

SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE DU CANADA LIMITÉE

ÉTATS FINANCIERS TRIMESTRIELS

T2 2016-2017

1 juillet 2016 – 30 septembre 2016



CANADA LANDS COMPANY LIMITED
SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE DU CANADA LIMITÉE

Canada



Rapport de gestion

Période terminée le 30 septembre 2016

Le rapport de gestion pour la SICL ci-après doit être lu de concert avec les états financiers consolidés non audités de la Société inclus dans le présent rapport trimestriel et les états financiers consolidés audités de la Société inclus dans le rapport annuel de 2015-2016 de la SICL.

MODE DE PRÉSENTATION

Les données financières incluses dans le présent rapport de gestion pour la période terminée le 30 septembre 2016 comprennent les informations importantes jusqu'au 29 novembre 2016. Les données financières ont été préparées conformément aux Normes internationales d'information financière (« IFRS ») publiées par l'International Accounting Standards Board (« IASB »). À moins d'indications contraires, tous les montants sont présentés en millions de dollars canadiens, sauf pour les données concernant les honoraires, la superficie, les prix du pétrole, les indemnités quotidiennes et les dépenses par visiteur.

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

SECTEURS D'ACTIVITÉS

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

Par l'entremise de la Société immobilière du Canada, la SICL réalise ses principales activités immobilières dans toutes les régions du Canada. Son mandat, qui consiste à « veiller à la cession ordonnée et commerciale de certains biens immobiliers stratégiques fédéraux en vue d'en optimiser la valeur pour les contribuables canadiens, de même que détenir certains biens immobiliers », fut approuvé par le gouvernement du Canada (le « gouvernement ») à la reprise des activités de la Société en 1995. La SICL optimise la valeur financière et communautaire de biens immobiliers stratégiques dont le gouvernement n'a plus besoin pour ses programmes. La SICL, par l'entremise de la Société immobilière du Canada, achète des biens immobiliers à leur juste valeur de marché, les détient et les gère ou les



améliore et les vend afin d'en tirer le meilleur bénéfice possible, tant pour les collectivités locales que pour son unique actionnaire, le gouvernement du Canada.

La Société immobilière du Canada détient des biens immobiliers dans plusieurs provinces canadiennes et ces biens sont à diverses phases d'aménagement; ses principaux biens immobiliers se trouvent à Vancouver et à Chilliwack 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 du Parc Downsview occupe 231 hectares (572 acres) sur l'ancienne base des Forces canadiennes (BFC) Toronto, située à Toronto en Ontario. Parc Downsview sera aménagé en tenant compte d'une gamme complète d'utilisations conformément au plan secondaire pour le secteur de Downsview approuvé par la Ville de Toronto, y compris un parc de 291 acres. La SICL exerce ses activités dans le secteur des attractions par l'entremise de la Tour CN et du Vieux-Port. La Tour CN est un repère emblématique et une attraction touristique située au centre-ville de Toronto. Sa principale activité est de gérer la plus haute tour d'observation du pays, dont l'exploitation d'un restaurant et l'attraction l'Haut-Da Cieux.

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

GOVERNANCE

La SICL continue de fournir, par son président-directeur général et son vice-président, Finances et chef des finances, une attestation partielle de ses états financiers consolidés (les « états financiers »). En raison des frais et des ressources supplémentaires requis, la SICL n'a pas poursuivi ses démarches d'attestation. Elle suivra de près l'évolution de ce dossier afin de déterminer la marche qu'elle devrait suivre à cet égard.

Le Conseil d'administration de la SICL est formé d'un président et de cinq administrateurs qui sont indépendants de la direction et qui sont nommés par le gouverneur en conseil. Fixée par le gouverneur en conseil, la rémunération du président et des administrateurs consiste en des honoraires annuels de 9 400 \$ pour le président et de 4 500 \$ pour les administrateurs, en plus d'indemnités quotidiennes de 375 \$ pour le président et les administrateurs et de 250 \$ pour les réunions par téléconférence.

Pour la période terminée le 30 septembre 2016, les frais du Conseil d'administration, y compris les frais de déplacements, de conférences, de séminaires et d'assurance responsabilité, les honoraires annuels et les indemnités quotidiennes, ont totalisé 0,2 \$ (30 septembre 2015 – 0,2 \$).



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

OBJECTIFS ET STRATÉGIES

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

Immobilier

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

Dans le cadre de l'aménagement des biens immobiliers, la Société suit un processus rigoureux afin de créer des collectivités fortes et dynamiques qui présentent une valeur durable pour les générations futures de Canadiens. Dans tous les projets qu'elle aborde, la Société cherche à atteindre les objectifs organisationnels en matière d'innovation, de valeur et de patrimoine.

Attractions

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



RESSOURCES, RISQUES ET LIENS

Résultats

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 la période terminée le 30 septembre 2016 par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent.

	Trimestre terminé le 30 septembre			Semestre terminé le 30 septembre		
	2016	Budget 2016	2015	2016	Budget 2016	2015
Ventes immobilières	8,6 \$	22,8 \$	2,2 \$	9,8 \$	30,2 \$	56,4 \$
Attractions, aliments, boissons et autres produits d'accueil	41,2	37,9	38,9	66,1	61,4	61,2
Activités de location	13,1	15,8	11,8	25,0	31,0	22,1
Intérêts et produits divers	3,0	1,6	3,9	5,5	3,4	5,9
Total des produits	65,9 \$	78,1 \$	56,8 \$	106,4 \$	126,0 \$	145,6 \$
Frais généraux et administratifs	5,2	6,7	6,7	11,2	13,5	13,5
Résultat avant impôts	22,2	26,3	12,0	27,2	28,9	18,9
Résultat net et résultat global (après impôts)	16,1	19,8	8,5	19,7	21,7	13,9



*par entité

	Trimestre terminé le 30 septembre 2016				Semestre terminé le 30 septembre 2016			
	Vieux-Port	Parc Downsview	Société immobilière du Canada	Total	Vieux-Port	Parc Downsview	Société immobilière du Canada	Total
Ventes immobilières	- \$	- \$	8,7 \$	8,7 \$	- \$	- \$	9,8 \$	9,8 \$
Attractions, aliments, boissons et autres produits d'accueil	1,2	0,6	39,3	41,1	2,8	0,8	62,5	66,1
Activités de location	2,8	3,3	7,0	13,1	5,3	6,3	13,4	25,0
Intérêts et produits divers	0,5	0,9	1,6	3,0	1,3	1,3	2,9	5,5
Total des produits	4,4 \$	4,8 \$	56,6 \$	65,9 \$	9,3 \$	8,4 \$	88,6 \$	106,4 \$
Frais généraux et administratifs	0,1	-	5,1	5,2	0,5	0,1	10,6	11,2
Résultat avant impôts	(15)	1,1	22,6	22,2	(4,0)	1,5	29,7	27,2
Résultat net et résultat global (après impôts)	(10)	0,9	16,2	16,1	(2,5)	1,2	21,0	19,7

	Trimestre terminé le 30 septembre 2015				Semestre terminé le 30 septembre 2015			
	Vieux-Port	Parc Downsview	Société immobilière du Canada	Total	Vieux-Port	Parc Downsview	Société immobilière du Canada	Total
Ventes immobilières	- \$	- \$	2,2 \$	2,2 \$	- \$	52,9 \$	3,5 \$	56,4 \$
Attractions, aliments, boissons et autres produits d'accueil	3,5	1,0	34,4	38,9	5,6	1,8	53,8	61,2
Activités de location	3,5	2,6	5,7	11,8	5,6	4,9	11,6	22,1
Intérêts et produits divers	1,3	0,6	2,0	3,9	2,0	0,6	3,3	5,9
Total des produits	8,3 \$	4,2 \$	44,3 \$	56,8 \$	13,2 \$	60,2 \$	72,2 \$	145,6 \$
Frais généraux et administratifs	1,0	0,2	5,5	6,7	2,2	0,4	10,9	13,5
Résultat avant impôts	(2,8)	(1,5)	16,3	12,0	(5,1)	3,2	20,8	18,9
Résultat net et résultat global (après impôts)	(2,3)	(1,2)	12,0	8,5	(4,0)	2,3	15,6	13,9



PRODUITS

Les produits de la période se sont établis à 106,4 \$, soit 19,7 \$ et 39,2 \$ de moins que les prévisions budgétaires et le montant de la période correspondante de l'exercice précédent, respectivement.

Les produits proviennent essentiellement de quatre sources :

1) Ventes immobilières

Les ventes immobilières de 9,8 \$ de la période 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. En raison de la nature de ses activités, la Société ne peut forcément enregistrer d'année en année un volume constant de ventes. Les produits englobent les ventes conclues dans des projets particuliers à travers le pays, en fonction des différents marchés.

Les ventes immobilières par région ont été les suivantes :

	Trimestre terminé le 30 septembre		Semestre terminé le 30 septembre	
	2016	2015	2016	2015
Ouest	1,0 \$	1,1 \$	2,2 \$	2,4 \$
Ontario	7,1	-	7,1	52,9
Québec	-	1,1	-	1,1
Atlantique	0,5	-	0,5	-
Total	8,6 \$	2,2 \$	9,8 \$	56,4 \$

Les ventes immobilières du trimestre se sont soldées par une marge brute, excluant les frais généraux et administratifs et les impôts, de 1,9 \$ (ou 21 %). Le cumul des ventes de 9,8 \$ depuis le début de l'exercice a permis de dégager une marge brute de 2,1 \$ (ou 21 %) contre une marge brute de 4,3 \$ (ou 8 %) au cours de la période correspondante de l'exercice précédent. Les marges varient considérablement d'un projet à l'autre, et dépendent de nombreux facteurs, dont la demande du marché dans la région où se déroule le projet, la proximité d'un aménagement concurrentiel, la combinaison de produits à l'intérieur du projet, le coût du terrain et le délai de vente d'un projet.

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

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



Tour CN

Les produits (excluant les intérêts et les produits divers) de la Tour CN de 39,3 \$ réalisés au cours du trimestre et de 62,5 \$ pour le cumul annuel jusqu'à ce jour dépassent ceux des périodes correspondantes de l'exercice précédent de 4,9 \$ et de 8,7 \$, respectivement. La marge brute de 24,6 \$ pour le trimestre et de 35,4 \$ pour le cumul annuel est supérieure à celle des périodes correspondantes de l'exercice précédent de l'ordre de 5,2 \$ et de 7,8 \$, respectivement.

L'amélioration du cumul jusqu'à ce jour de l'exercice considéré s'explique notamment par l'accroissement de l'achalandage, les réductions de coûts et les marges plus élevées sur les activités liées aux aliments et aux boissons. L'achalandage au cours du trimestre s'est élevé à 832 000 visiteurs et à 1 298 000 visiteurs depuis le début de l'exercice, ce qui représente une hausse de 17 % pour les deux périodes par rapport aux périodes correspondantes de l'exercice précédent. Les dépenses moyennes par visiteur pour le cumul jusqu'à ce jour sont de 47,60 \$.

Vieux-Port

Au cours du trimestre et depuis le début de l'exercice, le Vieux-Port a réalisé des produits de 1,2 \$ et de 2,8 \$, respectivement, provenant du Centre des sciences de Montréal et de ses activités liées aux stationnements, aux concessions, aux programmes et aux événements, ce qui est 2,3 \$ et 2,8 \$ de plus que les périodes correspondantes de l'exercice précédent, respectivement.

Parc Downsview

Au cours du trimestre et depuis le début de l'exercice, Parc Downsview a réalisé des produits de 0,6 \$ et de 0,8 \$, respectivement, sur ses activités liées aux installations sportives, aux programmes et aux événements, soit 0,4 \$ et 1,0 \$ inférieurs à ceux des périodes correspondantes de l'exercice précédent, respectivement. La baisse des produits est attribuable à une décision stratégique d'externaliser ces activités au moyen de contrats de location des espaces et d'ententes de gestion en juin 2015. Les produits tirés de ces contrats et ententes sont maintenant inclus dans les activités de location (voir ci-dessous). L'externalisation n'a eu aucune incidence importante sur la rentabilité globale.

3) Activités de location

La location englobe 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 13,1 \$ du trimestre et de 25,0 \$ 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 d'autres biens immobiliers de la Société



immobilière du Canada, du Vieux-Port et de Parc Downsview. Les produits de location sont supérieurs de 1,3 \$ et de 2,9 \$ à ceux du trimestre et du cumul annuel correspondants de l'exercice précédent, respectivement.

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

	Trimestre terminé le 30 septembre		Semestre terminé le 30 septembre	
	2016	2015	2016	2015
Ouest	3,6 \$	3,6 \$	7,2 \$	8,2 \$
Ontario	6,5	4,6	12,1	8,0
Québec	3,0	3,6	5,7	5,9
Atlantique	-	-	-	-
Total	13,1 \$	11,8 \$	25,0 \$	22,1 \$

La marge brute de location de 3,5 \$ pour la période et de 6,6 \$ (ou 27 %) depuis le début de l'exercice a été supérieure de 0,8 \$ et de 1,4 \$ pour le trimestre et le cumul annuel correspondants de l'exercice précédent, respectivement.

4) Intérêts et produits divers

Les intérêts et produits divers de 3,0 \$ pour le trimestre et de 5,5 \$ depuis le début de l'exercice comprennent principalement des intérêts sur les placements à court terme, la trésorerie et les équivalents de trésorerie, les créances à long terme et les hypothèques, ainsi que des dons et des produits de parrainage du Vieux-Port

Autres

Frais généraux et administratifs

Les frais généraux et administratifs de 5,2 \$ pour le trimestre et de 11,2 \$ pour le cumul annuel sont inférieurs de 1,5 \$ et de 2,3 \$ à ceux des périodes correspondantes de l'exercice précédent, respectivement.

Impôts

Le taux d'imposition effectif de 27,5 % est conforme aux taux prévus par les dispositions législatives.



