produits locatifs, les recouvrements auprès de locataires, les ventes de terrains, les produits 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 d'exploitation, les dividendes, les projets d'infrastructure fédéraux, le service de la dette, ainsi que les coûts de location et de capital récurrents de ses biens immobiliers commerciaux et de ses secteurs des attractions et de l'accueil, et de l'aménagement résidentiel. La Société prévoit combler ses besoins à court terme en liquidités en se servant de ses produits, de même que ceux provenant des activités de financement.

Les principaux besoins en liquidités pour les périodes ultérieures aux douze prochains mois concernent les échéances prévues de dettes, les dépenses en 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 :

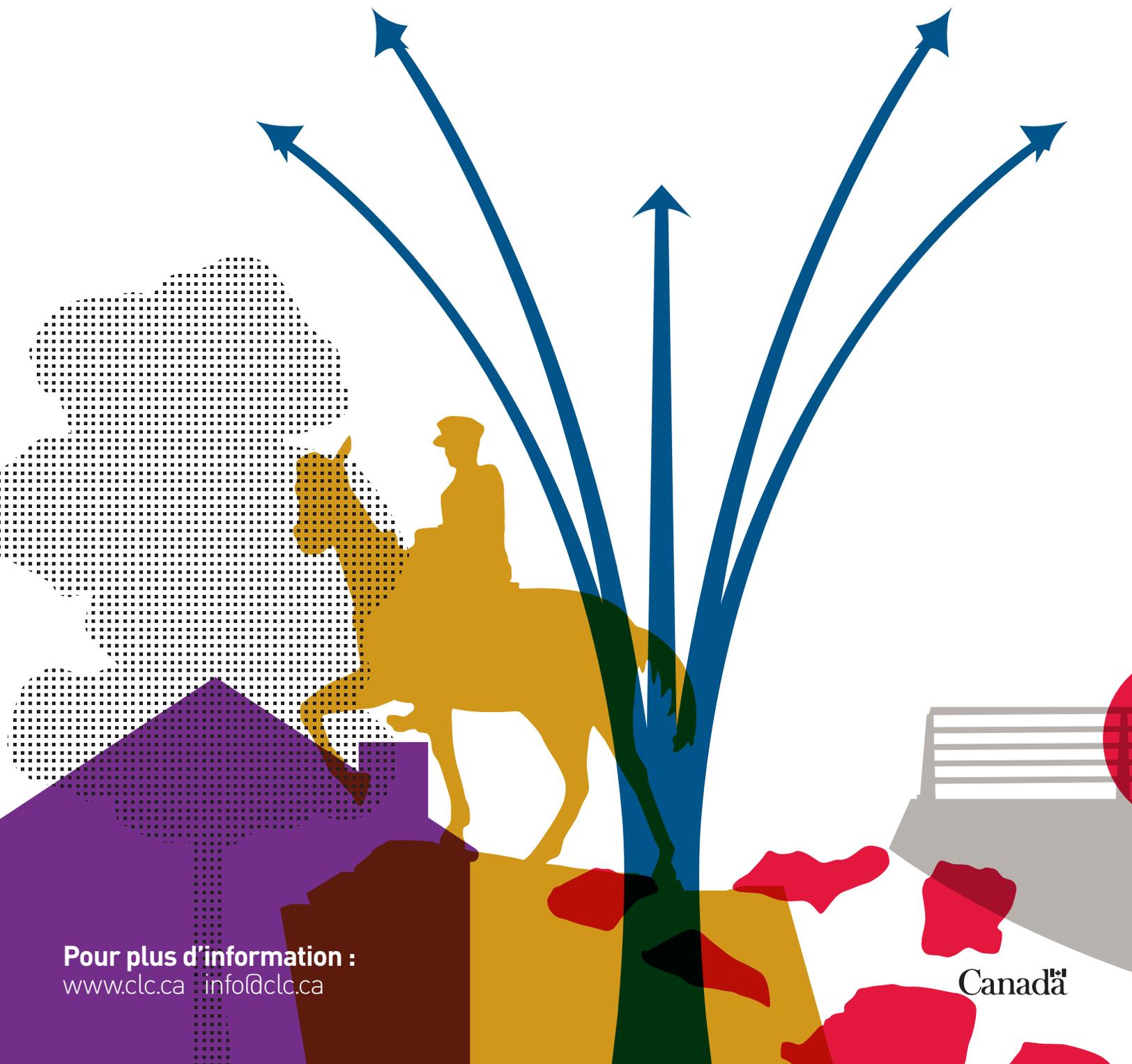
- flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles;
- produit de la vente de biens immobiliers;
- facilités de crédit et possibilités de refinancement.

25. PENSION PLANS

La Société dispose de deux régimes de retraite à cotisations déterminées à l'intention de tous les employés à temps plein et de certains employés à temps partiel de la SIC. 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 2019 (31 mars 2018 – 1,4 million).



Société immobilière du Canada
Canada Lands Company



Pour plus d'information :
www.clc.ca info@clc.ca

Canada