

SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE DU CANADA LIMITÉE

ÉTATS FINANCIERS TRIMESTRIELS

T3 2013-2014

1^{ER} OCTOBRE 2013 AU 31 DÉCEMBRE 2013



CANADA LANDS COMPANY LIMITED

SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE DU CANADA LIMITÉE

Rapport de gestion et analyse des résultats financiers

MODE DE PRÉSENTATION

Les données financières incluses dans le présent rapport de gestion et d'analyse des résultats financiers pour la période terminée le 31 décembre 2013 comprend des informations importantes jusqu'au 10 février 2014. Les données financières fournies ont été préparées conformément aux Normes internationales d'information financière (les « IFRS ») publiées par l'International Accounting Standards Board (l'« IASB »). À moins d'indications contraires, tous les montants sont présentés en millions de dollars canadiens, sauf pour les données concernant l'achalandage, les acres, les indemnités quotidiennes et les dépenses par visiteur.

La Société immobilière du Canada limitée (la « SICL » ou la « Société ») est la société mère de la Société immobilière du Canada CLC limitée (la « Société immobilière du Canada ») et détient les actions de Parc Downsview Park (le « Parc Downsview ») et de la Société du Vieux-Port de Montréal Inc. (le « Vieux-Port ») en fiducie pour Sa Majesté du chef du Canada. Le 29 novembre 2012 (date de transition), sur la recommandation de la ministre des Travaux publics et des Services gouvernementaux, le gouverneur général en conseil a autorisé la SICL à procéder à la fusion du Vieux-Port et de Parc Downsview, accordant effectivement à la SICL le pouvoir de déterminer les politiques d'exploitation, d'investissement et de financement stratégiques de Parc Downsview et du Vieux-Port. En vertu d'un décret distinct, le statut de société mère de Parc Downsview et du Vieux-Port a été révoqué.

Par conséquent, les activités de Parc Downsview et du Vieux-Port ont été consolidées dans les résultats financiers de la période terminée le 31 décembre 2013. Les données comparatives de l'exercice précédent n'ont pas été retraitées pour tenir compte des activités du Vieux-Port et de Parc Downsview dans le but de fournir des informations pro forma comparatives.

Le rapport de gestion de la SICL qui suit doit être lu de concert avec ses états financiers consolidés résumés intermédiaires (les « états financiers consolidés ») de la période terminée le 31 décembre 2013, ainsi qu'avec le rapport de gestion et les états financiers consolidés et les notes annexes audités de l'exercice terminé le 31 mars 2013, présentés dans le rapport annuel 2012-2013 de la SICL.

SECTEUR D'ACTIVITÉS

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

Par l'entremise de la Société immobilière du Canada, la SICL réalise ses principales activités immobilières dans toutes les régions du Canada. Son mandat, qui consiste à « veiller à la cession ordonnée et commerciale de certains biens immobiliers stratégiques fédéraux en vue d'en optimiser la valeur pour les contribuables canadiens, de même que détenir certains biens immobiliers », fut approuvé par le gouvernement du Canada (le « gouvernement ») à la reprise des activités de la Société en 1995. La SICL optimise la valeur financière et communautaire de biens immobiliers stratégiques dont le gouvernement n'a plus besoin pour ses programmes. La SICL, par l'entremise de la Société immobilière du Canada, achète des biens immobiliers à leur juste valeur de marché, les détient et les gère ou les améliore et les vend afin d'en tirer le meilleur bénéfice possible, tant pour les collectivités locales que pour son unique actionnaire, le gouvernement du Canada. La SICL exerce ses activités d'accueil et de tourisme par l'entremise de la Tour nationale du Canada (la « Tour CN ») et du Vieux-Port.

La Société immobilière du Canada détient des biens immobiliers dans plusieurs provinces canadiennes et ces propriétés sont à diverses phases d'aménagement; ses principales propriétés se trouvent à Chilliwack en Colombie-Britannique, Calgary et Edmonton en Alberta, Ottawa en Ontario, Montréal au Québec et St. John's à Terre-Neuve-et-Labrador.

Le 29 novembre 2012, la SICL a reçu le pouvoir de déterminer les politiques d'exploitation, d'investissement et de financement stratégiques de Parc Downsview et du Vieux-Port. La SICL a comptabilisé le regroupement d'entreprises de Parc Downsview et du Vieux-Port suivant la méthode de la valeur prospective des prédécesseurs.

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

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

TABLEAU DE BORD ÉQUILIBRÉ

La Société immobilière du Canada emploie un tableau de bord équilibré comme méthode de gestion de la performance organisationnelle. À la suite de la fusion survenue en 2012, la Société entreprendra un examen et une analyse complets de son tableau de bord afin de s'assurer que cet outil de mesure recueille et communique de manière efficace et appropriée toutes les activités et tous les biens de la SICL.

GOVERNANCE

La SICL continue de fournir, par le président et chef de la direction par intérim et par le chef des services financiers et vice-président, Administration, une attestation partielle de ses états financiers consolidés. En raison des frais et des ressources supplémentaires requis, la SICL n'a pas poursuivi ses démarches d'attestation. Elle suivra de très près l'évolution de ce dossier afin de déterminer la marche à suivre à cet égard.

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

Pour la période terminée le 31 décembre 2013, les frais du Conseil d'administration, y compris les frais de déplacements, de conférences, de séminaires et d'assurance responsabilité, les honoraires annuels et les indemnités quotidiennes, ont totalisé 0,4 \$ (0,3 \$ en 2012).

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

OBJECTIFS ET STRATÉGIES

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

Immobilier

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

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

Accueil et tourisme

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

RESSOURCES, RISQUES ET LIENS

RÉSULTATS

Le tableau ci-dessous présente un résumé des diverses composantes de l'état consolidé du résultat global de la Société. Vous trouverez dans les pages qui suivent une discussion concernant les changements importants survenus dans chacune de ces composantes au cours de la période terminée le 31 décembre 2013 par rapport à l'exercice précédent.

	Trimestre terminé le 31 décembre			Neuf mois terminé le 31 décembre		
	2013*	Budget 2013	2012**	2013	Budget 2013	2012**
Ventes immobilières	11,2 \$	11,0 \$	10,5 \$	37,9 \$	60,4 \$	24,7 \$
Attractions, aliments, boissons et autres	14,7	14,2	11,2	65,9	65,1	52,8
Activités de location	9,3	8,3	5,4	31,7	27,5	16,5
Intérêts et autres	1,5	1,0	0,9	4,8	4,2	3,1
Financement public et crédits	6,0	9,2	-	10,3	12,8	-
Total des produits	42,7 \$	43,7 \$	28,0 \$	150,6 \$	170,0 \$	97,1 \$
Frais généraux et administratifs	9,5	11,3	4,2	31,9	37,0	14,0
Résultat avant impôt	4,3	3,9	0,3	23,9	18,5	12,8
Résultat net et résultat global (après impôt)	2,8	2,9	0,2	17,1	13,9	10,0

*Par entité :

	Trimestre terminé le 31 décembre				Neuf mois terminé le 31 décembre			
	Vieux-Port	Parc Downsview	Société immobilière du Canada	total	Vieux-Port	Parc Downsview	Société immobilière du Canada	total
Ventes immobilières	- \$	- \$	11,2 \$	11,2 \$	- \$	- \$	37,9 \$	37,9 \$
Attractions, aliments, boissons et autres	1,2	1,4	12,1	14,7	6,8	3,4	55,7	65,9
Activités de location	1,2	2,6	5,5	9,3	5,7	8,0	18,0	31,7
Intérêts et autres	0,6	-	0,9	1,5	1,8	-	3,0	4,8
Financement public et crédits	6,0	-	-	6,0	10,3	-	-	10,3
Total des produits	9,0 \$	4,0 \$	29,7 \$	42,7 \$	24,6 \$	11,4 \$	114,6 \$	150,6 \$
Frais généraux et administratifs	7,9	(2,3)	3,8	9,5	18,2	(0,9)	14,6	31,9
Résultat avant impôt	(0,9)	2,7	2,5	4,3	(1,2)	2,9	22,2	23,9
Résultat net et résultat global (après impôt)	(0,9)	1,3	2,4	2,8	(0,9)	1,4	16,7	17,1

** Comprend uniquement la Société immobilière du Canada

PRODUITS

Les produits des neuf mois s'établissent à 150,6 \$, somme inférieure de 19,4 \$ aux prévisions budgétaires, mais supérieure de 53,5 \$ à ceux de la période correspondante de l'exercice précédent.