SITUATION FINANCIÈRE

ACTIF

Au 30 septembre 2016 et au 31 mars 2016, la valeur comptable du total des actifs s'établissait à 888,1 \$ et à 912,7 \$, respectivement. Le tableau suivant présente un résumé des actifs de la Société :

	30 septembre 2016	31 mars 2016
Stocks	352,7 \$	324,7 \$
Biens de placement	28,7	29,3
Immobilisations corporelles	129,7	133,9
Trésorerie et équivalents de trésorerie	151,3	184,8
Actif d'impôts différés à recouvrer	91,0	89,9
Créances à long terme	83,9	107,2
Créances clients et autres actifs	50,8	42,9
Total	888,1 \$	912,7 \$

Stocks

Les stocks de la Société incluent 155,0 \$ de biens immobiliers destinés à l'aménagement (31 mars 2016 – 155,1 \$), 192,7 \$ de biens immobiliers en voie d'aménagement (31 mars 2016 – 162,7 \$) et 5,0 \$ de biens immobiliers destinés à la vente (31 mars 2016 – 6,9 \$).

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

La Société a dépensé 25,9 \$ au cours de la période et 37,9 \$ depuis le début de l'exercice pour les biens immobiliers en question par rapport à 14,7 \$ et à 21,6 \$, respectivement, au cours des périodes correspondantes de l'exercice précédent. Les dépenses liées aux stocks varient d'une année à l'autre, selon les dépenses requises et prévues pour les biens en question dans le but de les préparer pour les vendre.

Biens de placement

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

Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles comprennent principalement la Tour CN, le parc national urbain, le stationnement Plaza Garage, le petit parc de la rue John, le Centre des sciences de Montréal, des quais, des ponts, l'immeuble et le terrain du Vieux-Port, des véhicules, des expositions, des ordinateurs et du matériel de bureau. Les dépenses en immobilisations sont affectées aux immobilisations corporelles pour



conserver et rehausser la qualité supérieure de l'infrastructure. Il y a eu des entrées d'immobilisations de 1,4 \$ au cours de la période et de 2,6 \$ depuis le début de l'exercice, par rapport à 2,7 \$ et 7,3 \$, respectivement pour les périodes correspondantes de l'exercice précédent. Les dépenses en immobilisations fluctuent d'une période à l'autre, selon les sommes requises et prévues pour les immobilisations corporelles. La charge d'amortissement hors trésorerie des immobilisations corporelles s'est chiffrée à 3,6 \$ pour la période et à 7,1 \$ depuis le début de l'exercice, contre 4,4 \$ et 7,6 \$, respectivement pour les périodes correspondantes de l'exercice précédent. Ces dépenses excluent les frais de réparation et d'entretien. Au cours du trimestre et depuis le début de l'exercice, les immobilisations corporelles du Vieux-Port ont été dépréciées, car leur juste valeur était inférieure de 0,4 \$ et de 0,7 \$, respectivement, à leur valeur comptable.

Trésorerie et équivalents de trésorerie

La Société continue de maintenir des niveaux élevés de liquidités, afin d'être en mesure de réagir à des occasions possibles qui pourraient nécessiter des sommes importantes de trésorerie. Au 30 septembre 2016, les soldes de la trésorerie et des équivalents de trésorerie, détenus auprès d'importantes banques à charte canadienne et institutions financières, totalisaient 151,3 \$ contre 184,8 \$ au 31 mars 2016.

Actif d'impôts différés

L'actif d'impôts différés de 91,0 \$ est principalement attribuable aux différences temporaires entre la valeur comptable des actifs et des passifs aux fins de présentation de l'information financière et les montants utilisés à des fins fiscales à Parc Downsview. L'actif d'impôts différés doit être réalisé à la vente de terrains en voie d'aménagement au cours des prochaines années.

Créances à long terme

Les créances à long terme de 83,9 \$ comprennent des hypothèques sur des biens immobiliers vendus et des sommes à recevoir des partenaires à même les flux de trésorerie des coentreprises. La diminution du solde par rapport au 31 mars 2016 a été occasionnée notamment par des remboursements complets et partiels des prêts hypothécaires consentis par le vendeur dans le cadre des ventes immobilières effectuées au cours des exercices antérieurs. Après la fin du trimestre, le solde impayé 30,8 \$ du prêt hypothécaire consenti par le vendeur a été reçu.

Créances clients et autres actifs

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



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 :

	30 septembre 2016	31 mars 2016
Facilités de crédit	53,0 \$	47,9 \$
Effets à payer	262,0	287,2
Dettes fournisseurs et autres créditeurs	27,1	45,2
Provisions	29,9	31,2
Loyers reçus d'avance, dépôts et autres passifs	8,9	7,2
Produits différés	4,6	4,5
Passif d'impôts et autres passifs	15,5	15,6
Total du passif	401,0 \$	438,8 \$
Surplus d'apport	181,2	181,2
Résultats non distribués	305,9	292,7
	487,1	473,9
Total du passif et des capitaux propres	888,1 \$	912,7 \$

Facilités de crédit

La Société bénéficie de deux facilités de crédit.

Parc Downsview 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 30 septembre 2016, Parc Downsview avait utilisé 64,1 \$ (31 mars 2016 – 62,7 \$), dont 11,1 \$ (31 mars 2016 – 14,8 \$) 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 de projets au Parc Downsview et à rembourser des effets à payer.

La Société immobilière du Canada 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 30 septembre 2016, la Société immobilière du Canada avait utilisé 72,8 \$ (31 mars 2016 – 72,3 \$) comme garantie pour des lettres de crédit en cours.



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 2016 et 2050) ou aux dates de disponibilité du produit net de la vente par la Société des biens immobiliers pour lesquels ont été émis ces effets, sauf dans un nombre limité de cas où les modalités de l'effet précisent quand l'émetteur peut en exiger le paiement et sans égard aux flux de trésorerie du bien. Pour tous les effets, le gouvernement peut choisir de reporter les montants qui sont exigibles et remboursables. Tous les effets ne portent pas intérêt.

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

Exercices se terminant le 31 mars (reste de l'exercice)	2017	- \$
	2018	12,9
	2019	15,8
	2020	5,0
	2021	32,9
Exercices ultérieurs		244,6
Total partiel		311,2
Moins les montants représentant les intérêts théoriques		49,2
		262,0 \$

Dettes fournisseurs et autres créditeurs

Les dettes fournisseurs et autres créditeurs sont inférieurs à ceux du 31 mars 2016 en raison du calendrier et du niveau d'activité en matière d'aménagement immobilier qui a lieu partout au pays. Dans tous les cas, il s'agit de dettes fournisseurs et de charges à payer engagées dans le cours normal des activités.

Provisions

Les provisions représentent des obligations de la Société dont l'échéance ou le montant est incertain. 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 des passifs d'impôts futurs de la Société provenant des différences temporaires entre la valeur comptable des actifs et 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 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;
 - des dépenses fédérales en matière d'infrastructures au Vieux-Port;
- financer le déficit d'exploitation du Vieux-Port;
- effectuer des distributions à son seul actionnaire.

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

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

- flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles;



- produit de la vente de biens immobiliers;
- facilités de crédit et refinancements.

Au 30 septembre 2016, la Société disposait d'environ 31,3 \$ de fonds en caisse et de 120,0 \$ d'équivalents de trésorerie, lesquels consistent en des dépôts à terme arrivant à échéance dans 26 jours et des certificats de dépôt remboursables en tout temps.

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. La Société met à jour régulièrement son évaluation des risques de l'entreprise afin d'examiner les risques clés recensés, les hiérarchiser et 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 des entrevues des cadres supérieurs dans l'ensemble de la Société. La Société a recours à l'audit interne pour évaluer la conception et l'efficacité opérationnelle des contrôles internes et de la gestion des risques.

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.

Le texte qui suit se veut un examen des facteurs que la Société estime être importants et qui pourraient nuire à ses activités, à sa situation financière et à ses résultats d'exploitation.

RISQUES ET INCERTITUDES

Risques macroéconomiques généraux

Les secteurs d'activités de la Société, soit l'immobilier et les attractions, sont touchés par la conjoncture économique générale, dont l'activité économique et l'incertitude économique, tout comme les taux d'emplois et les taux de change. Selon la Banque du Canada, la croissance du produit intérieur brut réel du Canada a été de 1,1 % en 2015 et devrait se renforcer pour atteindre 1,5 % en 2016 et 1,9 % en 2017. Le taux de chômage au Canada devrait demeurer constant, passant de 6,9 % en 2015 à 7,0 % et à 6,9 % en 2016 et en 2017, respectivement. Le taux de change du Canada par rapport aux États-Unis influe sur le secteur des attractions de la Société. Au 1^{er} janvier 2016, le taux était de 1,00 \$US = 1,385 \$



et s'est renforcé au 1^{er} novembre 2016 pour se situer à 1,00 \$US = 1,338 \$. Avant les élections présidentielles américaines, les prévisions pour le quatrième trimestre de 2016 et l'année 2017 montraient un renforcement supplémentaire du dollar canadien par rapport au dollar américain.

Risques relatifs au secteur immobilier

De par sa nature, l'immobilier comporte généralement des risques et chaque bien immobilier est exposé à des risques selon ses caractéristiques et son emplacement. Certains frais importants, dont l'impôt foncier, les charges d'entretien et d'assurance et autres charges connexes, doivent être engagés sans égard à la conjoncture de la région où se trouve le bien immobilier, mais le moment des autres dépenses importantes est discrétionnaire et elles peuvent être différées. Selon les perspectives du marché de l'habitation publiées par la Société d'hypothèques et de logement (« SCHL ») pour le quatrième trimestre de 2016, la conjoncture devrait ralentir à court terme. Le taux de chômage canadien devrait demeurer stable à 7,0 % en 2016, car l'économie s'ajuste à des prix du pétrole plus faibles et aux répercussions de la relance budgétaire actuelle. Les taux hypothécaires devraient demeurer faibles dans un avenir prévisible. Selon les perspectives du marché de l'habitation de la SCHL, les nouvelles mises en chantier au cours du quatrième trimestre de 2016 devraient varier entre 185 100 et 192 900 unités en 2016 (prévision de la SCHL pour le T2 de 2016 – entre 181 300 et 192 300) et entre 174 500 et 184 300 unités en 2017 (prévision de la SCHL pour le T2 de 2016 – entre 172 000 et 183 000). Le nombre réel de mises en chantier en 2014 et 2015 a été de 189 300 et 195 500 unités, respectivement.

Les perspectives pour le marché de l'habitation canadien sont une stabilité générale; cependant, il existe des risques et des incertitudes d'importance, notamment dans certains marchés locaux. Les prix de référence du pétrole, qui se négocient actuellement autour de 45 \$US le baril, demeurent le facteur de risque et d'incertitude le plus important limitant la croissance. La baisse des prix du pétrole a eu un effet négatif sur l'économie, dont la demande de logements, de Terre-Neuve-et-Labrador, de la Saskatchewan et notamment de l'Alberta en raison des répercussions négatives sur l'emploi et le revenu des ménages. Plus précisément, les mises en chantier à Calgary ont fléchi, passant de 17 131 unités en 2014 à 13 033 unités en 2015 et l'on prévoit qu'elles baisseront encore pour se situer à 8 300 et à 9 300 unités en 2016 et en 2017, respectivement (soit un déclin de 48 % entre 2014 et 2016). Les mises en chantier à Edmonton ont augmenté, passant de 13 872 unités en 2014 à 17 050 unités en 2015, mais l'on prévoit qu'elles baisseront considérablement pour se situer entre 8 500 et 9 500 unités en 2016 (soit un déclin de 35 % entre 2014 et 2016) et davantage en 2017 pour s'établir entre 8 200 et 9 200 unités. Le 3 octobre, le gouvernement du Canada a annoncé des mesures conçues pour soutenir la santé et la stabilité des marchés de l'habitation et du système de financement de l'habitation canadiens. Les mesures incluent de nouvelles règles d'admissibilité pour les prêts hypothécaires à ratio élevé assurés (où le rapport prêt-valeur est supérieur à 80 %) et de nouveaux critères d'admissibilité pour les prêts hypothécaires à faible ratio assurés (rapport prêt-valeur inférieur à 80 %) qui s'appliquaient auparavant seulement aux



prêts hypothécaires à ratio élevé. Comme la politique vient juste d'entrer en vigueur, il est difficile d'évaluer avec précision les répercussions sur les marchés de l'habitation.

Dans son rapport *Évaluation du marché de l'habitation* (EMH) du T4 de 2016, la SCHL a publié son premier avertissement « rouge » indiquant des signes élevés de conditions problématiques au Canada induites par la croissance élevée des prix dans les grandes villes. La Société possède des biens immobiliers importants à Toronto, à Calgary, à Vancouver, à Edmonton et à Ottawa. Les villes de Toronto, de Calgary et de Vancouver continuent de présenter des signes de conditions problématiques élevés. À Toronto, l'évaluation continue d'être commandée par une surévaluation et une accélération des prix. En novembre, la province de l'Ontario a présenté ses Perspectives économiques et revue financière de 2016 dans lesquelles le système des droits de cession immobilière est révisé. Similaires à d'autres mesures récentes annoncées, la province prend son temps pour en évaluer l'incidence sur le marché de l'habitation de Toronto. À Vancouver, l'évaluation est dictée par une combinaison de signes modérés d'accélération des prix et de surchauffe, et des signes élevés de surévaluation. En outre, en août, la province de la Colombie-Britannique a instauré une taxe de transfert supplémentaire de 15 % pour les résidences acquises par des acheteurs étrangers dans la région métropolitaine de Vancouver. Il faudra encore un certain temps avant de pouvoir observer les effets de la nouvelle taxe de transfert imposée aux acheteurs étrangers sur les ventes et les prix. À Calgary, des signes modérés de construction excessive sont démontrés par la hausse des taux d'inoccupation et des signes modérés de surévaluation, en raison du taux élevé de chômage et de la faible croissance économique, menant aux signes élevés de conditions problématiques établis par la SCHL. Edmonton continue à présenter des signes modérés de conditions problématiques attribuables à la surévaluation. Les signes de conditions problématiques à Ottawa persistent à être faibles en raison des niveaux d'unités invendues qui continuent à diminuer et les prix demeurent stables.

Risques relatifs au secteur des attractions

Les activités de la Tour CN et du Vieux-Port sont directement liées à la performance du secteur du tourisme à Toronto et à Montréal, respectivement. L'achalandage de la Tour CN varie également selon 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 dollar canadien dévalué par rapport aux autres devises, notamment le dollar américain, a une répercussion favorable sur les produits de la Tour CN en raison du plus grand pouvoir d'achat des consommateurs. En outre, un dollar canadien dévalué peut également décourager les visiteurs locaux à voyager à l'étranger, choisissant plutôt des « vacances chez soi ». Inversement, une valeur élevée du dollar canadien a une incidence contraire sur les résultats de la Tour CN.



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

L'achalandage au Vieux-Port joue un rôle important dans ses résultats. Pour continuer à attirer des visiteurs, le Vieux-Port, y compris le Centre des sciences de Montréal, a besoin de continuer à investir dans ses attractions et expositions actuelles, tout en élaborant de nouvelles, afin de renouveler les services qu'il offre aux visiteurs. Le Vieux-Port atténue cette exposition en gérant de façon active et en modifiant ses frais de publicité, en présentant de nouveaux événements et attractions, tout en se concentrant aussi sur les événements importants existants pour accroître le nombre total de ses visiteurs.

Risques relatifs aux taux d'intérêt et au financement

La Société juge qu'elle a géré efficacement le risque de taux d'intérêt. Ses effets à payer ne portent pas intérêt et sont remboursables selon la première des dates suivantes : à leur échéance (entre 2016 et 2050) ou aux dates de disponibilité du produit net de la vente par la Société des biens immobiliers pour lesquels ont été émis ces effets, sauf dans un nombre limité de cas où les modalités de l'effet précisent quand l'émetteur peut en exiger le paiement 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 selon les 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, alors 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 avec des 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 30 septembre 2016, le solde des loyers à recevoir et des créances diverses s'élevait à 25,0 \$ (31 mars 2016 – 24,4 \$).

La Société possède des créances à long terme s'élevant à 30,8 \$ (31 mars 2016 – 55,9 \$) et provenant de la vente de biens immobiliers. Le taux moyen pondéré pour les hypothèques à taux fixe est de 0,00 % (31 mars 2016 – 0,92 %). Toutes les créances à long terme sont garanties par des hypothèques subsidiaires, selon lesquelles la juste valeur sous-jacente du bien immobilier est supérieure au solde de la créance à long terme au 30 septembre 2016. En octobre, la créance à long terme de 30,8 \$ a été payée en totalité.

La Société a aussi des créances à long terme de 52,1 \$ 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 30 septembre 2016.

Risques environnementaux

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



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

Garanties et éventualités

La Société peut être éventuellement partie à des litiges et réclamations qui surviennent de temps à autre dans le cours normal de ses activités. Le portefeuille immobilier et les acquisitions possibles de la Société auprès du gouvernement sont touchés par des revendications territoriales autochtones. La Société continue de collaborer avec divers organismes gouvernementaux afin de contribuer à l'établissement d'un processus permettant de lui transférer des biens immobiliers excédentaires. Les engagements et éventualités sont présentés aux notes annexes 12 et 13 aux états financiers consolidés de la période terminée le 30 septembre 2016.

PARTIES LIÉES

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

Les transactions importantes avec des parties liées au cours de la période sont les suivantes :

	Trimestre terminé le 30 septembre		Trimestre terminé le 30 septembre	
	2016	2015	2016	2015
Location, location à bail et produits divers	0,4 \$	0,5 \$	0,8 \$	1,2 \$
Remboursement d'effets à payer	28,6	5,3	28,6	5,3
Versement d'un dividende à l'actionnaire	6,5	10,0	6,5	10,0

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

Au	30 septembre 2016	31 mars 2016
Créances clients nettes et autres créances de ministères et organismes fédéraux	0,1 \$	0,2 \$
Dividende versé à l'actionnaire de la Société	6,5	10,0
Effets à payer	262,0	287,2



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 chiffres comparatifs fiables et l'incertitude des prévisions relatives aux événements futurs. En raison des hypothèses qui doivent être établies pour arriver à des estimations de la valeur nette de réalisation, ces estimations, par leur nature, sont subjectives et ne se soldent pas nécessairement en une détermination 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 répartir les coûts actuels d'aménagement aux phases des projets. Ces estimations peuvent toutefois être modifiées en fonction des ententes conclues avec les autorités réglementaires, des modifications aux lois et règlements, de l'utilisation ultime des biens immobiliers et de nouveaux renseignements à mesure qu'ils sont disponibles.

La Société prépare chaque année un plan d'entreprise qui comprend une analyse pro forma des projets, y compris des produits escomptés et des coûts prévus. Cette analyse permet d'établir le coût des ventes comptabilisées et la valeur nette de réalisation. Cette analyse pro forma fait l'objet d'un examen périodique et, lorsque les événements et les



circonstances changent, elle est alors actualisée afin de tenir compte des renseignements à jour.

ii. Évaluation des justes valeurs

Lorsque la juste valeur des actifs financiers, des immeubles de placement et des passifs financiers divulguée dans les notes annexes aux états financiers consolidés ne peut être établie à l'aide des cours de marchés actifs, la direction a recours à des modèles d'évaluation incluant le modèle d'actualisation des flux de trésorerie. Ces modèles d'évaluation emploient les données de marchés observables, dans la mesure du possible, mais lorsqu'il n'est pas possible de le faire, la direction fait appel à son jugement pour en établir la juste valeur. Les décisions peuvent inclure des données, comme le risque de liquidité, le risque de crédit et la volatilité. L'évolution des hypothèses se rapportant à ces facteurs peut influencer sur la juste valeur présentée. Les estimations de la juste valeur des immeubles de placement qu'établit la Société sont examinées régulièrement par la direction en ayant recours à des évaluations indépendantes des biens et d'informations internes.

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

Niveau 1 (N1) – Les instruments financiers sont classés au Niveau 1 lorsque leur valeur peut être fondée sur les cours du marché sur des marchés actifs pour des actifs ou passifs identiques.

Niveau 2 (N2) – Les instruments financiers sont classés au Niveau 2 lorsqu'ils sont évalués selon les cours du marché pour des actifs ou passifs similaires, des cours du marché sur des marchés non actifs ou des modèles utilisant des données observables.

Niveau 3 (N3) – Les instruments financiers sont classés au Niveau 3 lorsque leur valeur est établie à l'aide de modèles d'évaluation, de méthodes d'actualisation des flux de trésorerie ou de techniques semblables, et qu'au moins une hypothèse ou donnée importante du modèle n'est pas observable.

Les estimations et hypothèses importantes sous-tendant l'évaluation des actifs financiers, des immeubles de placement et des passifs financiers sont présentées dans les notes annexes 5 et 21 aux états financiers consolidés.



iii. Composantes importantes et durées d'utilité

La durée d'utilité et la valeur résiduelle des biens immobiliers de la Société sont établies par la direction au moment de leur acquisition, et leur pertinence est par la suite examinée chaque année. La durée d'utilité repose sur l'expérience historique concernant des biens similaires, ainsi que sur la prévision d'événements futurs. La direction se sert également de son jugement pour déterminer les composantes importantes. Une composante ou une partie d'une immobilisation corporelle ou d'un immeuble de placement est jugée importante si ses coûts répartis sont significatifs comparativement au coût total du bien en question. En outre, pour définir les parties d'un bien, la Société doit déterminer celles qui présentent des durées d'utilité ou des modes de consommation variables.

iv. Taux d'intérêt sur les effets à payer au gouvernement 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 et ils sont actualisés à un taux d'intérêt théorique fixe. Les intérêts théoriques s'accumulent et sont comptabilisés dans les biens immobiliers ou passés en charges, selon le cas.

v. Moins-values et dépréciations

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

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



Pour les autres actifs, comme les immeubles de placement et les immobilisations corporelles, des estimations de moins-value sont effectuées en se fondant sur une analyse des unités génératrices de trésorerie telle que le décrit la note annexe 2 f) aux états financiers consolidés et elles sont comptabilisées lorsque la valeur recouvrable du bien est inférieure à sa valeur comptable. La valeur recouvrable est la valeur la plus élevée entre la juste valeur d'un actif (ou d'une unité génératrice de trésorerie) diminuée des coûts de la vente et sa valeur d'utilité. La Société estime la juste valeur diminuée des coûts de la vente en utilisant les meilleures informations disponibles pour estimer le montant qu'elle pourrait obtenir de la cession de l'actif dans le cadre d'une transaction conclue dans des conditions de concurrence normale, moins les coûts de la vente. La Société estime la valeur d'utilité en actualisant les flux de trésorerie futurs estimés à leur valeur actualisée en utilisant un taux avant impôts reflétant les appréciations 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 des hypothèses pour déterminer le montant des impôts courants et différés, et tient compte de l'impact des situations fiscales incertaines et si des impôts et des intérêts supplémentaires peuvent être dus.

Flux de trésorerie

Au 30 septembre 2016, la trésorerie et les équivalents de trésorerie de la Société s'établissent à 151,3 \$ (31 mars 2016 – 184,8 \$). La trésorerie et les équivalents de trésorerie provenant des activités opérationnelles et d'investissement se sont élevés à 4,4 \$ pour le trimestre. Le cumul annuel de la trésorerie et des équivalents de trésorerie affectés aux activités opérationnelles et d'investissement se sont chiffrés à 3,5 \$. Depuis le début de l'exercice, la Société a investi 37,9 \$ dans les stocks de biens immobiliers, remboursé 28,6 \$ d'effets, versé un dividende de 6,5 \$ à son actionnaire et investi 3,0 \$ dans les immobilisations corporelles et les immeubles de placement. La Société a financé ces investissements et ces dépenses au moyen de son bénéfice net, de l'encaissement de remboursements de prêts hypothécaires consentis par le vendeur, d'emprunts supplémentaires de 5,1 \$ sur les facilités de crédit et des soldes existants de trésorerie et d'équivalents de trésorerie.

ACQUISITIONS ET PERSPECTIVES

Le 30 septembre 2014, la Société a conclu trois ententes de coentreprises avec le même partenaire tiers pour trois parcelles de terrain distinctes situées à Vancouver (collectivement désignées comme les



terrains de Vancouver) totalisant environ 32 hectares (80 acres). Chacune des parcelles des terrains de Vancouver est contrôlée conjointement par la Société et son partenaire, chacun possédant une participation de 50 p. 100 dans le bien immobilier. La juste valeur des terrains de Vancouver est d'environ 307 \$, qui a été financée par des effets à payer ne portant pas intérêt avec un montant de capital s'élevant à 221 \$ et par un capital d'apport de la part du partenaire. La Société est responsable pour le remboursement du solde entier des effets à payer, dont une partie sera partiellement financée par des créances à long terme sur le partenaire. Les créances à long terme sur les partenaires seront remboursées à même les flux de trésorerie des coentreprises. Les terrains de Vancouver sont comptabilisés comme des entreprises communes. Par conséquent, la Société a consolidé sa quote-part des actifs, des passifs, des produits et des charges.

La Société dispose d'un portefeuille de terrains d'environ 542 hectares (1 337 acres) au 30 septembre 2016.

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

Les principaux projets d'aménagement résidentiel de la Société se situent à Terre-Neuve-et-Labrador, en Nouvelle-Écosse, au Québec, en Ontario, en Alberta et en Colombie-Britannique, où elle réaménage les anciennes BFC Shannon Park, BFC Toronto, BFC Rockcliffe, BFC Calgary, BFC Griesbach et BFC Chilliwack, ainsi que divers biens immeubles à Vancouver. Dans la majorité de ces projets, la Société effectue de la location provisoire, ce qui lui permet de tirer des produits supérieurs à ses frais de possession. À St. John's, Terre-Neuve-et-Labrador, elle aménage actuellement un projet à Pleasantville sur le site d'une ancienne base militaire.

Les activités de vente récentes de la Société continuent de démontrer que ses biens immobiliers sont en demande et qu'elle pourra continuer de tirer de la valeur et (ou) des avantages importants de son portefeuille immobilier, qui présente une grande diversité tant sur le plan de l'emplacement, de la valeur et de la superficie que des utilisations actuelles ou potentielles.



La Société a estimé un résultat avant impôts de 287,9 \$ au cours de la période de cinq ans se terminant le 31 mars 2021 selon le Plan d'entreprise annuel approuvé. La Société compte demeurer financièrement autonome et verser régulièrement un dividende au gouvernement du Canada.



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

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

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

À notre connaissance, ces états financiers consolidés résumés intermédiaires donnent, dans tous leurs aspects significatifs, une image fidèle de la situation financière au 30 septembre 2016 et au 31 mars 2016, ainsi que de la performance financière et des flux de trésorerie de la Société pour les périodes terminées les 30 septembre 2016 et 2015.

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

Le Conseil d'administration de la Société immobilière du Canada limitée est composé de six administrateurs, dont aucun ne fait partie du personnel de la Société. Il est chargé d'examiner les états financiers et veille au rendement de la direction en matière de présentation de l'information financière. Un comité de vérification, nommé par le Conseil d'administration de la Société, a examiné ces états financiers consolidés résumés intermédiaires avec la direction, et a présenté son rapport au Conseil d'administration.

Toutes les autres données financières et d'exploitation comprises dans le rapport concordent, dans les cas appropriés, avec les informations fournies dans les états financiers consolidés résumés intermédiaires.

Le président-directeur général,
John McBain

Le vice-président et chef des finances,
Matthew Tapscott

Toronto, Canada
Le 29 novembre 2016



DÉCLARATION

Nous les soussignés, John McBain, président-directeur général, et Matthew Tapscott, le vice-président et chef des finances, certifions :

que nous avons examiné les états financiers consolidés résumés intermédiaires de la Société immobilière du Canada limitée pour la période terminée le 30 septembre 2016;

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

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

Le président-directeur général,
John McBain

Handwritten signature of John McBain in black ink.

Le vice-président et chef des finances,
Matthew Tapscott

Handwritten signature of Matthew Tapscott in black ink.