Les produits proviennent essentiellement de quatre sources :

I) Ventes immobilières

Les ventes immobilières de 37,9 \$ pour la période de neuf mois comprennent principalement les ventes de biens immobiliers aménagés à titre de terrains à bâtir et vendus à des constructeurs de maisons individuelles, d'appartements et de condominiums, et les ventes de terrains non aménagés. Le cumul des ventes de l'exercice considéré a été supérieur de 13,2 \$ à celui de la période correspondante de l'exercice précédent. En raison de la nature de ses activités, la Société ne peut enregistrer d'année en année un volume constant de ventes. Les produits proviennent de ventes conclues dans des projets particuliers à travers le pays, en fonction des différents marchés. Les ventes immobilières par région sont les suivantes :

	Trimestre terminé le 31 décembre		Neuf mois terminé le 31 décembre	
	2013	2012	2013	2012
Ouest	6,6 \$	10,5 \$	33,3 \$	22,5 \$
Ontario	3,1	-	3,1	0,3
Québec	-	-	-	-
Atlantique	1,5	-	1,5	1,9
Total	11,2 \$	10,5 \$	37,9 \$	24,7 \$

Au cours du troisième trimestre, les ventes immobilières ont permis de dégager une marge brute, excluant les frais généraux et administratifs et les impôts, de 2,0 \$ ou 18,0 %, par rapport à 2,9 \$ ou 27,6 % pour le troisième trimestre de l'exercice précédent. Le cumul annuel des ventes immobilières a dégagé une marge bénéficiaire de 6,6 \$ ou 17,4 % contre 5,9 \$ ou 23,9 % au cours de la période correspondante de l'exercice précédent. La marge brute supérieure en comparaison de celle de l'exercice précédent découle d'un volume de ventes immobilières plus élevé. Le pourcentage de marge brute inférieur enregistré au cours du cumul annuel jusqu'à ce jour comparativement à celui de l'exercice précédent s'explique par une combinaison défavorable de ventes fondée sur les projets vendus. Les marges varient considérablement d'un projet à l'autre, et dépendent de nombreux facteurs, dont la demande du marché dans la région où se déroule le projet, la proximité de produits concurrentiels, la combinaison de produits à l'intérieur du projet, le coût du terrain et le délai de vente d'un projet.

2) Attractions, aliments et boissons et autres

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

Tour CN

Les produits de 12,4 \$ que la Tour CN a réalisés au cours du trimestre, et 56,9 \$ depuis le début de l'exercice, sont supérieurs de 1,0 \$ et 3,1 \$, respectivement, à ceux des périodes correspondantes de l'exercice précédent. La marge brute de 2,2 \$ et de 23,3 \$ pour le trimestre et le cumul jusqu'à ce jour est plus élevée de 0,2 \$ et 2,4 \$, respectivement, par rapport aux périodes correspondantes de l'exercice antérieur.

L'amélioration observée depuis le début de l'exercice s'explique notamment par l'adoption de nouveaux prix d'entrée générale en décembre 2012. Le cumul annuel jusqu'à ce jour des dépenses moyennes par visiteur a atteint 44,53 \$, soit 5,30 \$ ou 13,5 % de plus que celui de la même période de l'exercice précédent, ce qui reflète l'incidence positive des nouveaux prix d'entrée générale. L'achalandage a atteint 232 000 visiteurs au cours du trimestre, et 1 220 000 visiteurs depuis le début de l'exercice, contre 234 000 et 1 299 000 visiteurs au cours des périodes correspondantes de l'exercice précédent. La baisse reflète un printemps et un été particulièrement frais et humides.

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 6,8 \$, respectivement, sur ses activités liées aux stationnements, aux concessions, aux programmes et aux événements. Les données comparatives de l'exercice précédent ne sont pas discutées dans le présent rapport parce que le changement de contrôle s'est opéré au mois de novembre de l'an dernier.

Parc Downsview

Au cours du trimestre et depuis le début de l'exercice, Parc Downsview a réalisé des produits de 1,4 \$ et 3,4 \$, respectivement, sur ses activités liées aux restaurants, aux installations sportives, aux programmes et aux événements. Les données comparatives de l'exercice précédent ne sont pas discutées dans le présent rapport parce que le changement de contrôle s'est opéré au mois de novembre de l'an dernier.

3) Location

La location englobe les produits tirés des propriétés commerciales, industrielles et résidentielles détenues à titre d'immeubles de placement, ainsi que des propriétés qui se trouvent sur les terrains détenus et destinés à l'aménagement à travers le pays. Les produits de location de 9,3 \$ pour le trimestre et de 31,7 \$ depuis le début de l'exercice proviennent des biens de placement et des stocks de biens immobiliers qui sont à diverses étapes d'aménagement. Les produits de location ont augmenté de 3,9 \$ au cours du trimestre et de 15,2 \$ depuis le début de l'exercice par rapport aux périodes correspondantes de l'exercice précédent. Cet écart favorable comparativement à l'exercice antérieur est attribuable surtout à la consolidation du Vieux-Port et de Parc Downsview, qui ont généré des produits de location de 1,2 \$ et 2,6 \$, respectivement, au cours du trimestre considéré et de 5,7 \$ et 8,0 \$, respectivement, pour le cumul depuis le début de l'exercice.

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

	Trimestre terminé le 31 décembre		Neuf mois terminé le 31 décembre	
	2013	2012*	2013	2012*
Ouest	4,2 \$	4,3 \$	12,6 \$	12,0 \$
Ontario	3,2	0,7	11,6	3,0
Québec	1,5	-	6,1	0,1
Atlantique	0,4	0,4	1,4	1,4
Total	9,3 \$	5,7 \$	31,7 \$	16,5 \$

* Comprend uniquement la Société immobilière du Canada

La marge brute de location a atteint 3,9 \$ pour le trimestre et de 13,3 \$ depuis le début de l'exercice et elle est plus élevée de 0,3 \$ et 9,2 \$, respectivement, en comparaison des périodes correspondantes de l'exercice précédent. La hausse par rapport à l'exercice précédent s'explique par l'ajout des résultats de Parc Downsview et du Vieux-Port, ainsi que par les résultats favorables obtenus par la Société immobilière du Canada.

4) Intérêts et autres produits

Les intérêts et autres produits de 1,5 \$ au cours du trimestre et de 4,8 \$ depuis le début de l'exercice comprennent principalement les intérêts sur des placements à court terme, la trésorerie et les équivalents de trésorerie, ainsi que les dons et les produits de parrainage du Vieux-Port.

5) Financement et crédits gouvernementaux

Au cours du trimestre et depuis le début de l'exercice, le Vieux-Port a comptabilisé des produits de 6,0 \$ et de 10,3 \$, respectivement, provenant de crédits gouvernementaux, en lien avec l'exploitation et les dépenses en immobilisations.

AUTRES

Frais généraux et administratifs

Les frais généraux et administratifs de 9,5 \$ pour le trimestre et de 31,9 \$ depuis le début de l'exercice ont été supérieurs de 5,3 \$ et 17,9 \$, respectivement, à ceux des périodes correspondantes de l'exercice précédent. Ces frais comprennent notamment des frais de 7,9 \$ du Vieux-Port et des recouvrements de 2,3 \$ de Parc Downsview pour le trimestre, ainsi que des frais de 18,2 \$ pour le Vieux-Port et des recouvrements de 0,9 \$ de Parc Downsview pour le cumul annuel jusqu'à ce jour. Les recouvrements de Parc Downsview proviennent d'un règlement favorable pour les paiements en remplacement d'impôts. En excluant les répercussions du Vieux-Port et de Parc Downsview, les frais généraux et administratifs de la Société immobilière du Canada ont été similaires aux périodes correspondantes de l'exercice précédent.

Impôts

Le Vieux-Port et Parc Downsview sont devenus des entités imposables le 29 novembre 2012. Le taux d'imposition effectif depuis le début de l'exercice a été de 28,7 %, qui est conforme aux taux législatifs.

SITUATION FINANCIÈRE

ACTIFS

Au 31 décembre 2013 et au 31 mars 2013, la valeur comptable totale des actifs s'établissait à 638,7 \$ et à 654,1 \$, respectivement. Le tableau suivant présente un résumé des actifs de la Société :

	31 décembre 2013	31 mars 2013
Stocks	278,4 \$	224,7 \$
Biens de placement	14,0	13,2
Immobilisations corporelles	163,4	167,3
Trésorerie et équivalents de trésorerie	74,9	136,9
Impôt différé à recouvrer	72,7	74,1
Créances clients et autres actifs	35,3	37,9
Total	638,7 \$	654,1 \$

Stocks

Les stocks de la Société incluent 25,2 \$ de biens immobiliers destinés à l'aménagement (24,8 \$ au 31 mars 2013), 248,7 \$ de biens immobiliers en voie d'aménagement (195,5 \$ au 31 mars 2013) et 4,5 \$ de biens immobiliers destinés à la vente (4,4 \$ au 31 mars 2013). Les stocks sont comptabilisés au plus faible du coût et de la valeur nette de réalisation. Au cours du trimestre, la Société a consacré 16,9 \$ aux biens immobiliers en question et 38,4 \$ depuis le début de l'exercice, par rapport à 12,1 \$ et 31,1 \$, respectivement, au cours des périodes correspondantes de l'exercice précédent. L'augmentation importante de la valeur comptable des stocks s'explique par l'acquisition sans décaissement de terrains au Parc Downsview pour 46,9 \$ qui a été financée par des billets à payer ne portant pas intérêt. Les dépenses liées aux stocks varient d'une période à l'autre, selon les dépenses requises et prévues pour les biens en question dans le but de les préparer pour les vendre.

Biens de placement

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

Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles comprennent principalement la Tour CN, le parc national urbain, le Hangar des sports, le stationnement Plaza Garage, le petit parc de la rue John, des véhicules, des expositions, des ordinateurs et du matériel de bureau. Les dépenses en immobilisations sont affectées aux immobilisations corporelles pour maintenir et rehausser la qualité supérieure de l'infrastructure. Les dépenses en immobilisations ont atteint 1,4 \$ et 4,3 \$, respectivement, pour le trimestre et depuis le début de l'exercice, contre 4,5 \$ et 7,9 \$, respectivement, pour les périodes correspondantes de l'exercice antérieur. L'amortissement hors trésorerie des immobilisations corporelles s'est chiffré à 3,2 \$ pour le trimestre et à 8,7 \$ depuis le début de l'exercice, par rapport à 2,0 \$ et 5,8 \$, respectivement, pour les périodes correspondantes de l'exercice précédent. Ces dépenses excluent les frais de réparation et d'entretien. Les dépenses en immobilisations fluctuent d'une période à l'autre, selon les sommes requises et prévues pour les immobilisations corporelles. Les biens du Vieux Port et du Centre des sciences de Montréal ont été jugés sans valeur lors du passage des NCSP aux IFRS et, par conséquent, les coûts qui devraient généralement être comptabilisés à l'actif sont passés en charges au fur et à mesure qu'ils sont engagés.

Trésorerie et équivalents de trésorerie

La Société continue de maintenir des niveaux élevés de liquidités, afin d'être en mesure de réagir à des occasions possibles qui pourraient nécessiter des sommes importantes de trésorerie. Au 31 décembre 2013, la trésorerie et les équivalents de trésorerie totalisant 74,9 \$ étaient détenus auprès d'une importante banque à charte canadienne, par rapport à 136,9 \$ au 31 mars 2013. Au cours de la période, un dividende de 67,2 \$ a été versé par la Société à son unique actionnaire, le gouvernement du Canada.

Actif d'impôt différé

L'actif d'impôt différé de 72,7 \$ est principalement attribuable aux différences temporelles entre la valeur comptable des actifs et des passifs de Parc Downsview aux fins de présentation de l'information financière et les montants utilisés à des fins fiscales. L'actif d'impôt différé doit être réalisé à la vente de terrains en voie d'aménagement au cours des prochaines années.

Créances clients et autres actifs

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

PASSIF ET CAPITAUX PROPRES

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

	31 décembre 2013	31 mars 2013
Facilités de crédit	47,7 \$	41,5 \$
Obligation hypothécaire à payer	3,0	5,9
Effets à payer	123,5	74,7
Dettes fournisseurs et autres créditeurs	12,4	28,3
Loyers reçus d'avance, dépôts et autres passifs	12,8	7,5
Produit différés	11,9	11,4
Autres passifs	21,2	28,4
Total du passifs	232,5 \$	197,7 \$
Surplus d'apport	181,2	181,2
Résultats non distribués	225,0	275,2
	406,2	456,4
Total du passif et des capitaux propres	638,7 \$	654,1 \$

Facilités de crédit

La Société possède actuellement deux facilités de crédit.

Parc Downsview dispose d'un pouvoir d'emprunt du ministre des Finances de 90 \$ jusqu'au 31 mars 2014. Parc Downsview possède aussi une facilité de crédit renouvelable à vue de 80 \$, non garantie, portant intérêt au taux des acceptations bancaires plus une commission d'attente de 45 points de base, dont il avait utilisé 47,7 \$ au 31 décembre 2013. Le produit provenant de cette facilité de crédit a servi à financer la construction et l'aménagement de projets au Parc Downsview.

La Société immobilière du Canada dispose d'un pouvoir d'emprunt du ministre des Finances de 50 \$ jusqu'au 31 mars 2014. Elle possède également une facilité de crédit renouvelable de 50 \$, prioritaire, non garantie. Cette facilité de crédit peut être utilisée au moyen de prêts, d'acceptations bancaires et de lettres de crédit. Les taux d'intérêt varient de 50 points de base pour les lettres de crédit au taux préférentiel plus 50 points de base pour les prélèvements d'emprunt. Au 31 décembre 2013, la Société immobilière du Canada avait utilisé 28,5 \$ (25,0 \$ au 31 mars 2013) à titre de garantie pour des lettres de crédit en cours.

Obligation hypothécaire à payer

L'obligation hypothécaire est garantie par le nantissement de la Tour CN. L'obligation comporte des remboursements semestriels du capital et des intérêts à un taux fixe de 5,37 % et arrive à échéance et a été entièrement remboursée en janvier 2014. Les intérêts sont à un taux annuel effectif de 5,89 %.