Toronto, Canada
Le 29 novembre 2016

SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE DU CANADA LIMITEE
ÉTAT CONSOLIDÉ DU RÉSULTAT GLOBAL

En milliers de dollars canadiens	Note	Trimestre terminé le		Semestre terminé le	
		30 septembre	2015	30 septembre	2015
		2016	2015	2016	2015
PRODUITS					
Ventes immobilières		8 648	\$ 2 235	\$ 9 838	\$ 56 400
Attractions, aliments, boissons et autres produits d'accueil		41 165	38 884	66 113	61 205
Location		13 039	11 796	24 970	22 143
Intérêts et produits divers		3 065	3 890	5 459	5 853
		65 917	56 805	106 380	145,601
CHARGES					
Coût des ventes immobilières		6 792	3 501	7 761	52 054
Attractions, aliments, boissons et autres charges d'accueil		19 236	23 588	36 993	40 732
Charges opérationnelles de location		9 494	9 094	18 371	16 941
Frais généraux et administratifs		5 216	6 655	11 179	13 543
Perte de valeur, coûts antérieurs à l'acquisition et radiations	5, 6	1 422	560	1 994	647
Intérêts et autres frais		1 538	1 385	2 926	2 826
	15	43 698	44 783	79 224	126 743
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS SUR LE RÉSULTAT					
		22 219	12 022	27 156	18 858
Économie d'impôt différé	18	(271)	(386)	(1 171)	(1 338)
Charge d'impôt exigible	18	6 385	3 900	8 642	6,303
		6 114	3 514	7 471	4 965
RÉSULTAT NET ET RÉSULTAT GLOBAL					
		16 105	\$ 8 508	\$ 19 685	\$ 13 893

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

SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE DU CANADA LIMITÉE
ÉTAT CONSOLIDÉ DE LA SITUATION FINANCIÈRE

Au		30 septembre 2016	31 mars 2016
En milliers de dollars canadiens	Note		
ACTIF			
Actifs non courants			
Immeubles de placement	5	28 696 \$	29 303 \$
Stocks	6	155 007	155 082
Immobilisations corporelles	4	129 729	133 921
Créances clients et autres actifs	9	29 717	24 149
Créances à long terme	7	53 139	50 920
Impôts différés	18	91 001	89 948
		487 289	483 323
Actifs courants			
Stocks	6	197 718	169 653
Trésorerie et équivalents de trésorerie	8	151 318	184 803
Créances clients et autres actifs	9	20 271	17 281
Partie courante des créances à long terme	7	30 779	56 316
Partie courante des impôts à recouvrer et autres actifs d'impôt		699	1 304
		400 785	429 357
		888 074 \$	912 680 \$

SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE DU CANADA LIMITÉE
ÉTAT CONSOLIDÉ DE LA SITUATION FINANCIÈRE

Au		30 septembre 2016		31 mars 2016
En milliers de dollars canadiens	Note			
PASSIF ET CAPITAUX PROPRES				
PASSIF				
Passifs non courants				
Effets à payer	11	249 108	\$	238 563
Produits différés		2 582		2 303
Dettes fournisseurs et autres créditeurs	12	58		127
Provisions	13	1 605		8 298
Loyers reçus d'avance, dépôts et autres passifs		2 031		2 127
Impôts différés		15 501		15 619
		270 885		267 037
Passifs courants				
Facilités de crédit	10	53 000		47 900
Partie courante des effets à payer	11	12 886		48 590
Dettes fournisseurs et autres créditeurs	12	27 001		45 082
Provisions	13	28 317		22 884
Produits différés		2 041		2 206
Loyers reçus d'avance, dépôts et autres passifs		6 883		5 105
		130 128		171 767
Capitaux propres				
Surplus d'apport	16	181 170		181 170
Résultats non distribués	16	305 891		292 706
		487 061		473 876
		888 074	\$	912 680
				\$
Éventualités et engagements	12,13			
Contrats de location simple	17			

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

Au nom du Conseil,

Le président du Conseil d'administration,
Grant B. Walsh

Le président du Comité de vérification,
Toby Jenkins




SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE DU CANADA LIMITÉE
ÉTAT CONSOLIDÉ DES VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES

Période terminée le 30 septembre 2016

	Surplus d'apport	Résultats non distribués	Total des capitaux propres
En milliers de dollars canadiens			
Solde d'ouverture au 1 ^{er} avril 2015	181 170 \$	268 691 \$	449 861 \$
Variations au cours de l'exercice			
Résultat net de l'exercice		34 015	34 015 \$
Dividende versé		(10 000)	(10 000)
Solde de clôture au 31 mars 2016	181 170 \$	292 706 \$	473 876 \$
Variations au cours de la période			
Résultat net de la période		19 685	19 685
Dividende versé		(6 500)	(6 500)
Solde de clôture au 30 septembre 2016	181 170 \$	305 891 \$	487 061 \$

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

SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE DU CANADA LIMITÉE
TABLEAU CONSOLIDÉ DES FLUX DE TRÉSORERIE

En milliers de dollars canadiens	Note	Trimestre terminé le 30 septembre		2016	2015				
		2016	2015						
ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES									
Résultat net		16 105	\$	8 508	\$	19 685	\$	13 893	\$
Perte sur la vente d'immobilisations corporelles		-		39				172	
Charge d'intérêts		1 491		(12)		2 809		2 810	
Intérêts versés		(155)		(235)		(373)		(521)	
Produit d'intérêts		(1 687)		(1 845)		(3 005)		(2 669)	
Impôts sur le résultat versés		(4 081)		(2 689)		(8 036)		(10 708)	
Recouvrement des coûts de vente des biens immobiliers		6 792		3 501		7 761		52 054	
Dépenses en immobilisations pour les stocks de biens immobiliers		(25 869)		(14 712)		(37 934)		(21 642)	
Perte de valeur, coûts antérieurs à l'acquisition et radiations		1 980		4 476		2 864		4 563	
Provisions		(975)		(449)		(2 858)		(524)	
Charge d'impôt sur le résultat		6 114		3 514		7 471		4 965	
Amortissement		3 624		4 359		7 150		7 559	
		3 339		4 455		(4 466)		49 952	
Variation nette du fonds de roulement hors trésorerie	19	2 517		(223)		3 235		(59 024)	
FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DES (AFFECTES AUX) ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES									
		5 856		4 232		(1 231)		(9 072)	
ACTIVITÉS DE FINANCEMENT									
Remboursement d'effets à payer		(28 585)		(5 298)		(28 585)		(5 298)	
Dividende versé		(6 500)		(10 000)		(6 500)		(10 000)	
Produit de facilités de crédit		6 800		2 100		11 100		3 000	
Remboursement de facilités de crédit		(6 000)				(6 000)		(2 600)	
FLUX DE TRÉSORERIE AFFECTES AUX ACTIVITES DE FINANCEMENT									
		(34 285)		(13 198)		(29 985)		(14 898)	
ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT									
Intérêts reçus		372		320		763		846	
Dépenses en immobilisations pour les immeubles de placement		(400)		(261)		(435)		(290)	
Dépenses en immobilisations pour les immobilisations corporelles		(1 430)		(2 705)		(2 597)		(7 314)	
FLUX DE TRÉSORERIE AFFECTÉS AUX ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT									
		(1 458)		(2 646)		(2 269)		(6 758)	
DIMINUTION NETTE DE LA TRÉSORERIE ET DES ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE									
		(29 887)		(11 612)		(33 485)		(30 728)	
Trésorerie et équivalents de trésorerie à l'ouverture de la période		181 205		165 077		184 803		184 193	
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE À LA CLÔTURE DE LA PÉRIODE									
		151 318	\$	153 465	\$	151 318	\$	153 465	\$

Information supplémentaire sur les flux de trésorerie 19

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



Période terminée le 30 septembre 2016

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* (la « LGFP »).

La SICL est la société mère de la Société immobilière du Canada CLC limitée (la « Société immobilière du Canada »), de Parc Downsview Park Inc. (« Parc Downsview ») et de la Société du Vieux-Port de Montréal Inc. (le « Vieux-Port »).

La SICL exerce ses activités commerciales immobilières par l'intermédiaire de la Société immobilière du Canada et de Parc Downsview, deux de ses filiales entièrement détenues. L'objectif de la SICL est d'exécuter, par une gestion ordonnée et axée sur des pratiques commerciales, un programme de cession de certains anciens biens immobiliers du gouvernement du Canada (le « gouvernement »), de même que la gestion de certains biens immobiliers de choix. Les activités d'accueil et les activités touristiques de la SICL comprennent la Tour nationale du Canada (la « Tour CN »), le Centre des sciences de Montréal, le parc à Parc Downsview et le Vieux-Port de Montréal.

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 vise à s'assurer que les régimes de retraite des sociétés d'État prévoient un ratio de partage des coûts de 50 : 50 pour les services rendus au cours de la période, au titre des cotisations aux régimes de retraite, entre les employés et l'employeur, qui sera instauré graduellement pour tous les participants d'ici le 31 décembre 2017. La Société exposera sa stratégie de mise en œuvre dans ses plans d'entreprise jusqu'à ce que les engagements visés par l'instruction aient été entièrement mis en œuvre.

En juillet 2015, la SICL a reçu une instruction (C.P. 2015-1113) en vertu de l'article 89 de la *Loi sur la gestion des finances publiques*.

Cette instruction est d'harmoniser les politiques, lignes directrices et pratiques de la SICL en matière de frais de déplacement, d'accueil, de conférences et d'événements avec les politiques, directives et



instruments connexes en matière de frais de déplacement, d'accueil, de conférences et d'événements conformément aux obligations juridiques de la Société, et à présenter la mise en œuvre de cette instruction dans son prochain Plan d'entreprise. Au 31 mars 2016, la Société avait pleinement mis en œuvre les exigences de l'instruction. La Société a présenté la mise en œuvre de cette instruction dans son Plan d'entreprise 2016-2020. La mise en œuvre de cette instruction par la Société au cours de l'exercice n'a pas eu une incidence importante sur les états financiers.

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

Le Conseil d'administration a approuvé les états financiers consolidés résumés intermédiaires le 29 novembre 2016.

2. RÉSUMÉ DES PRINCIPALES MÉTHODES COMPTABLES

A) DÉCLARATION DE CONFORMITÉ

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

B) MODE DE PRÉSENTATION

Les états financiers consolidés (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 consolidées, lesquelles sont sous le contrôle de la Société. Le contrôle existe lorsque l'investisseur dispose d'un pouvoir sur l'entité détenue, qu'il est exposé à des rendements variables en raison de ses liens avec l'entité émettrice et qu'il a la capacité d'influer sur ces rendements du fait du pouvoir qu'il détient sur celle-ci. Les comptes de la Société immobilière du Canada, de Parc Downsview et du Vieux-Port, filiales entièrement détenues par la SICL, sont consolidés à ceux de la SICL.

La Fondation du Centre des sciences de Montréal (la « FCSM ») et la Fondation du parc Downsview (la « FPD ») sont deux entités structurées qui sont consolidées, car la Société a conclu qu'elle les contrôle. La FPD a été créée pour aider à l'aménagement du parc Downsview en générant un appui financier et des dons de sociétés et du public. La FPD est inactive. La FCSM est un organisme sans but lucratif fondé en



2000. Elle gère les fonds et les activités de collecte de fonds pour le seul bénéfice du Centre des sciences de Montréal. La FCSM doit remettre tous les fonds au Vieux-Port afin d'être utilisés pour les activités du Centre des sciences de Montréal.

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

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

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

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

D) COMPTABILISATION DES PRODUITS

La Société comptabilise les produits comme suit :

i) Ventes immobilières

Les ventes sont comptabilisées lorsque les risques et avantages inhérents à la propriété ont été transférés, que la possession ou le titre de propriété est transféré à l'acheteur, que toutes les conditions importantes du contrat de vente ont été remplies, et que la Société a reçu au moins 15 % du produit total.

ii) Location

La Société a conservé presque tous les risques et les avantages inhérents à la propriété de ses immeubles de placement et comptabilise donc les contrats de location conclus avec les locataires à titre de contrats de location simple. La Société loue également à des locataires certains biens immobiliers qui sont classés comme immobilisations corporelles. La comptabilisation des produits tirés d'un contrat de location commence lorsque le locataire a le droit d'utiliser le bien loué, ce qui correspond généralement à la date d'entrée en vigueur du



contrat de location ou lorsque la Société doit procéder à des améliorations locatives pour valoriser le bien immobilier, la constatation a lieu à l'achèvement substantiel des travaux. Les améliorations locatives effectuées dans le cadre d'un contrat de location sont comptabilisées à titre d'actif et passées en charges selon la méthode linéaire sur la durée du bail. La somme totale des loyers contractuels à percevoir en vertu des contrats de location simple est comptabilisée selon la méthode linéaire sur la durée de la partie non résiliable du contrat de location, ainsi que toute autre condition, au choix du locataire, qui sera exercée avec une certitude raisonnable, pour les contrats de location en vigueur; un loyer à recevoir linéaire, qui est inclus dans les créances clients et autres actifs, est comptabilisé pour la différence entre les produits de location comptabilisés et la somme contractuelle touchée.

Les produits de location comprennent également les loyers participatifs proportionnels et le recouvrement des charges d'exploitation, y compris les impôts fonciers. Les recouvrements de charges d'exploitation sont comptabilisés durant la période où les frais recouvrables sont imputables aux locataires.

iii) Location provenant d'activités accessoires

En plus des produits de location associés à ses immeubles de placement, la Société touche des produits de location de dispositions contractuelles avec des locataires de certains biens commerciaux et propriétés résidentielles destinés à l'aménagement qui font partie des stocks. Ces dispositions contractuelles sont généralement à court terme et renouvelables annuellement, et jugées accessoires aux activités d'aménagement immobilier. Comme il est décrit à la note 2 n) i), la Société s'est servi de son jugement pour établir si les biens commerciaux et les propriétés résidentielles destinés à l'aménagement et dont elle tire des produits de location pour des activités accessoires sont classés dans les stocks au lieu des immeubles de placement. La méthode de comptabilisation des produits pour les dispositions contractuelles accessoires correspond à celle qui s'applique aux dispositions contractuelles visant les immeubles de placement, comme l'explique la note 2 d) ii).

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

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

v) Dons et parrainages

Par l'intermédiaire de ses filiales, la Société a signé des ententes avec un certain nombre de promoteurs pour lui fournir des liquidités, des produits, de la publicité et d'autres services en échange de divers avantages, dont des droits de commercialisation exclusifs et une visibilité.



Les dons et les parrainages sont comptabilisés dans la période à laquelle ils sont liés dans le poste des intérêts et produits divers dans l'état consolidé du résultat global. Les transactions non monétaires sont comptabilisées à leur juste valeur.

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

vi) Financement public

Par l'intermédiaire de sa filiale, le Vieux-Port, la Société a reçu du financement sous forme de crédits parlementaires du gouvernement du Canada au cours des exercices antérieurs, qui était destiné à être utilisé dans l'exercice au cours duquel les fonds avaient été approuvés, sinon la Société pourrait devoir rembourser la partie non utilisée.

Cette exigence constitue une stipulation sur la façon dont la Société doit utiliser les ressources qui lui ont été transférées ou les mesures qu'elle doit prendre pour maintenir les paiements de transfert. Les montants non dépensés ont été comptabilisés comme passif différé à titre de financement public.