Effets à payer

Les effets à payer au gouvernement ont été émis en contrepartie de l'acquisition de biens immobiliers. Ces effets sont remboursables au gouvernement du Canada selon la première des dates suivantes : à leur échéance (entre 2014 et 2050) ou aux dates de disponibilité du produit net de la vente par la Société des biens immobiliers pour lesquels ont été émis ces effets. Tous les effets à payer ne portent pas intérêt. Au cours de l'exercice, deux billets, d'une valeur nominale de 54 \$, ont été signés et les titres de propriété ont été transférés. Les billets ont été actualisés à la juste valeur de 46,9 \$ à la date de transaction.

En se fondant sur le délai prévu de la vente de biens immobiliers, les remboursements de capital devraient se présenter comme suit :

Exercices terminés le 31 mars	2014 (reste de l'exercice)	- \$
	2015	32,9
	2016	11,5
	2017	10,5
	2018	29,2
Exercices ultérieurs		60,1
Total partiel		144,2
Moins les intérêts représentant les intérêts théoriques		20,7
		123,5 \$

Dettes fournisseurs et autres créditeurs

Les dettes fournisseurs et autres créditeurs ont diminué par rapport à l'exercice antérieur pour des raisons de calendrier. Dans tous les cas, il s'agit de dettes fournisseurs et de charges à payer engagées dans le cours normal des activités.

Produit différés

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

Autres passifs

Les autres passifs comprennent notamment les provisions, le financement public et les crédits, les loyers reçus d'avance, les dépôts et dettes diverses, ainsi que les impôts.

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;
- respecter les exigences de l'obligation hypothécaire;
- 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 les immobilisations corporelles;
- financer les activités d'investissement, lesquelles peuvent inclure :
 - les acquisitions de biens immobiliers;
 - les remboursements des effets;
 - les dépenses en immobilisations discrétionnaires;
- effectuer des distributions à son seul actionnaire.

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

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

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

Au 31 décembre 2013, la Société disposait d'une encaisse d'environ 18,4 \$ et de 56,5 \$ d'équivalents de trésorerie, lesquels consistent en des dépôts à terme arrivant à échéance dans 8 jours et de certificats de dépôt remboursables en tout temps.

RISQUES

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

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

Risques macroéconomiques généraux

Selon les prévisions de la Banque du Canada, l'économie canadienne devrait enregistrer une croissance de 2,3 % et de 2,6 % en 2014 et 2015, respectivement. On prévoit que la Banque du Canada maintiendra les taux d'intérêt à 1 % jusqu'en 2015, où elle s'attend au retour de l'économie à son plein potentiel.

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 économique de la région où se trouve le bien immobilier. Le ralentissement prévu de longue date dans le marché de l'habitation canadien se fait actuellement sentir. Les prix stagnent en raison du retour de conditions équilibrées dans le marché et il est prévu que les mises en chantier résidentielles demeureront stables. On prévoit que ce ralentissement dans le marché se poursuivra en 2014, mais les très faibles taux d'intérêt continueront à fournir de l'appui.

Risques relatifs au secteur de l'accueil et du tourisme

L'exploitation de la Tour CN et du Vieux-Port est directement liée à la performance du secteur du tourisme à Toronto et à Montréal, respectivement. L'achalandage de la Tour CN varie également selon les saisons et la température quotidienne. La Tour CN pourra améliorer le rendement de ses initiatives de développement d'affaires en misant sur le potentiel du marché de Toronto, et en prenant des mesures pour attirer un pourcentage plus important de touristes locaux, au lieu de se fier aux activités d'affaires à caractère saisonnier.

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

Risques relatifs au financement et aux taux d'intérêt

La Société juge qu'elle a géré efficacement le risque de taux d'intérêt. L'obligation hypothécaire à payer est assortie d'un intérêt à taux fixe de 5,37 % et a été entièrement remboursée en janvier 2014. Les effets à payer ne portent pas intérêt et sont remboursables à leur échéance (entre 2014 et 2050) ou aux dates de disponibilité du produit net de la vente par la Société des biens immobiliers pour lesquels ces effets ont été émis. 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 des effets à payer, de concert avec les flux de trésorerie produits par les projets, selon les estimations de la direction, suffiront pour rembourser les effets à payer à leur échéance, à tout le moins.

Risque de crédit

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

La Société a tenté d'atténuer 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 ou transactions de crédit. Elle limite également ce risque en signant des contrats de location à long terme avec des échéances variables.

Les comptes clients de la Société comprennent presque exclusivement des soldes exigibles. La Société effectue fréquemment un examen de ses créances et, au besoin, établit une provision appropriée pour les créances douteuses. Au 31 décembre 2013, la valeur des loyers à recevoir et des créances diverses de la Société s'élevait à 17,0 \$ (18,6 \$ au 31 mars 2013).

La Société possède des créances à long terme de 12,9 \$ (12,6 \$ au 31 mars 2013) provenant de la vente de biens immobiliers. La totalité de cette somme est garantie par des hypothèques subsidiaires.

Risques environnementaux

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

Parc Downsview a réalisé des études sur ses immeubles afin de déterminer s'ils avaient besoin d'un assainissement environnemental. Compte tenu des résultats de ces études, une estimation des obligations d'assainir ces immeubles a été effectuée à titre de provision pour obligation liée à la mise hors service d'immobilisations. L'obligation devrait être réglée entre 2014 et 2018, et sa valeur actuelle s'établit à 1,8 \$.

Le Vieux-Port exploite certaines structures en vertu de contrats de location simples avec le Port de Montréal. Ces contrats renferment une disposition qui stipule qu'à l'expiration du contrat, le propriétaire reprendra le contrôle de ces structures sans compensation pour les modifications ou les ajouts effectués par le Vieux-Port aux structures initiales, à condition que le propriétaire les juge en bon état. Jusqu'à présent, toutes les modifications apportées par le Vieux-Port aux structures répondent aux exigences du propriétaire.

La Société continuera d'effectuer des dépenses en immobilisations et opérationnelles nécessaires pour veiller à la conformité aux lois et aux réglementations environnementales.

Garanties et éventualités

La Société peut être éventuellement partie à des litiges et réclamations qui surviennent de temps à autre dans le cours normal de ses activités. Le portefeuille immobilier et les acquisitions possibles de la Société auprès du gouvernement sont affectés par des revendications territoriales autochtones. La Société continue de collaborer avec divers ministères et 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 15 et 16 aux états financiers consolidés résumés intermédiaires de la période terminée le 31 décembre 2013.

Parties liées

La Société est entièrement détenue par le gouvernement du Canada et soumise au contrôle commun avec d'autres organismes publics, 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 du trimestre et depuis le début de l'exercice sont les suivantes :

	Trimestre terminé le 31 décembre		Neuf mois terminés le 31 décembre	
	2013	2012	2013	2012
Location, location à bail et autres produits	0,9 \$	0,8 \$	2,6 \$	1,6 \$
Produits du financement public et des crédits	6,0	-	10,3	-

L'état consolidé de la situation financière comprend les soldes qui suivent concernant des parties liées :

	Au	31 décembre 2013	31 mars 2013
Montant net des créances clients et des créances d'autres d'organismes et de ministères fédéraux, sauf le financement public et les crédits		2,6 \$	1,5 \$
Financement public et crédits à payer		6,8	3,5
Effets à payer		123,5	74,7

Principales estimations comptables

La discussion et l'analyse de la situation financière et de la performance financière de la Société reposent sur les états financiers consolidés intermédiaires, lesquels sont préparés conformément aux IFRS. Pour préparer des états financiers consolidés intermédiaires, 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 intermédiaires. Les estimations, les hypothèses et les jugements sont évalués de façon continue. Les estimations sont fondées sur l'expérience historique et sur d'autres hypothèses que la direction estime raisonnables et appropriées dans les circonstances. Les résultats réels peuvent varier de façon importante comparativement à ces hypothèses et estimations.

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

i. Stocks

Pour estimer les valeurs nettes de réalisation de ses biens immobiliers, la Société se fonde sur des hypothèses relatives aux performances 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 des valeurs nettes de réalisation des biens immobiliers, la direction doit élaborer des hypothèses et des estimations quant aux frais futurs qui pourraient être engagés pour se conformer aux lois et autres exigences. Des estimations des frais futurs d'aménagement sont également utilisées pour répartir les coûts actuels d'aménagement durant les 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 nouvelles informations à mesure qu'elles sont disponibles.

La Société prépare chaque année un Plan d'entreprise qui comprend une analyse pro forma des projets, y compris des produits et des coûts prévus. Cette analyse permet d'établir le coût des ventes comptabilisées. Cette analyse pro forma fait l'objet d'un examen périodique et, lorsque des événements se produisent ou les circonstances changent, elle est mise à jour afin de tenir compte des informations actuelles.

ii. Immeubles de placement

À des fins de divulgation, les estimations internes de la direction des justes valeurs des immeubles de placement au 31 décembre 2013 reposent sur des informations financières internes qui sont confirmées par des taux de capitalisation provenant de sources indépendantes. Ces estimations reposent sur des jugements et hypothèses importants au sujet des conditions du marché qui ont cours à la date de clôture.

iii. Instruments financiers

Lorsque la juste valeur des actifs financiers et des passifs financiers divulgués dans les notes annexes aux états financiers consolidés intermédiaires ne peut être établie à l'aide des marchés actifs, la direction a recours à des techniques d'évaluation incluant la méthode d'actualisation des flux de trésorerie. Les données d'entrée utilisées dans ces modèles d'évaluation proviennent de marchés actifs, 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. Ces jugements peuvent inclure des données d'entrée 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.

iv. Composantes importantes et durées d'utilité

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

v. Taux d'intérêt sur les effets à payer au gouvernement

Des effets à payer au gouvernement du Canada sont émis en contrepartie de l'acquisition de biens immobiliers. Ces effets sont remboursables selon la première des dates suivantes : à leur échéance ou aux dates de disponibilité du produit net de la vente par la Société des biens immobiliers pour lesquels ont été émis ces effets. Le calendrier de remboursement est également établi en fonction d'une période estimative. 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 capitalisés aux biens immobiliers ou passés en charges, selon le cas.

vi. Moins-value et dépréciation

La direction examine chaque année ses biens dans le cadre du processus de planification organisationnelle, et lorsque des événements se produisent 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 achever le bien immobilier en question.

Dans le cas des autres biens, notamment les immeubles de placement et les immobilisations corporelles, la dépréciation estimative est établie en se fondant sur l'analyse des unités génératrices de trésorerie, comme l'indique la note 2 h), et comptabilisée lorsque la valeur recouvrable du bien est inférieure à sa valeur comptable.

vii. Passage pour le Vieux-Port des NCSP aux IFRS

En raison du passage du Vieux-Port des normes comptables pour le secteur public (les « NCSP ») aux IFRS, la direction a élaboré un certain nombre d'estimations et d'hypothèses importantes dans le but d'évaluer les actifs identifiables acquis et les passifs pris en charge le 29 novembre 2012, et de les harmoniser aux méthodes comptables de la Société.

Flux de trésorerie

La trésorerie utilisée par les activités opérationnelles et d'investissement s'est élevée à 4,1 \$ pour le trimestre. Depuis le début de l'exercice, la trésorerie générée a été de l'ordre de 1,9 \$.

PERSPECTIVES

Au cours de l'exercice, Parc Downsview a acquis deux lots de terrain d'environ 35 acres du ministère de la Défense nationale pour la somme de 54 \$ par l'émission de deux billets ne portant pas intérêt. Au 31 décembre 2013, la réserve foncière de la Société totalisait approximativement 624 hectares (1 540 acres).

La Société négocie actuellement avec des ministères et des organismes du gouvernement l'acquisition de 3 319 hectares (8 201 acres) supplémentaires. En raison de l'envergure considérable de bon nombre de propriétés dont le transfert est à l'étude, et qui atteint 2 160 hectares (5 300 acres), les travaux de planification, d'aménagement et de réintégration de ces biens immobiliers dans les collectivités locales s'échelonneront sur plusieurs années. Cette situation peut exposer la Société à des fluctuations dans les marchés immobiliers locaux et influencer sur la demande, mais elle lui permet toutefois d'attendre la reprise des marchés immobiliers locaux, car elle dispose de propriétés dans toutes les régions du pays.

Les principaux projets d'aménagement résidentiel de la Société se situent à Terre-Neuve-et-Labrador, en Ontario, en Alberta et en Colombie-Britannique, où elle réaménage les anciennes BFC Toronto, Calgary, Griesbach et Chilliwack, et où les marchés résidentiels restent vigoureux. Dans la majorité de ces projets, la Société effectue de la location provisoire, ce qui lui permet de tirer des produits supérieurs à ses frais de possession. À St. John's, à Terre-Neuve-et-Labrador, elle aménage actuellement le projet Pleasantville sur le site d'une ancienne base militaire.

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

La Société prévoit dégager un résultat avant impôt de 208 \$ au cours de la période de cinq ans se terminant le 31 mars 2019, tout en maintenant son autonomie sur le plan financier, et en versant régulièrement un dividende au gouvernement du Canada, comme en témoigne le versement par le Conseil d'administration d'un dividende de 67,2 \$ au cours de la période considérée.

Déclaration

Nous les soussignés, Robert Howald, président et chef de la direction par intérim, et Jurgen Dirks, chef des finances et vice-président, Administration, certifions :

que nous avons examiné les états financiers consolidés résumés intermédiaires de la Société immobilière du Canada limitée pour la période terminée le 31 décembre 2013;

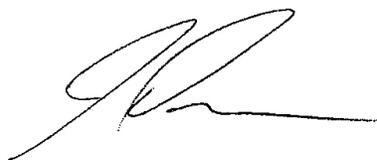
qu'à notre connaissance, les états financiers consolidés résumés intermédiaires ne comportent aucune fausse déclaration relative à un fait important et n'omettent aucun fait important qui doit être déclaré ou dont la mention est nécessaire pour que la déclaration ne soit pas trompeuse, compte tenu des 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.



Robert Howald

Président et chef de la direction par intérim



Jurgen Dirks

Chef des finances et
vice-président, Administration

Toronto, Canada
Le 20 février 2014

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

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

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

À notre connaissance, ces états financiers consolidés résumés intermédiaires donnent, dans tous leurs aspects significatifs, une image fidèle de la situation financière au 31 décembre 2013 et au 31 mars 2013, et de la performance financière et des flux de trésorerie de la Société pour les périodes terminées les 31 décembre 2013 et 2012.