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

Le financement provenant du gouvernement est comptabilisé à sa juste valeur lorsqu'il existe une assurance raisonnable qu'il sera reçu et que la Société respectera toutes les conditions qui y sont rattachées.

E) COÛTS ANTÉRIEURS À L'ACQUISITION

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

F) BIENS IMMOBILIERS

i) Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles (IC) incluent les biens immobiliers détenus pour la fourniture de biens et de services ou à des fins administratives. Toutes les IC sont comptabilisées à leur coût d'origine, déduction faite de l'amortissement et de toute perte de valeur. Le coût d'origine inclut les frais directement attribuables à l'acquisition des biens en question.

Les coûts d'emprunt engagés en vue de l'acquisition, la construction ou la production d'une IC admissible sont comptabilisés à l'actif. Une IC admissible est un bien qui nécessite des



préparatifs durant une période considérable en vue de son usage ultime. Les coûts d'emprunt sont comptabilisés à l'actif pendant que l'acquisition, la construction ou la production sont activement en cours. Le montant des coûts d'emprunt comptabilisés à l'actif au cours de la période n'était pas significatif.

Les coûts ultérieurs sont inclus dans la valeur comptable du bien ou comptabilisés à titre d'élément d'actif distinct, tel qu'approprié, seulement lorsqu'il est probable que la Société tirera à l'avenir des avantages économiques associés au bien et qu'il est possible d'évaluer avec fiabilité le coût du bien. La valeur comptable des éléments qui sont remplacés est décomptabilisée. Tous les autres frais de réparation et d'entretien sont imputés à l'état consolidé du résultat global de la période durant laquelle ils sont engagés.

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

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

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

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

ii) Immeubles de placement

Les immeubles de placement sont des biens détenus par la Société pour toucher un produit de location ou valoriser le capital, ou les deux, mais non pas dans le cours normal des activités. Les immeubles de placement incluent également des biens en voie de construction ou d'aménagement et destinés à un usage d'immeubles de placement.

La Société applique le modèle du coût selon lequel les immeubles de placement sont évalués



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

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

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

Les autres frais d'aménagement comprennent les dépenses directes à l'égard des immeubles de placement, dont les sommes versées aux entrepreneurs pour la construction, les coûts d'emprunt, les frais de planification et de conception, les coûts de préparation des sites, les honoraires juridiques, les impôts fonciers, les coûts indirects de construction et autres coûts connexes.

Dès le début d'un projet de développement commercial et jusqu'à la date d'achèvement, la Société comptabilise à l'actif les coûts directs d'aménagement, les impôts fonciers et les coûts d'emprunt directement attribuables au projet. Par ailleurs, les frais initiaux directs de location engagés par la Société dans la négociation et la réalisation des contrats de location avec ses locataires sont ajoutés à la valeur comptable des immeubles de placement. La direction juge que l'achèvement correspond à l'achèvement des travaux de construction et à l'obtention de tous les permis d'occuper et autres principales approbations requises. L'amortissement commence dès l'achèvement 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 est comptabilisée lorsque des événements ou des circonstances indiquent que leur valeur



comptable excède leur valeur nette de réalisation. Les dépréciations sont comptabilisées dans l'état consolidé du résultat global. La valeur nette de réalisation est fondée sur des projections de flux de trésorerie, en tenant compte du plan d'aménagement propre à chaque projet et de la meilleure estimation de la direction concernant la conjoncture la plus probable qui prévaudra sur le marché.

La Société comptabilise à l'actif tous les coûts directs engagés lors de l'acquisition, de l'aménagement et de la construction des stocks. Ceux-ci incluent notamment : les titres francs et les baux pour les terrains, les sommes versées aux entrepreneurs pour la construction, les coûts d'emprunt, les frais de planification et de conception, les coûts de préparation des sites, les honoraires juridiques, les taxes de transfert de propriété, les impôts fonciers, les coûts indirects de construction et autres coûts connexes. Les frais de vente comme les commissions et les programmes de commercialisation sont passés en charges à mesure qu'ils sont engagés.

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

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

Les stocks non liés aux biens immobiliers (c.-à-d. opérationnels) sont détenus intégralement par la Tour CN, Parc Downsview et le Vieux-Port et sont comptabilisés dans les créances clients et autres actifs dans l'état consolidé de la situation financière.



G) INTÉRÊTS DANS LES PARTENARIATS

Un placement dans un partenariat est classé comme entreprise commune ou coentreprise en fonction des droits et obligations contractuels de chaque investisseur. Une entreprise commune constitue un partenariat dans lequel les parties qui exercent un contrôle conjoint sur l'entreprise ont des droits sur les actifs et des obligations au titre des passifs relatifs à celle-ci, tandis qu'une coentreprise se veut un partenariat dans lequel les parties qui exercent un contrôle conjoint sur l'entreprise ont seulement des droits sur l'actif net de celle-ci. Lorsqu'elle effectue cette évaluation, la Société considère la structure du partenariat, la forme juridique des véhicules distincts, les stipulations de l'accord contractuel et les autres faits et circonstances. La Société évalue séparément sa participation dans chacun de ses partenariats pour déterminer s'il doit être comptabilisé comme une entreprise commune ou d'après la méthode de la mise en équivalence, selon que le placement est défini comme une entreprise commune ou une coentreprise (voir la note 22).

H) DÉPRÉCIATION D'ACTIFS FINANCIERS ET NON FINANCIERS

i) Dépréciation d'actifs financiers

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

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

ii) Créances clients et autres actifs

La valeur comptable de l'actif est réduite en ayant recours à un compte de correction de valeur et la perte est comptabilisée dans l'état consolidé du résultat global. Les créances clients et autres actifs, ainsi que les corrections connexes, sont radiés lorsque n'existe pas de perspective réaliste quant au recouvrement futur et tout actif affecté en garantie a été réalisé ou



transféré à la Société. Si, dans un exercice ultérieur, le montant de la perte de valeur estimée augmente ou diminue à cause d'un événement survenant après que la dépréciation ait été comptabilisée, la perte de valeur comptabilisée antérieurement est augmentée ou diminuée en ajustant le compte de correction de valeur. Si un compte radié est recouvré plus tard, le recouvrement est crédité aux frais de financement dans l'état consolidé du résultat global.

iii) Dépréciation d'actifs non financiers

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

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

I) TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE

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

J) IMPÔTS SUR LE RÉSULTAT

La charge d'impôt comprend l'impôt exigible et différé. La charge d'impôt est comptabilisée dans l'état consolidé du résultat global, sauf dans la mesure qu'il a trait à des éléments comptabilisés directement



dans les capitaux propres, auquel cas il est comptabilisé dans ces derniers.

L'impôt exigible représente l'impôt prévu à payer sur le résultat imposable de l'exercice en utilisant les taux d'impôt en vigueur ou essentiellement en vigueur aux dates de l'état consolidé de la situation financière, et tout ajustement de l'impôt à payer concernant les exercices antérieurs.

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

K) INSTRUMENTS FINANCIERS

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

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

i) Actifs financiers

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



Prêts et créances

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

ii) Passifs financiers

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

Autres passifs financiers

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

L) PROVISIONS

Une provision est un passif dont l'échéance ou le montant est incertain. Des provisions sont comptabilisées lorsque la Société fait face à une obligation juridique ou implicite actuelle résultant d'événements passés, qu'il est probable que des ressources soient requises pour régler l'obligation et qu'il soit possible d'en estimer le montant de façon fiable. Si l'incidence de la valeur temps de l'argent est significative, la provision est évaluée à 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 puisse être faite. Ces obligations sont comptabilisées au cours de la période où elles surviennent en fonction de la valeur de la meilleure estimation des dépenses requises pour régler l'obligation actuelle, actualisée à un taux d'intérêt sans risque. Par la suite, à chaque date de clôture, l'obligation est ajustée par une charge de désactualisation, et toute variation des montants estimés pour régler l'obligation et les changements importants du taux d'actualisation, de l'inflation et des risques. Les coûts associés sont comptabilisés comme éléments de la valeur comptable de l'actif connexe.



La Société évalue toutes ses activités et tous ses emplacements et installations comportant des risques afin de recenser les risques environnementaux potentiels. Les emplacements et les installations qui sont considérés comme présentant un risque environnemental sont étudiés en détail et des mesures correctives ont été ou seront prises, le cas échéant, pour éliminer ou atténuer ces risques. Le processus de gestion continue des risques actuellement en place permet à la Société d'examiner ses activités et ses biens dans des conditions normales d'exploitation et de faire le suivi 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 l'impact le plus important sur les montants qu'elle comptabilise dans les états financiers consolidés :

i) Stocks

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

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

ii) Immeubles de placement

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



iii) Contrats de location

La méthode de comptabilisation des produits de la Société est décrite à la note 2 d) ii). En ce qui a trait à cette méthode, la Société doit déterminer si une amélioration locative fournie dans le cadre d'un contrat de location rehausse la valeur du bien loué afin d'établir si un tel montant peut être comptabilisé comme ajout 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 2 l). Pour appliquer ces méthodes, la Société formule des jugements concernant les meilleures estimations de la probabilité, du moment et de la valeur prévue de son résultat.

v) Impôts sur le résultat

La Société est assujettie aux impôts sur le résultat dans de nombreuses administrations canadiennes et elle doit formuler des jugements importants lors de l'établissement de la provision pour les impôts sur le résultat. La Société comptabilise des passifs pour les impôts prévus liés à des questions d'audit en fonction d'estimations à savoir si des impôts supplémentaires seront à payer. Lorsque les montants définitifs des impôts diffèrent des montants comptabilisés initialement, cette différence influera sur la charge d'impôts ainsi que sur les actifs et passifs d'impôts courants et différés de la Société au cours de l'exercice où ils sont établis. Voir la note 18 pour de plus amples informations.

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

vi) Contrôle sur les entités structurées

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



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

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

vii) Partenariats

La méthode de la Société en matière de partenariats est décrite à la note 2 g). Lorsqu'elle applique cette méthode, elle porte des jugements à savoir si elle détient un contrôle conjoint et si le partenariat est une entreprise commune ou une coentreprise. Pour en juger, la Société tient compte de la structure juridique et si un contrôle conjoint pour les décisions sur les activités pertinentes existe ou non selon les dispositions contractuelles. En ce qui concerne précisément les partenariats de Jericho, Vancouver Ouest et Fairmont, la Société a pris en compte le fait que ses partenaires tiers sont uniquement tenus de financer les activités des projets et les remboursements des effets à même les flux de trésorerie des projets en question et, par conséquent, tout déficit de trésorerie est financé par la Société. Après évaluation, la Société a conclu que le contrôle conjoint existe, car toutes les décisions portant sur les activités pertinentes exigent le consentement unanime des deux parties et que tous ses partenariats sont des entreprises communes parce qu'ils n'ont pas été structurés au moyen d'un véhicule distinct.

N) ESTIMATIONS COMPTABLES ET HYPOTHÈSES IMPORTANTES

La préparation d'états financiers consolidés conformément aux IFRS nécessite l'élaboration par la direction d'estimations et d'hypothèses qui ont une incidence sur les montants des actifs et des passifs présentés, sur la présentation des actifs et des passifs éventuels à la date des états financiers consolidés, de même que sur la présentation des produits et des charges de la période. La Société englobe dans son passif les coûts de viabilisation futurs nécessaires pour achever un projet en se



fondant sur les meilleures estimations de la direction. Les résultats réels peuvent varier de façon importante de ces estimations. Les estimations et les hypothèses sous-jacentes sont examinées de façon continue. Les estimations et hypothèses importantes utilisées pour établir les montants présentés dans les états financiers consolidés portent sur les éléments suivants :

i) Stocks et coût des ventes immobilières

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

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

La Société prépare chaque année un plan d'entreprise qui comprend une analyse pro forma des projets, y compris des produits escomptés et des coûts prévus. Cette analyse permet d'établir le coût des ventes comptabilisées et la valeur nette de réalisation. Cette analyse pro forma fait l'objet d'un examen périodique et, lorsque les événements et les circonstances changent, elle est alors actualisée afin de tenir compte des renseignements à jour.

ii) Évaluation des justes valeurs

Lorsque la juste valeur des actifs financiers, des immeubles de placement et des passifs financiers divulguée dans les notes annexes aux états financiers consolidés ne peut être établie à l'aide des cours de marchés actifs, la direction a recours à des modèles d'évaluation incluant des modèles d'actualisation des flux de trésorerie. Ces modèles d'évaluation emploient les données de marchés observables, dans la mesure du possible, mais lorsqu'il n'est pas possible



de le faire, la direction fait appel à son jugement pour en établir la juste valeur. Cette décision peut inclure des données, comme le risque de liquidité, le risque de crédit et la volatilité. L'évolution des hypothèses se rapportant à ces facteurs peut influencer sur la juste valeur présentée. Les estimations de la juste valeur des immeubles de placement qu'établit la Société sont examinées régulièrement par la direction en ayant recours à des évaluations indépendantes des biens et d'informations internes.

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

Niveau 1 (N1) – Les instruments financiers sont classés au Niveau 1 lorsque leur valeur peut être fondée sur les cours du marché sur des marchés actifs pour des actifs ou passifs identiques.

Niveau 2 (N2) – Les instruments financiers sont classés au Niveau 2 lorsqu'ils sont évalués selon les cours du marché pour des actifs ou passifs similaires, des cours du marché sur des marchés non actifs ou des modèles utilisant des données observables.

Niveau 3 (N3) – Les instruments financiers sont classés au Niveau 3 lorsque leur valeur est établie à l'aide de modèles d'évaluation, de méthodes d'actualisation des flux de trésorerie ou de techniques semblables, et qu'au moins une hypothèse ou donnée importante du modèle n'est pas observable.