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

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

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



Robert Howald
Président et chef de la direction par intérim



Jurgen Dirks
Chef des finances et
vice-président, Administration

Toronto, Canada
Le 20 février 2014

SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE DU CANADA LIMITÉE
ÉTAT CONSOLIDÉ DU RÉSULTAT GLOBAL

En milliers de dollars canadiens	Note	Trimestre terminé le 31 décembre		Neuf mois terminé le 31 décembre	
		2013	2012	2013	2012
PRODUITS					
Ventes immobilières		11 242 \$	10 506 \$	37 887 \$	24 732 \$
Attractions, aliments, boissons et autres		14 635	11 186	65 819	52 763
Location		9 316	5 406	31 743	16 535
Intérêts et produits divers		1 477	898	4 842	3 078
Financement public et crédits	17	6 010	-	10 276	-
		42 680	27 996	150 567	97 108
CHARGES					
Coût des ventes immobilières		9 218	7 656	31 269	18 795
Attractions, aliments, boissons et autres		12 735	9 231	42 603	31 851
Charges opérationnelles de location		5 402	1 828	18 460	12 409
Frais généraux et administratifs		9 483	4 215	31 895	14 033
Perte de valeur, coûts antérieurs à l'acquisition et dépréciations	8	526	4 603	565	6 500
Intérêts et autres frais		1 038	189	1 860	701
	18	38 402	27 722	126 652	84 289
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS SUR LE RÉSULTAT		4 278	274	23 915	12 819
Charge (économie) d'impôt différé	21	1 396	(120)	1 385	(514)
Charge d'impôt exigible	21	34	165	5 471	3 293
		1 430	45	6 856	2 779
RÉSULTAT NET ET AUTRES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL		2 848 \$	229 \$	17 059 \$	10 040 \$

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

SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE DU CANADA LIMITÉE
ÉTAT CONSOLIDÉ DE LA SITUATION FINANCIÈRE

Au En milliers de dollars canadiens	Note	31 décembre 2013	31 mars 2013
ASSETS			
Actifs non courants			
Immeubles de placement	7	13 970 \$	13 195 \$
Stocks	8	25 178	24 834
Immobilisations corporelles	6	163 394	167 333
Créances clients et autres débiteurs	11	7 687	6 497
Créances à long terme	9	10 122	9 786
Impôt différé à recouvrer		72 738	74 123
		293 089	295 768
Actifs courants			
Stocks	8	253 191	199 825
Trésorerie et équivalents de trésorerie	10	74 870	136 882
Créances clients et autres débiteurs	11	13 401	18 436
Partie courante des créances à long terme	9	2 835	3 169
Partie courante de l'impôt à recouvrer et autres actifs d'impôt		1 353	-
		345 650	358 312
		638 739 \$	654 080 \$
PASSIFS ET CAPITAUX PROPRES			
PASSIF			
Passifs non courants			
Effets à payer	14	123 474 \$	66 275 \$
Produits différés		109	625
Dettes fournisseurs et autres créditeurs	15	774	993
Provisions	16	5 287	4 724
Loyers reçus d'avance, dépôts et autres passifs		173	384
Impôts différés		6 705	6 705
Dépôts et dettes diverses		3 476	3 454
		139 998	83 160

ÉTATS CONSOLIDÉS CONDENSÉS DE LA SITUATION FINANCIÈRE,
SUITE À LA PAGE 18



SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE DU CANADA LIMITÉE
ÉTAT CONSOLIDÉ DE LA SITUATION FINANCIÈRE

Au En milliers de dollars canadiens	Note	31 décembre 2013	31 mars 2013
Passifs courants			
Facilités de crédit	13	47 700	41 500
Obligation hypothécaire à payer	12	2 980	5 875
Partie courante des effets à payer	14	-	8 370
Dettes fournisseurs et autres créditeurs	15	11 577	27 339
Provisions	16	2 293	8 912
Financement public et crédits	17	6 809	3 486
Produits différés		11 841	10 878
Impôts sur le résultat payables		-	4 624
Loyers reçus d'avance, dépôts et autres passifs		9 367	3 621
		92 567	114 605
Capitaux propres			
Capital social		-	-
Surplus d'apport	19	181 170	181 170
Résultats non distribués	19	225 004	275 145
		406 174	456 315
		638 739 \$	654 080 \$
Éventualités et engagements	15,16		
Contrats de location simples	20		

Les notes complémentaires font partie intégrante des états financiers consolidés condensés intermédiaires non audités

Au nom du Conseil d'administration :



Grant B. Walsh



Wayne MacIntosh

SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE DU CANADA LIMITÉE

ÉTAT CONSOLIDÉ DES VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES

Pour la période terminée le 31 décembre 2013
En milliers de dollars canadiens

	Capital social	Surplus d'apport	Résultats non distribués	Total des capitaux propres
Solde d'ouverture au 1er avril 2012	- \$	145 081 \$	246 572 \$	391 653 \$
Variations au cours de l'exercice				
Regroupement d'entités sous contrôle commun (note 4)	-	36 089	-	36 089
Résultat net de l'exercice	-	-	48 573	48 573
Dividende versé	-	-	(20 000)	(20 000)
Solde de clôture au 31 mars 2013	- \$	181 170 \$	275 145 \$	456 315 \$
Solde d'ouverture au 1er avril 2013	- \$	181 170 \$	275 145 \$	456 315 \$
Variations au cours de la période				
Résultat net de la période		-	17 059	17 059
Dividende déclaré et à verser		-	(67 200)	(67 200)
Solde de clôture au 31 décembre 2013	- \$	181 170 \$	225 004 \$	406 174 \$

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 31 décembre		Neuf mois terminé le 31 décembre	
		2013	2012	2013	2012
ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES					
Résultat net		2 848 \$	229 \$	17 059 \$	10 040 \$
Perte sur la vente d'immeubles de placement		-	-	17	-
Intérêts versés		(239)	(128)	(722)	(428)
Impôts sur le résultat recouvrés (versés)		(2 507)	311	(11 447)	(3 340)
Recouvrement des coûts de vente des biens immobiliers		9 218	7 656	31 269	18 795
Dépenses en immobilisations pour les stocks de biens immobiliers		(16 896)	(12 116)	(38 400)	(31 088)
Perte de valeur, coûts antérieurs à l'acquisition et radiations		525	4 541	565	6 341
Charge d'impôts différés		1 396	-	1 385	-
Amortissements		3 249	1 950	8 655	5 829
		(2 406)	2 443	8 381	6 149
Variation nette du fonds de roulement hors trésorerie		(208)	(4 785)	(2 468)	(4 580)
FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DES (AFFECTÉS AUX) ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES		(2 614)	(2 342)	5 913	1 569
ACTIVITÉS DE FINANCEMENT					
Remboursement d'effets à payer		-	-	-	(2 270)
Remboursement de l'obligation hypothécaire		-	-	(2 895)	(2 759)
Dividende versé		(67 200)	-	(67 200)	-
Produit des facilités de crédit		-	-	6 200	-
FLUX DE TRÉSORERIE AFFECTÉS AUX ACTIVITÉS DE FINANCEMENT		(67 200)	-	(63 895)	(5 029)
ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT					
Intérêts reçus		619	405	1 541	1 155
Dépenses en immobilisations pour les immeubles de placement		(3 408)	12	(4 535)	25
Dépenses en immobilisations pour les immobilisations corporelles		(1 435)	(4 539)	(4 320)	(7 904)
Financement public et crédits liés aux dépenses en immobilisations		2 695	-	3 284	-
Diminution (augmentation) des placements à court terme		-	(452)	-	(259)
Diminution de la trésorerie affectée		-	(5)	-	(59)
FLUX DE TRÉSORERIE AFFECTÉS AUX ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT		(1 529)	(4 579)	(4 030)	(7 042)
AUGMENTATION (DIMINUTION) NETTE DE LA TRÉSORERIE ET DES ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE		(71 343)	(6 921)	(62 012)	(10 502)
Trésorerie et équivalents de trésorerie à l'ouverture de la période		146 213	53 847	136 882	57 428
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE À LA CLÔTURE DE LA PÉRIODE		74 870 \$	46 926 \$	74 870 \$	46 926 \$
Information supplémentaire sur les flux de trésorerie	4,22				

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

Notes annexes aux états financiers consolidés résumés intermédiaires (non audités) Pour la période terminée le 31 décembre 2013

I. POUVOIRS ET ACTIVITÉS DE LA SICL

La Société immobilière du Canada limitée (la « SICL » ou la « Société ») est devenue une société d'État mandataire, conformément au décret du gouverneur en conseil (décret C.P. 2003-1306). Le gouvernement du Canada est la partie exerçant le contrôle ultime sur la SICL. Appelée à l'origine la Société immobilière de travaux publics limitée, la SICL a été constituée en vertu de la Loi sur les compagnies en 1956 et a été prorogée en vertu de la Loi canadienne sur les sociétés par actions. Elle est incluse comme société d'État mère dans la partie I de l'annexe III de la Loi sur la gestion des finances publiques.

La SICL est la société mère de la Société immobilière du Canada CLC limitée (la « CLC ») et détient les actions de Parc Downsview Park Inc. (« Parc Downsview ») et de la Société du Vieux-Port de Montréal Inc. (le « Vieux-Port ») en fiducie pour Sa Majesté du chef du Canada.

Le 29 novembre 2012, le gouverneur en conseil, sur la recommandation de la ministre des Travaux publics et des Services gouvernementaux du Canada, a autorisé la SICL d'effectuer la fusion du Vieux-Port et de Parc Downsview, lui accordant effectivement le pouvoir d'établir les politiques d'exploitation, d'investissement et de financement stratégiques de Parc Downsview et du Vieux-Port. En vertu d'un décret distinct, le statut de société mère de Parc Downsview et du Vieux-Port a été révoqué.

La SICL exerce ses activités commerciales immobilières par l'intermédiaire de la CLC et de Parc Downsview, ses principales filiales entièrement détenues. L'objectif de la SICL est d'exécuter, par une gestion ordonnée et axée sur des pratiques commerciales, un programme de cession de certains biens immobiliers du gouvernement du Canada (le « gouvernement »), de même que la gestion de certains biens immobiliers de choix. Pour réaliser cet objectif, la CLC et Parc Downsview peuvent gérer, mettre en valeur et céder des biens immobiliers, à titre de propriétaire ou au nom du gouvernement. La SICL exerce ses activités d'accueil et ses activités touristiques par l'intermédiaire de la Tour nationale du Canada (Tour CN) appartenant à la CLC et du Vieux-Port.

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

Le Conseil d'administration a approuvé les états financiers consolidés résumés intermédiaires le 20 février 2014.

2. RÉSUMÉ DES PRINCIPALES MÉTHODES COMPTABLES

a) Déclaration de conformité

Les états financiers consolidés résumés intermédiaires (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) et aux exigences de la Norme sur les rapports financiers trimestriels des sociétés d'État du Conseil du Trésor du Canada.

b) Mode de présentation

Les états financiers consolidés de la SICL ont été préparés selon la méthode du coût historique, sauf indication contraire à cet effet. Les états financiers consolidés sont préparés sur une base de continuité d'exploitation et sont présentés en dollars canadiens – la monnaie fonctionnelle de la Société – arrondis au millier près. Les méthodes comptables décrites ci-après ont été appliquées de manière uniforme, dans tous leurs aspects significatifs, comme celles appliquées dans les états financiers consolidés audités de l'exercice terminé le 31 mars 2013. Les présents états financiers consolidés doivent être lus dans le contexte des états financiers consolidés audités de la SICL de l'exercice terminé le 31 mars 2013.

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 la Société dispose du pouvoir, direct ou indirect, de diriger les politiques financières et opérationnelles d'une entité afin de bénéficier des activités de cette dernière. Les comptes de la CLC, filiale entièrement détenue par la SICL, sont consolidés aux comptes de la SICL. Le 29 novembre 2012, date à laquelle la SICL a obtenu le pouvoir d'établir les politiques d'exploitation, d'investissement et de financement stratégiques de Parc Downsview et du Vieux-Port, leurs comptes ont été comptabilisés prospectivement dans les états financiers consolidés. Voir la note 4.

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

Entités ad hoc (EAH)

La Fondation du parc Downsview 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 Fondation du parc Downsview a reçu son enregistrement d'organisme de bienfaisance de l'Agence du revenu du Canada en 2005.

La Fondation du Centre des sciences de Montréal est un organisme sans but lucratif fondé en 2000. Elle gère les fonds et les activités de collecte de fonds pour le seul bénéficiaire du Centre des sciences de Montréal. La Fondation du Centre des sciences de Montréal doit remettre tous les fonds au Vieux-Port afin d'être utilisés pour les activités du Centre des sciences de Montréal.

La Fondation du Centre des sciences de Montréal et la Fondation du parc Downsview sont consolidées car la Société a conclu qu'elle contrôle ces EAH. Les soldes et transactions intragroupe, ainsi que tous les produits et toutes les charges non réalisés découlant des transactions intragroupe sont éliminés au cours de la préparation des états financiers consolidés.

d) Constatation des produits

La Société comptabilise les produits comme suit :

i) Ventes immobilières

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

ii) Location

La Société a conservé presque tous les risques et les avantages liés à la possession de ses immeubles de placement et comptabilise par conséquent les contrats de location conclus avec les locataires à titre de contrats de location simple. La Société loue également à des locataires certains biens immobiliers qui sont classés comme immobilisations corporelles. La comptabilisation des produits tirés d'un contrat de location commence lorsque le locataire a le droit d'utiliser le bien loué, ce qui correspond généralement à la date d'entrée en vigueur du contrat de location ou, lorsque la Société doit procéder à des améliorations locatives pour valoriser la propriété, la constatation a lieu à l'achèvement substantiel des travaux. Les améliorations locatives effectuées dans le cadre d'un contrat de location sont comptabilisées à titre d'actif et passées en charges selon la méthode linéaire sur la durée du bail. La somme totale des loyers contractuels à percevoir en vertu des contrats de location simple est comptabilisée selon la méthode linéaire sur la durée de la partie non résiliable du contrat de location; un loyer à recevoir, qui est inclus dans les créances et autres débiteurs, est comptabilisé pour la différence entre les produits de location comptabilisés et la somme contractuelle touchée.

Les produits de location comprennent également les loyers participatifs proportionnels et le recouvrement des charges d'exploitation, y compris l'impôt foncier et l'impôt sur le capital. Les recouvrements de charges d'exploitation sont comptabilisés durant la période où les coûts recouvrables sont imputables aux locataires.

iii) Location provenant d'activités accessoires

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

iv) Attractions, aliments, boissons et autres produits

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

v) Dons et parrainages

Par l'intermédiaire de ses filiales, la Société a signé des ententes avec un certain nombre de promoteurs pour lui fournir des

liquidités, des produits, de la publicité et d'autres services en échange de divers avantages, dont des droits de commercialisation exclusifs et une visibilité. Les dons et les parrainages sont comptabilisés dans la période à laquelle ils sont liés dans le poste des intérêts et produits divers dans l'état consolidé du résultat global. Les transactions non monétaires sont comptabilisées à leur juste valeur.

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

vi) Financement public et crédits

Par l'intermédiaire de sa filiale le Vieux-Port, la Société reçoit du financement sous forme de crédits parlementaires du gouvernement du Canada (aussi appelés « paiements de transfert »), qui doivent être utilisés dans l'exercice au cours duquel ils ont été approuvés, sinon la Société pourrait devoir rembourser la partie non utilisée, tandis que dans le cas d'un excédent, un actif pour les crédits parlementaires remboursables est comptabilisé dans les créances.