Les estimations et hypothèses importantes sous-tendant l'évaluation des actifs financiers, des immeubles de placement et des passifs financiers sont présentées dans les notes 5 et 21.

iii) Composantes importantes et durées d'utilité

La durée d'utilité et la valeur résiduelle des biens immobiliers de la Société sont établies par la direction au moment de leur acquisition, et leur pertinence est par la suite examinée chaque année. La durée d'utilité repose sur l'expérience historique concernant des biens similaires, ainsi que sur la prévision d'événements futurs. La direction se sert également de son jugement pour déterminer les composantes importantes. Une composante ou une partie d'une immobilisation corporelle ou d'un immeuble de placement est jugée importante si son coût réparti est significatif comparativement au coût total du bien en question. En outre, pour définir les parties d'un bien, la Société doit déterminer celles qui présentent des durées d'utilité ou des modes de consommation variables.



iv) Taux d'intérêt sur les effets à payer au gouvernement du Canada

Des effets à payer au gouvernement du Canada sont émis en contrepartie de l'acquisition de biens immobiliers. Ces effets sont remboursables selon la première des dates suivantes : à leur échéance ou aux dates de disponibilité du produit net de la vente par la Société des biens immobiliers pour lesquels ont été émis ces effets, sauf dans un nombre limité de cas où les modalités de l'effet précisent quand l'émetteur peut en exiger le paiement sans égard aux flux de trésorerie du bien. En ce qui a trait aux effets qui ne prévoient pas le moment où l'émetteur peut en exiger le paiement, le calendrier de remboursement est établi en fonction d'estimations de la période et des flux de trésorerie du bien. Les effets à payer ne portent pas intérêt et sont actualisés à un taux d'intérêt théorique fixe. Les intérêts théoriques s'accumulent et sont comptabilisés dans les biens immobiliers ou passés en charges, selon le cas.

v) Moins-values et dépréciations

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

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

Pour les autres actifs, comme les immeubles de placement et les immobilisations corporelles, des estimations de moins-value sont effectuées en se fondant sur une analyse des unités génératrices de trésorerie telle que le décrit la note 2 f) et elles sont comptabilisées lorsque la valeur recouvrable du bien est inférieure à sa valeur comptable. La valeur recouvrable est la valeur la plus élevée entre la juste valeur d'un actif (ou d'une unité génératrice de trésorerie) diminuée des coûts de sortie et sa valeur d'utilité. La Société estime la juste valeur diminuée des coûts de sortie en utilisant les meilleures informations disponibles pour estimer le montant qu'elle pourrait obtenir de la cession de l'actif dans le cadre d'une transaction conclue dans des conditions de concurrence normale, moins les coûts de sortie estimés. La Société estime la valeur d'utilité en actualisant les flux de trésorerie futurs estimés à leur valeur actualisée en utilisant un taux avant impôts reflétant les évaluations actuelles par le marché de la valeur temps de l'argent et des risques propres à cet actif. La détermination de la valeur actualisée des flux de trésorerie exige des estimations significatives, comme les flux de trésorerie futurs et les taux d'actualisation appliqués.



vi) Impôts sur le résultat

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

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

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

A) MODIFICATIONS DE MÉTHODES COMPTABLES ET D'INFORMATIONS À FOURNIR

i) Immobilisations corporelles et incorporelles

IAS 16 *Immobilisations corporelles* et IAS 38 *Immobilisations incorporelles* ont été modifiées pour clarifier les méthodes acceptables d'amortissement.

ii) Partenariats

IFRS 11 *Partenariats* a été modifiée pour fournir des indications sur la comptabilisation de l'acquisition d'un intérêt dans une entreprise commune dont l'activité constitue une entreprise.

La Société a mis en œuvre les modifications apportées à IAS 16 *Immobilisations corporelles*, à IAS 38 *Immobilisations incorporelles* et à IFRS 11 *Partenariats* à compter du 1^{er} avril 2016, sans aucune incidence significative sur ses états financiers consolidés.

B) PRISES DE POSITION COMPTABLES FUTURES

i) Contrats de location

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

La norme établit des principes pour la constatation, l'évaluation et la présentation des contrats de location. La norme fournira un seul modèle de comptabilisation des contrats de location exigeant la constatation des actifs pour tous les contrats, sauf dans des circonstances précises.



Les modifications prévues seront minimales pour la comptabilisation par le bailleur.

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

ii) Produits des activités ordinaires tirés de contrats conclus avec des clients

En mai 2014, l'IASB a émis IFRS 15 *Produits des activités ordinaires tirés de contrats conclus avec des clients*, qui annule et remplace IAS 18 *Produits des activités ordinaires*, IAS 11 *Contrats de construction et un certain nombre d'interprétations relatives aux produits des activités*. Il fournit un modèle complet en cinq étapes pour la comptabilisation des produits des activités ordinaires pour tous les contrats conclus avec des clients. IFRS 15 exige que la direction exerce beaucoup de jugement et établisse des estimations qui influent sur la comptabilisation des produits des activités ordinaires. IFRS 15 entre en vigueur pour les périodes annuelles à compter du 1^{er} janvier 2018; une application anticipée est autorisée.

iii) Instruments financiers

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

iv) Flux de trésorerie

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



v) Impôts sur le résultat

En janvier 2016, l'IASB a publié des modifications à IAS 12 *Impôts sur le résultat*. Les modifications ont été publiées pour corriger les pratiques différentes en matière de comptabilisation d'un actif d'impôt différé qui est lié à un instrument de créance évalué à la juste valeur.

Les modifications entrent en vigueur pour les périodes annuelles à compter du 1^{er} janvier 2017; une application anticipée est autorisée. Comme allégement transitoire, une entité peut comptabiliser le changement dans le solde d'ouverture des résultats non distribués de la première période présentée à titre comparatif lors de l'application initiale.

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

4. IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Les immobilisations corporelles de la Société comprennent notamment la Tour CN, le parc urbain national, le stationnement Plaza Garage, le petit parc de la rue John, le Centre des sciences de Montréal, les quais, les ponts, l'immeuble de bureaux et le terrain du Vieux-Port, des véhicules, des expositions, des ordinateurs et du matériel de bureau.

La méthode comptable de la Société en matière de subventions publiques utilisées pour l'achat d'immobilisations corporelles, comme le décrit la note 2 d) vi), est de comptabiliser les actifs au net des subventions reçues. Au cours de la période terminée le 30 septembre 2016, le Vieux-Port n'a fait aucune acquisition d'immobilisations corporelles (31 mars 2016 – 1,0 million de dollars) contre lesquelles du financement public a été appliqué.

La Société détient 4.6 millions de dollars (31 mars 2016 – 6,2 millions) d'immobilisations corporelles entièrement amorties qui sont toujours en service.

La valeur comptable brute des immobilisations corporelles au 30 septembre 2016 ne comprend aucune immobilisation corporelle en construction (31 mars 2016 – 0,6 million de dollars).



Coût ou coût présumé

	Terrains	Immeubles	Matériel et autres biens	Aménagements de terrains	Améliorations locatives	Total
Solde au 31 mars 2015	28 855 \$	131 425 \$	32 310 \$	24 607 \$	2 942 \$	220 139 \$
Virements des immeubles de placement		2 085				2 085
Entrées		8 092	1 428	39	25	9 584
Sorties		38	11 762		752	12 552
Virements aux immeubles de place	1 228	13 771	3 217	5 772	2 215	26 203
Virements des immeubles au matériel		(2 561)	2 561			
Solde au 31 mars 2016	27 627 \$	125 232 \$	21 320 \$	18 874 \$		193 053 \$
Entrées		1 300	1 138	158		2 596
Sorties			(1 888)			(1 888)
Solde au 30 septembre 2016	27 627 \$	126 532 \$	20 570 \$	19 032 \$		193 761 \$

Amortissement et moins-value

	Terrains	Immeubles	Matériel et autres biens	Aménagements de terrains	Améliorations locatives	Total
Solde au 31 mars 2015	\$	31 341 \$	25 255 \$	3 990 \$	2 181 \$	62 767 \$
Virements des immeubles de placement		711				711
Amortissement		9 722	2 645	626	55	13 048
Sorties		(9)	(11 659)		(709)	(12 377)
Virements aux immeubles de placement		2 328	1 075			3 403
Moins-value		(3 840)	(1 845)	(1 208)	(1 527)	(8 420)
Virements des immeubles au matériel		(728)	728			
Solde au 31 mars 2016		39 525 \$	16 199 \$	3 408 \$		59 132 \$
Amortissement		4 302	1 519	287		6 108
Sorties			(1 888)			(1 888)
Moins-value		458	222			680
Solde au 30 septembre 2016	\$	44 285 \$	16 052 \$	3 695 \$		64 032 \$

Valeurs comptables

Au 31 mars 2016	27 627 \$	85 707 \$	5 121 \$	15 466 \$		133 921 \$
Au 30 septembre 2016	27 627 \$	82 247 \$	4 518 \$	15 337 \$		129 729 \$

Le Vieux-Port a comptabilisé une moins-value de 0,7 million de dollars au cours de la période terminée le 30 septembre 2016 (31 mars 2016 – 3,4 millions), car la valeur comptable dépassait la valeur recouvrable de 0,7 million. La dépréciation a été déclenchée par l'abandon des crédits par le gouvernement en 2014, l'application de tous les crédits différés restants des exercices antérieurs au cours de l'exercice considéré et les pertes d'exploitations annuelles continues du Vieux-Port. La valeur recouvrable a été déterminée par un évaluateur indépendant accrédité externe (niveau 2 de la hiérarchie des justes valeurs).



5. IMMEUBLES DE PLACEMENT

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

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

30 septembre	Trimestre terminé		Semestre terminé	
	2016	2015	2016	2015
Revenus locatifs	2 362 \$	2 235 \$	4 499 \$	3 510 \$
Charges d'exploitation directes des immeubles de placement qui ont généré les produits locatifs durant la période	1 844	1 979	3 642	2 872
Charges d'exploitation directes des immeubles de placement qui ne génèrent pas de produits locatifs durant la période				29



Notes annexes aux états financiers consolidés résumés intermédiaires (non audités)
(en milliers de dollars canadiens)

Coût ou coût présumé

	Terrains	Immeubles	Amélioration s locatives	Aménagements de terrains et autres frais d'aménagement	Matériel	Total
Solde au 31 mars 2015	3 717 \$	3 237 \$	4 059 \$	6 603 \$		17 616 \$
Virements des immobilisations corporelles	1 228	13 771	2 215	5 772	3 217	26 203
Entrées		262	470	45	3	780
Sorties			(22)			(22)
Virements aux immobilisations corporelles		(1,979)	(106)			(2 085)
Solde au 31 mars 2016	4 945 \$	15 291 \$	6 616 \$	12 420 \$	3 220 \$	42 492 \$
Entrées		340	53		42	435
Solde au 30 septembre 2016	4 945 \$	15 631 \$	6 669 \$	12 420 \$	3 262 \$	42 927 \$

Amortissement et moins-value

	Terrains	Immeubles	Amélioration s locatives	Aménagements de terrains et autres frais d'aménagement	Matériel	Total
Solde au 31 mars 2015	\$	994 \$	1 778 \$	1 004 \$	\$	3 776 \$
Virements des immobilisations corporelles		3 840	1 527	1 208	1 845	8 420
Amortissement		706	473	326	221	1 726
Sorties			(22)			(22)
Virements aux immobilisations corporelles		605	106			711
Solde au 31 mars 2016	\$	4 935 \$	3 650 \$	2 538 \$	2 066 \$	13 189 \$
Amortissement		522	238	190	92	1 042
Solde au 30 septembre 2016	\$	5 457 \$	3 888 \$	2 728 \$	2 158 \$	14 231 \$

Valeurs comptables

Au 31 mars 2016	4 945 \$	10 356 \$	2 966 \$	9 882 \$	1 154 \$	29 303 \$
Au 30 septembre 2016	4 945 \$	10 174 \$	2 781 \$	9 692 \$	1 104 \$	28 696 \$

Aucune dépréciation n'a été imputée aux immeubles de placement au cours de la période terminée le 30 septembre 2016 (31 mars 2016 – aucune).

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

Immeubles de placement	Valeur comptable	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3
		Juste valeur		
30 septembre 2016	28 696 \$			107 535 \$
31 mars 2016	29 303 \$			107 100 \$



La juste valeur des immeubles de placement de la Société a été établie au 31 mars 2016 en ayant recours à une combinaison de techniques d'évaluation interne et à des experts-conseils externes. Tous les immeubles de placement significatifs ont été évalués par des évaluateurs indépendants. Les experts-conseils externes sont des évaluateurs agréés indépendants dont les qualifications professionnelles sont pertinentes et reconnues et qui possèdent une expérience récente en ce qui concerne l'emplacement et la catégorie des immeubles de placement faisant l'objet d'une évaluation. La direction examine trimestriellement les hypothèses afin d'actualiser la juste valeur estimée des immeubles de placement.

Pour déterminer la juste valeur, on s'est servi de l'approche bénéfices et de la technique de parité. En vertu de l'approche bénéfices, les produits annuels nets sont capitalisés ou les produits nets prévus sont évalués à leur valeur actualisée après avoir pris en compte les flux futurs de produits de location et les charges opérationnelles prévues, ainsi que les taux d'actualisation et de capitalisation appropriés. En vertu de la technique de parité, on utilise des données du marché provenant de transactions concernant des biens immobiliers similaires.

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

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

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

La technique de parité utilise des données observables et 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 :

	30 septembre 2016	31 mars 2016
Total des stocks courants		
Biens immobiliers complétés destinés à la vente	5 028 \$	6 918 \$
Biens immobiliers en voie d'aménagement	192 690	162 735
	197 718	169 653
Total des stocks non courants		
Biens immobiliers pour aménagement futur ou la vente	155 007	155 082
Total des stocks de biens immobiliers	352 725 \$	324 735 \$

Aucune dépréciation n'a été imputée aux stocks au cours de la période terminée le 30 septembre 2016 (31 mars 2016 – aucune). Il n'y a eu aucune reprise de dépréciations au cours de la période terminée le 30 septembre 2016 (31 mars 2016 – aucune).

La valeur des stocks qui a été imputée au coût des ventes s'est chiffrée à 7,8 millions de dollars (30 septembre 2015 – 52,1 millions).

Au 30 septembre 2016, la valeur totale des stocks qui devrait être récupérée à même la vente des biens immobiliers d'ici le 31 mars 2017 s'élève à 84,3 millions de dollars, et les montants qui devraient être recouverts après le 31 mars 2017 atteignent 268,4 millions.

7. CRÉANCE À LONG TERME

Les créances à long terme comprennent les éléments suivants :

	30 septembre 2016	31 mars 2016
Hypothèques a)	30 779 \$	55 930 \$
Créances sur partenaires b)	52 067	51 306
Autre créance à long terme c)	1 072	
	83 918 \$	107 236 \$

Table 5

	30 septembre 2016	31 mars 2016
Courants	30 779 \$	56 316 \$
Non courants	53 139	50 920
	83 918 \$	107 236 \$



a) L'hypothèque affiche un solde en capital de 30,2 millions de dollars (31 mars 2016 – solde en capital des hypothèques 53,8 millions), rapportant un taux d'intérêt fixe de 15 % à compter d'août 2016 (31 mars 2016 – rapportant un taux moyen pondéré de 0,92 %), et est exigible dans un délai de six mois (31 mars 2016 – dans un délai d'un an). Voir la note 26.

b) Les créances à long terme sur les partenaires représentent leur quote-part des effets à payer à être versée à la Société. Cette dernière est responsable du plein montant des effets à payer pour les terrains situés à Vancouver Ouest, à Jericho et à Fairmont (collectivement, les terrains de Vancouver) dont une partie est à recevoir des partenaires. Comme les effets à payer auxquels elles sont liées, les créances à long terme ne portent pas intérêt et le montant total du principal de 63,8 millions de dollars (31 mars 2016 – 63,8 millions) a été actualisé selon un taux d'intérêt du marché moyen pondéré de 2,99 %. Les créances à long terme n'ont pas de dates de remboursement déterminées, mais le remboursement est fondé sur les flux de trésorerie des projets (voir la note 22).

c) L'autre créance à long terme représente un effet à payer ne portant pas intérêt émis en vertu des termes d'une entente de participation dans le cadre de l'acquisition du bien immobilier. La créance représente le solde de 20 % dû par suite de la vente d'un terrain.

Exercices se terminant le 31 mars (reste de l'exercice)	2017	30 779 \$
	2018	
	2019	1 653
	2020	
	2021	
Exercices ultérieurs		63 183
Total partiel		95 615 \$
Moins : montants représentant les intérêts théoriques		11 697
		83 918 \$

8. TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE

	30 septembre 2016	31 mars 2016
Trésorerie	31 318 \$	84 803 \$
Équivalents de trésorerie a)	120 000	100 000
	151 318 \$	184 803 \$

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

	30 septembre 2016
80 000 000 \$ @ 0,80 %, échéant le 12 octobre 2016	80 000 \$
40 000 000 \$ @ 0,82 %, échéant le 26 octobre 2016	40 000
	120 000 \$



La Société détient 4,4 millions de dollars (31 mars 2016 – 4,2 millions) de trésorerie et d'équivalents de trésorerie qui sont affectés à être utilisés par le Centre des sciences de Montréal.

9. CRÉANCES CLIENTS ET AUTRES ACTIFS

Les créances clients et autres actifs comprennent ce qui suit :

	30 septembre 2016	31 mars 2016
Charges payées d'avance	4 997 \$	3 407 \$
Loyers et autres créances	25 018	24 427
Autres créances non courantes a)	19 973	13 596
Total	49 988 \$	41 430 \$
Courants	20 271 \$	17 281 \$
Non courants	29 717	24 149
	49 988 \$	41 430 \$

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

10. FACILITÉS DE CRÉDIT

	30 septembre 2016	31 mars 2016
a) 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	53 000 \$	47 900 \$
b) Facilité de crédit renouvelable de 100 millions de dollars, prioritaire, non garantie, portant intérêt à 40 points de base, échéant		
Total des facilités de crédit	53 000 \$	47 900 \$
Partie courante	53 000 \$	47 900 \$
Partie non courante		
	53 000 \$	47 900 \$

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

Les emprunts sont notamment utilisés pour financer l'achat d'une partie des terrains de Parc Downsview du gouvernement du Canada et pour la construction et l'aménagement ultérieurs. En plus des emprunts, la Société a utilisé les facilités de crédit pour garantir des lettres de crédit en cours de 11,1 millions de dollars (31 mars 2016 – 14,8 millions). Le solde non utilisé de la facilité de crédit s'élève à 35,9 millions de dollars au 30 septembre 2016 (31 mars 2016 – 37,3 millions).



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

b) La facilité de crédit est disponible pour garantir les lettres de crédit de la Société immobilière du Canada.

La Société a utilisé cette facilité de crédit pour garantir des lettres de crédit en cours de 72,8 millions de dollars (31 mars 2016 – 72,3 millions). Le solde non utilisé de la facilité de crédit s'élève à 27,2 millions de dollars (31 mars 2016 – 27,7 millions).

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

11. EFFETS À PAYER

Les effets à payer ont été émis en contrepartie de l'acquisition de biens immobiliers et sont remboursables au gouvernement. Ces effets sont remboursables selon la première des dates suivantes : à leur échéance (2016 à 2050) ou six mois après la fin de l'exercice de la Société au cours duquel devient disponible le produit net de la vente par la Société des biens immobiliers pour lesquels ont été émis ces effets. Dans un nombre limité de cas, les modalités de l'effet précisent quand l'émetteur peut en exiger le paiement sans égard aux flux de trésorerie du bien. Pour tous les effets, le gouvernement peut choisir d'en reporter le remboursement. Les effets à payer ne portent pas intérêt. Aux fins comptables, les valeurs nominales des effets à payer sont actualisées et comptabilisées à leur juste valeur en tenant compte de la période estimative de leur remboursement, qui n'est pas fixe, ainsi que d'un taux d'intérêt fixe théorique qui 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 2,70 % (31 mars 2016 – 2,67 %).

Au cours de la période, les intérêts comptabilisés à l'actif se sont établis à 0,8 million de dollars (30 septembre 2015 – 0,9 million) et les intérêts passés en charges se sont élevés à 2,6 millions de dollars (30 septembre 2015 – 2,5 millions). En se fondant sur le délai prévu de vente des biens immobiliers, les remboursements du principal se présentent comme suit :



Notes annexes aux états financiers consolidés résumés intermédiaires (non audités)
(en milliers de dollars canadiens)

Exercices se terminant le 31 mars (reste de l'exercice)	2017		\$
	2018	12 886	
	2019	15 773	
	2020	5 000	
	2021	32 900	
Exercices ultérieurs		244 671	
Total partiel		311 230	\$
Moins : montants représentant les intérêts théoriques		49 236	
		261 994	\$
Courants		12 886	\$
Non courants		249 108	
		261 994	\$

Le montant de 262,0 millions de dollars dans le tableau ci-dessus englobe un effet à payer de 19 millions qui n'a pas été actualisé, car la Société a appliqué les valeurs comptables de son prédécesseur au moment de l'obtention du contrôle de Parc Downsview. L'effet est remboursable au gouvernement en 2050.

12. DETTES FOURNISSEURS ET AUTRES CRÉDITEURS

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

	30 septembre 2016	31 mars 2016
Dettes fournisseurs	26 797 \$	44 808 \$
Loyers à payer	262	401
	27 059 \$	45 209 \$
Courants	27 001 \$	45 082 \$
Non courants	58	127
	27 059 \$	45 209 \$

a) Au 30 septembre 2016, les engagements en capital pour la viabilisation des terrains et autres coûts d'aménagement s'élevaient à 89,9 millions de dollars (31 mars 2016 – 60,1 millions). La Société ne s'attend à aucun remboursement (31 mars 2016 – remboursement de 6,4 millions de dollars) de la part d'une municipalité dans les exercices à venir pour ses engagements en capital pour la viabilisation, en vertu d'une entente d'aménagement, lorsque les travaux de viabilisation seront réalisés (voir la note 9 a)).

b) Au 30 septembre 2016, les engagements en capital pour les immobilisations corporelles se chiffrent à 4,3 millions de dollars (31 mars 2016 – 2,8 millions).



- c) Au 30 septembre 2016, les engagements d'exploitation pour l'entretien des immobilisations corporelles totalisent 4,3 millions de dollars (31 mars 2016 – 4,6 millions).

13. PROVISIONS ET PASSIFS ÉVENTUELS

	Coûts de réalisation a)	Paiements en remplacement d'impôts b)	Autres c)	Total
Solde au 31 mars 2016	22 943 \$	8 047 \$	192 \$	31 182 \$
Provisions constituées au cours de la période		1 598		1 598
Provisions appliquées au cours de la période	(2 858)			(2 858)
Provisions reprises au cours de la période				
Solde au 30 septembre 2016	20 085 \$	9 645 \$	192 \$	29 922 \$
Courants				28 317 \$
Non courants				1 605
				29 922 \$

- a) Des coûts de viabilisation des terrains en lien avec des biens immobiliers vendus se chiffrent à 20,1 millions de dollars (31 mars 2016 – 22,9 millions). On estime que ces coûts s'échelonnent au cours des trois prochaines années. La Société s'attend à un remboursement de 3,9 millions de dollars (31 mars 2016 – 4,3 millions) par des municipalités locales et des régions. Les montants qui font l'objet d'une provision ont été calculés à partir des meilleures estimations de la direction, en tenant compte de la nature des travaux à exécuter, des délais requis pour leur achèvement, de l'expérience antérieure, du marché, ainsi que des risques liés à l'aménagement et à la construction;
- b) Les évaluations foncières aux fins des paiements en remplacement d'impôts à compter de janvier 2014 de l'ordre de 9,6 millions de dollars (31 mars 2016 – 8,0 millions) qui sont actuellement contestées par la Société.

Éventualités

Au 30 septembre 2016, la Société était partie à des litiges et des réclamations qui surviennent de temps à autre dans le cours normal de ses activités, y compris des poursuites relativement à des contrats, des privilèges de construction, des revendications concernant des titres autochtones, et des questions d'emploi et d'environnement. En se fondant sur l'information dont la Société dispose à l'heure actuelle, la direction juge que la résolution de ces questions et que toute obligation pouvant découler de ces éventualités n'auront pas de répercussions défavorables substantielles sur les présents états financiers consolidés. Cependant, comme ces questions sont soumises à des incertitudes inhérentes et que leur



issue est difficile à prévoir, l'opinion de la direction à l'égard de ces questions pourrait changer dans le futur.

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

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

Coûts de mise hors service d'immobilisations

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

14. FINANCEMENT PUBLIC

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

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



Depuis l'acquisition par la SICL, d'autres immobilisations corporelles ont été acquises et compensées par des crédits comme il est mentionné à la note 4.

Depuis la création du Vieux-Port, la grande partie de ses immobilisations corporelles a été financée par du financement public. Ainsi, selon la méthode comptable de la SICL relative à la présentation de tel financement, les subventions liées aux biens ont été déduites du coût des biens connexes. Par conséquent, les valeurs comptables nettes historiques au 29 novembre 2012 pour les biens meubles et immeubles ont diminué de 96 millions de dollars pour s'établir à zéro dollar.

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

Tout le financement public des exercices antérieurs avait été utilisé au 31 mars 2016.

15. CHARGES PAR NATURE

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



	Trimestre terminé le 30 septembre		Semestre terminé le 30 septembre	
	2016	2015	2016	2015
Coût des stocks, des matières premières et des fournitures utilisés	4 770 \$	3 083 \$	5 577 \$	46 624 \$
Rémunération et avantages sociaux	10 158	11 930	20 914	24 150
Amortissements	3 625	4 361	7 151	7 561
Coût des aliments et des boissons	4 961	4 551	8 367	7 663
Frais liés aux attractions	1 372	1 549	2 681	2 977
Marketing et relations publiques	728	1 009	1 919	2 269
Frais de bureau	658	662	1 267	1 290
Frais liés aux immeubles	1 257	1 228	2 590	2 726
Charges de location	2 968	2 941	5 585	5 499
Honoraires professionnels	3 803	1 149	4 769	4 307
Impôts fonciers, dont les paiements en remplacement d'impôts	3 209	3 353	6 739	7 796
Intérêts	1 548	1 428	3 051	3 397
Services publics	2 139	2 060	4 081	3 900
Moins-value	396	4 308	679	4 308
Frais en TI	257	193	633	525
Charges diverses	1 849	978	3 221	1 751
	43 698 \$	44 783 \$	79 224 \$	126 743 \$

16. CAPITAUX PROPRES

A) CAPITAL SOCIAL

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

B) SURPLUS D'APPORT

Le surplus d'apport comprend l'actif net de 249,6 millions de dollars acquis du ministre des Transports, plus les actifs nets de 36,1 millions du Vieux-Port et de Parc Downsview acquis le 29 novembre 2012, moins 104,5 millions virés au capital social. Le capital social de la Société immobilière du Canada a par la suite été réduit de cette somme par des paiements à l'actionnaire durant la période allant de 1996 à 2000, conformément à la *Loi canadienne sur les sociétés par actions*.

Dans le cadre du plan d'entreprise approuvé pour la période allant de 2016-2017 à 2020-2021, la Société a réduit de 3,5 millions de dollars son dividende en 2016-2017 et de 10,0 millions en 2017-2018, pour un total de 13,5 millions. La réduction des dividendes servira à financer deux projets d'infrastructure



fédéraux.

17. CONTRATS DE LOCATION SIMPLE

Contrats de location à titre de preneur

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

	30 septembre 2016	31 mars 2016
Moins de 1 an	458 \$	851 \$
Entre 1 et 5 ans	1 899	1 931
Plus de 5 ans	36	36
	2 393 \$	2 818 \$

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

Au cours de la période terminée le 30 septembre 2016, une somme de 0,4 million de dollars a été comptabilisée en charge dans l'état consolidé du résultat global concernant les contrats de location simple (30 septembre 2015 – 0,6 million).

Contrats de location à titre de bailleur

La Société loue ses immeubles de placement, ainsi que certains stocks et immobilisations corporelles, en vertu de contrats de location simple dont la durée initiale varie de moins de 1 an à 22 ans. Certains contrats possèdent des options de renouvellement, et un contrat dispose de 9 options de renouvellement de 10 ans.

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

	30 septembre 2016	31 mars 2016
Moins de 1 an	17 941 \$	18 354 \$
Entre 1 et 5 ans	30 811	28 961
Plus de 5 ans	16 313	13 515
	65 065 \$	60 830 \$

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 0,7 million de dollars en produits locatifs au cours de la période (30 septembre 2015 – 0,7 million). Les contrats de location individuels sont renouvelés mensuellement.



18. IMPÔTS SUR LE RÉSULTAT

	Trimestre terminé le 30 septembre		Semestre terminé le 30 septembre	
	2016	2015	2016	2015
Charge d'impôt sur le résultat				
Charge d'impôt différé	(271) \$	(386) \$	(1 171) \$	(1 338) \$
Charge d'impôt exigible	6 385	3 900	8 642	6 303
Total de la charge d'impôt	6 114 \$	3 514 \$	7 471 \$	4 965 \$
Rapprochement avec le taux d'imposition effectif				
Bénéfice excluant l'impôt	22 219	12 022	27 156	18 858
Taux national d'imposition	26.68%	26.00%	26.83%	26.00%
Impôt en appliquant le taux national	5 928 \$	3 125 \$	7 287 \$	4 902 \$
Charges non déductibles	21	23	28	39
Différence temporaire	41	(409)	(224)	409
Autres ajustements	124	(43)	380	(385)
Total de la charge d'impôt	6 114 \$	3 514 \$	7 471 \$	4 965 \$

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

19. TABLEAU CONSOLIDÉ DES FLUX DE TRÉSORERIE – INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES

La hausse hors trésorerie de 3,4 millions de dollars (30 septembre 2015 – 3,4 millions) des effets à payer pour des intérêts, dont 0,8 million ont été incorporés dans les stocks de biens immobiliers (30 septembre 2015 – 0,9 million) a été exclue des activités de financement et d'investissement dans le tableau consolidé des flux de trésorerie.

Pour la période terminée le 30 septembre 2016, il n'y avait pas de coûts de réalisation à payer exclus des activités opérationnelles dans le tableau consolidé des flux de trésorerie (30 septembre 2015 – 23,4 millions de dollars).

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



Notes annexes aux états financiers consolidés résumés intermédiaires (non audités)
(en milliers de dollars canadiens)

	Trimestre terminé le		Semestre terminé le	
	30 septembre 2016	30 septembre 2015	30 septembre 2016	30 septembre 2015
Créances clients et diverses	1 \$	2 895 \$	(6 316) \$	(416) \$
Créance à long terme	6 749	(586)	23 318	(42 821)
Dettes fournisseurs et autres créditeurs	(5 563)	(4 509)	(20 585)	(15 744)
Provisions	767	901	1 598	1 490
Effets à payer	1 695	1 688	3 425	3 450
Produits différés	(161)	(422)	114	(1 237)
Loyers reçus d'avance, dépôts et autres passifs	(971)	(190)	1 681	(3 746)
Total	2 517 \$	(223) \$	3 235 \$	(59 024) \$

20. OPÉRATIONS ENTRE PARTIES LIÉES ET SOLDES

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

Au cours de la période, la Société a versé un dividende de 6,5 millions de dollars (30 septembre 2015 – 10,0 millions) à son actionnaire, le gouvernement du Canada.

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

- i) Les effets à payer au gouvernement ne portent pas intérêt (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. Au cours de la période considérée, la Société a effectué des versements de 28,6 millions de dollars sur ses effets à payer à des parties liées (30 septembre 2015 – 5,3 millions).
- ii) La Société n'a aucune obligation en vertu de contrats de location simple (30 septembre 2015 – 0,1 million de dollars) avec l'Administration portuaire de Montréal, une entité contrôlée par le gouvernement du Canada.
- iii) La Société a touché différents revenus locatifs et autres produits d'organismes et de ministères du gouvernement fédéral totalisant 0,8 million de dollars (30 septembre 2015 –



1,2 million), provenant surtout de contrats de location conclus avec le ministère de la Défense nationale et celui des Services publics et de l'Approvisionnement.

- iv) La Société détient des créances nettes sur des organismes et ministères fédéraux s'élevant à 0,1 million de dollars (31 mars 2016 – 0,2 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, sont décrits dans le tableau suivant.

Période terminée le 30 septembre	2016	2015
Avantages courants 1)	1 818 \$	1 873 \$
Avantages postérieurs à l'emploi 2)	70	81
	1 888 \$	1 954 \$

- 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 trésorerie et les équivalents de trésorerie, les créances clients et autres actifs courants, les dettes fournisseurs et autres créditeurs courants ainsi que les loyers reçus d'avance, les dépôts et autres passifs équivalent approximativement à leur valeur comptable en raison de leur échéance à court terme.

La Société a évalué ses créances à long terme en actualisant les flux de trésorerie selon le taux courant du marché pour les emprunts plus un facteur de risque de crédit pour ses clients et ses partenaires, sauf pour les créances à long terme sur ses partenaires tiers qui, en raison de la nature des partenariats, ont été actualisées d'après les taux de rendement actuels des obligations d'État plus un risque associé aux projets en question.

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

Le tableau suivant présente un résumé des valeurs comptables et des justes valeurs des instruments



financiers de la Société selon la hiérarchie des justes valeurs (note 2) :

Au 30 septembre 2016	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3
Classement	Valeur Comptable	Juste valeur	
Actifs financiers			
Créances à long terme	83 918 \$	84 959	
Passifs financiers			
Effets à payer	261 994 \$	273 603	
Facilités de crédit	53 000	53 000	

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

22. PARTENARIATS

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

Voici une liste des partenariats de la Société :

Partenariat	Emplacement	Nature du bien immobilier	Participation	
			30 septembre 2016	31 mars 2016
CLC Bosa	Calgary, Alberta	Aménagement de terrain	50.0%	50.0%
Vancouver Ouest	Vancouver, C.-B.	Aménagement de terrain	50.0%	50.0%
Jericho	Vancouver, C.-B.	Aménagement de terrain	50.0%	50.0%
Fairmont	Vancouver, C.-B.	Aménagement de terrain	50.0%	50.0%

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



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

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

Les montants suivants, inclus dans les présents états financiers consolidés, représentent la quote-part de la Société des actifs et passifs de ses participations dans les partenariats au 30 septembre 2016 et les résultats d'exploitation et les flux de trésorerie du 1^{er} avril 2016 au 30 septembre 2016.



Notes annexes aux états financiers consolidés résumés intermédiaires (non audités)
(en milliers de dollars canadiens)

Au	Jericho		Fairmont		Autres		Total	
	30 septembre 2016	31mars 2016	30 septembre 2016	31mars 2016	septembre 2016	31mars 2016	30 septembre 2016	31mars 2016
Actifs	92 668 \$	92 584 \$	23 236 \$	23 219 \$	20 892 \$	20 008 \$	136 796 \$	135 811 \$
Passifs	96 223	92 787	20 855	20 516	3 754	3 702	120 832	117 005

Trimestre terminé le 30 septembre								
	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Produits	308	288	230	96	3		541	384
Charges	274	288	420	302	34	25	728	615
Bénéfice net (perte nette)	34		(190)	(206)	(31)	(25)	(187)	(231)
affectés aux activités opérationnelles	(31)	(16)	(58)	(172)	(175)	(98)	(264)	(286)
provenant des activités de financement		(3 472)		(289)				(3 761)
Flux de trésorerie affectés aux activités d'investissement								

Semestre terminé le 30 septembre								
	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Produits	609	574	469	410	4		1 082	984
Charges	503	531	816	631	43	32	1 362	1 194
Bénéfice net (perte nette)	106	43	(347)	(221)	(39)	(32)	(280)	(210)
affectés aux activités opérationnelles	(31)	(147)	(438)	(696)	(987)	(596)	(1 456)	(1 439)
provenant des activités de financement		(3 472)		(289)				(3 761)
Flux de trésorerie affectés aux activités d'investissement								

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

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

La quote-part de la Société en ce qui a trait aux engagements en capital pour la viabilisation et autres coûts d'aménagement pour les partenariats s'élève à 3,0 millions de dollars au 30 septembre 2016 (31 mars 2016 – 1,9 million).



23. GESTION DES RISQUES FINANCIERS

A) RISQUE DE LIQUIDITÉ

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

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

Au 30 septembre 2016			
	Échéant d'ici le 31 mars 2017	Par la suite	Total
Facilités de crédit (note 10)	53 000 \$	\$	53 000 \$
Effets à payer (note 11)		311 230	311 230
Dettes fournisseurs et autres créditeurs (note 12)	27 001	58	27 059
	80 001 \$	311 288 \$	391 289 \$

Au 31 mars 2016			
	Échéant d'ici le 31 mars 2017	Par la suite	Total
Facilités de crédit (note 10)	47 900 \$	\$	47 900 \$
Effets à payer (note 11)	48 590	291 224	339 814
Dettes fournisseurs et autres créditeurs (note 12)	45 082	127	45 209
	141 572 \$	291 351 \$	432 923 \$

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

La Société détient des effets à payer à l'actionnaire. En vertu des accords connexes, ces effets ne sont exigibles que lorsque les biens immobiliers pour lesquels ils ont été émis génèrent des flux de trésorerie positifs, sauf dans un nombre limité de cas où les modalités de l'effet précisent quand l'émetteur peut en exiger le paiement sans égard aux flux de trésorerie du bien (voir la note 11).

Le ministre des Finances a accordé à la Société une autorisation d'emprunter 200 millions de dollars (31 mars 2016 – 200 millions). L'autorisation d'emprunter de 100 millions de dollars de la Société immobilière du Canada expire le 31 mars 2018. Celle de 100 millions de dollars de Parc Downsview expire le 31 mars 2017. 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 63,1 millions n'ont pas été utilisés (31 mars 2016 – 65,0 millions). Les facilités de crédit de la Société immobilière du Canada et de Parc Downsview viennent à échéance le 31 mars 2018 et le 31 mars 2024, respectivement.

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

B) RISQUE DE MARCHÉ

Le risque de marché est le risque que la juste valeur des instruments financiers fluctue en raison de changements dans les prix du marché, et il englobe le risque de change et le risque de taux d'intérêt.

Le risque de change représente le risque que la juste valeur ou les flux de trésorerie futurs d'un instrument financier fluctuent en raison des variations des cours des monnaies étrangères. La Société est peu exposée au risque de change.

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

Les actifs financiers et les passifs financiers qui portent intérêt à des taux fixes sont touchés par le risque de taux d'intérêt à la juste valeur. Étant donné que la Société les évalue au coût amorti, une variation des taux d'intérêt à la date de clôture n'influera pas sur le résultat net en ce qui a trait à ces instruments à taux fixe.

C) RISQUE DE CRÉDIT

Le risque de crédit de la Société découle de la possibilité que des locataires ou des acheteurs ayant contracté un prêt hypothécaire consenti par le vendeur éprouvent des difficultés financières et ne soient pas en mesure de rembourser les sommes dues en vertu de leurs engagements. Dans le cas des prêts hypothécaires consentis par le vendeur, l'accord est garanti par une hypothèque sur le bien immobilier. En ce qui concerne les créances à long terme sur les partenariats, les versements sont effectués à même



les flux de trésorerie des partenariats. Les flux de trésorerie projetés des partenariats aux partenaires sont beaucoup plus élevés que le montant des créances à long terme dues à la Société au 30 septembre 2016.

La Société tente de réduire le risque de perte de crédit en limitant son exposition à un même locataire ou secteur d'activités, et en effectuant des évaluations de crédit pour tous ses nouveaux contrats de location ou opérations de crédit. Elle atténue également ce risque en signant des contrats de location à long terme avec des échéances variables et en obtenant des dépôts de sécurité des locataires.

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

Les créances de 25,6 millions de dollars (31 mars 2016 – 24,4 millions) de la Société comprennent principalement des soldes exigibles. La Société effectue chaque mois un examen de ses créances d'exploitation et établit une provision appropriée pour les créances douteuses.

Les créances à long terme de la Société s'élevant à 83,3 millions de dollars (31 mars 2016 – 107,2 millions) englobent 30,8 millions (31 mars 2016 – 55,9 millions) de prêts hypothécaires consentis par le vendeur, de 52,1 millions (31 mars 2016 – 51,3 millions) de créances sur les partenaires et de 1,1 million (31 mars 2016 – zéro) de créances à long terme provenant d'une vente de bien immobilier. La Société examine, chaque trimestre, les prêts hypothécaires consentis par le vendeur, les créances sur les partenaires et l'autre créance à long terme pour déterminer si des provisions sont nécessaires.

La société mère d'un partenaire d'un partenariat qui doit 30,8 millions de dollars à la Société a lancé une procédure de restructuration (voir la note 26).

La Société a comptabilisé un montant à recevoir de 20,0 millions de dollars (31 mars 2016 – 13,6 millions) d'une ville dont la cote de crédit est AA (voir la note 9 a)).

La trésorerie de la Société, y compris des dépôts bancaires et des dépôts à terme, s'élève à 151,3 millions de dollars (31 mars 2016 – 184,8 millions) et est détenue par d'importantes institutions financières, qui sont cotées AA par une agence de notation reconnue. La Société ne prévoit pas que les contreparties liées ne s'acquitteront pas de leurs obligations.



24. GESTION DU CAPITAL

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

	30 septembre 2016	31 mars 2016
Capitaux propres	487 061 \$	473 876 \$
Facilités de crédit	53 000	47 900
Effets à payer	261 994	287 153
Trésorerie et équivalents de trésorerie	151 318	184 803
Total	953 373 \$	993 732 \$

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

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

Pour atteindre son objectif, la Société investit 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 30 septembre 2016, la trésorerie et les équivalents de trésorerie totalisent 151,3 millions de dollars. Les équivalents de trésorerie, dont les échéances sont d'au plus 26 jours, sont investis dans des dépôts à terme auprès d'une banque à charte canadienne.

La stratégie de la Société consiste à répondre à ses besoins en liquidités en utilisant les fonds en caisse, les flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles et des activités de financement, ainsi que le produit provenant de la vente de biens. Les produits locatifs, les recouvrements auprès de locataires, les ventes de terrains, les produits des activités ordinaires liés aux attractions et à l'accueil, les intérêts et produits divers, les soldes de trésorerie disponible, les sommes puisées à même des facilités de crédit et le refinancement de dettes venant à échéance représentent les principales sources de capital utilisées



par la Société pour payer les charges opérationnelles, les dividendes, 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 d'immobilisations récurrentes et non récurrentes, les coûts d'aménagement et les acquisitions possibles de biens immobiliers. La stratégie de la Société consiste à combler ces besoins à l'aide d'une ou de plusieurs des sources suivantes :

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

25. RÉGIMES DE RETRAITE

La Société dispose de deux régimes de retraite à cotisations déterminées à l'intention de tous les employés à temps plein et de certains employés à temps partiel de la Société immobilière du Canada. Conformément aux dispositions des régimes, les employés peuvent y adhérer dès leur date d'embauche ou après un an de service. Le coût des services rendus au cours de la période au titre de ces régimes s'est élevé à 0,6 million de dollars pour la période terminée le 30 septembre 2016 (30 septembre 2015 – 0,5 million).

26. ÉVÉNEMENT POSTÉRIEUR

En octobre, le montant total de 30,8 millions de dollars du principal et des intérêts de l'hypothèque (voir la note 7 a)) a été payé.