Le financement public et les crédits sont utilisés au cours de l'exercice pour financer les charges d'exploitation et acquérir des immobilisations corporelles et des immeubles de placement.

Cette exigence constitue une stipulation sur la façon que la Société doit utiliser les ressources qui lui sont transférées ou les mesures qu'elle doit prendre pour maintenir les paiements de transfert.

Le financement et les crédits provenant du gouvernement sont comptabilisés à leur juste valeur lorsqu'il existe une assurance raisonnable que le financement et les crédits seront reçus et que la Société respectera toutes les conditions qui y sont rattachées.

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

e) Coûts antérieurs à l'acquisition

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

f) Biens immobiliers

i) Immobilisations corporelles

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

Les coûts d'emprunt engagés en vue de l'acquisition, la construction ou la production d'immobilisations corporelles admissibles sont comptabilisés à l'actif. Une IC admissible est un bien qui nécessite des préparatifs durant une période considérable en vue de son usage ultime. Les coûts d'emprunt sont comptabilisés à l'actif pendant que l'acquisition, la construction ou la production sont activement en cours.

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

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

Fondations, structure et murs	13 à 75 ans
Travaux sur les chantiers	10 ans
Mécanique	8 à 25 ans
Électricité	8 à 30 ans
Matériel technique d'immeuble	12 à 26 ans
Chauffage et ventilation	8 à 15 ans
Ascenseurs et escaliers mécaniques	11 à 26 ans
Matériel spécialisé	10 à 20 ans
Toiture	15 à 25 ans
Finition d'immeuble	7 à 20 ans
Coûts des baux en cours	10 ans
Matériel de bureau, matériel informatique et logiciels	3 à 7 ans
Matériel de restauration, d'accueil et de divertissement	3 à 15 ans
Améliorations locatives	15 à 25 ans ou durée du bail
Accessoires de parc	5 ans
Améliorations des terrains - autres	10 ans
Réseau routier et voies d'accès	25 ans
Services (tuyauterie souterraine, etc.)	50 ans
Édifices, quais et structures	15 à 40 ans
Commodités et installations liées aux terrains	15 à 25 ans
Signalisation	4 à 10 ans
Mobilier urbain	15 à 25 ans
Matériel roulant	5 ans
Machinerie, outillage et matériel	3 à 25 ans
Expositions	Selon la durée de l'exposition

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

La valeur comptable d'un bien est soumise à un test de dépréciation s'il existe des indices de dépréciation. Lorsqu'il y a des indices de dépréciation et que la valeur comptable du bien dépasse la valeur recouvrable estimative, la valeur comptable est immédiatement dépréciée à sa valeur recouvrable (note 2 h)).

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

Les taux d'amortissement des immobilisations corporelles s'appliquent également aux immeubles de placement.

Dès le début d'un projet de développement commercial et jusqu'à la date d'achèvement, la Société comptabilise directement à l'actif les coûts d'aménagement, les impôts fonciers et les coûts d'emprunt directement attribuables au projet. Par ailleurs, les frais initiaux directs de location engagés par la Société dans la négociation et la réalisation des contrats de location avec ses locataires sont ajoutés à la valeur comptable des immeubles de placement. La direction juge que l'achèvement correspond à l'achèvement des travaux de construction et à l'obtention de tous les permis d'occuper et autres principales approbations requises. L'amortissement commence dès l'achèvement du projet d'aménagement commercial et est fondé sur la décomposition des immobilisations décrite en détail à la note 2 f) i).

iii) Stocks

Les biens acquis ou en voie de construction et destinés à la vente durant le cours normal des activités, et non détenus à des fins de location ou de valorisation du capital, sont comptabilisés dans les stocks et sont évalués au plus faible du coût et de la valeur nette de réalisation. Les coûts sont répartis en fonction de la superficie vendable de chaque projet ou des lotissements, selon la proportion des bénéfices prévus ou du coût moyen actuel par acre. Une dépréciation est comptabilisée lorsque des événements ou des circonstances indiquent que la valeur comptable peut excéder la valeur nette de réalisation. On comptabilise une dépréciation dans l'état consolidé du résultat global lorsque la valeur comptable des biens excède leur valeur nette de réalisation. La valeur nette de réalisation est fondée sur des prévisions de flux de trésorerie, en tenant compte de la planification de chaque aménagement et de la meilleure estimation de la direction concernant les prévisions de la conjoncture qui prévaudra sur le marché.

La Société comptabilise à l'actif tous les coûts directs engagés lors de l'acquisition, de l'aménagement et de la construction. Ceux-ci incluent notamment : les titres francs et les baux pour les terrains, les sommes versées aux entrepreneurs pour la construction, les coûts d'emprunt, les frais de planification et de conception, les coûts de préparation des sites, les honoraires juridiques, les taxes de transfert de propriété, les impôts fonciers, les coûts indirects de construction et autres coûts connexes. Les frais de vente comme les commissions et les programmes de commercialisation sont passés en charge 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 charge 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 que la Société a l'intention de vendre dans leur état actuel sans engager d'importants frais supplémentaires, sont classés comme des « biens immobiliers terminés destinés à la vente ». Les « biens immobiliers destinés à l'aménagement futur » sont considérés comme des actifs non courants.

Les stocks opérationnels de la Tour CN, de Parc Downsview et du Vieux-Port sont comptabilisés dans les créances clients et autres débiteurs dans l'état consolidé de la situation financière.

g) Actifs détenus en vue de la vente

Les actifs non courants et les groupes d'actifs et de passifs qui comprennent les groupes destinés à être cédés sont des actifs détenus en vue de la vente lorsque le bien ou le groupe destiné à être cédé est disponible à la vente dans son état actuel, et que sa vente est très probable. Leur vente est très probable si la direction s'engage à appliquer un plan visant la réalisation de la vente; un programme est en cours pour trouver un acheteur; l'actif non courant ou le groupe destiné à être cédé est commercialisé activement à un prix raisonnable; la vente doit être conclue dans l'année qui suit la date de classement; et il est improbable que des changements soient apportés au plan.

Lorsque la Société achète un actif ou un groupe destiné à être cédé dans le but de le vendre, cette acquisition est classée comme un « actif non courant détenu en vue de la vente » si l'on en prévoit la vente dans l'exercice qui suit l'acquisition, et qu'il est très probable que les autres conditions précitées seront remplies dans un bref délai suivant l'acquisition. Le profit résultant de la vente d'un groupe destiné à être cédé est comptabilisé dans les activités abandonnées.

h) Dépréciation d'actifs financiers et non financiers

À la fin de chaque période de présentation de l'information financière, ou lorsque des événements ou des circonstances démontrent qu'il se peut que la valeur comptable ne soit pas recouvrable, la Société examine ses éléments d'actif pour déterminer si des événements ou des circonstances indiquent une perte possible de valeur. Une perte de valeur est comptabilisée lorsque la valeur comptable d'un actif est supérieure à sa valeur recouvrable. La valeur recouvrable est la valeur la plus élevée entre sa juste valeur diminuée des frais de sa vente et sa valeur d'utilité. La valeur d'utilité est calculée comme étant la valeur actualisée des flux de trésorerie futurs que devrait générer l'utilisation prévue par la Société de l'actif et sa cession à la fin de sa durée d'utilité. Dans le but d'évaluer la moins-value, on groupe les actifs selon le niveau le moins élevé pour lequel des flux de trésorerie sont identifiables (unités génératrices de trésorerie).

Pour les actifs financiers comptabilisés au coût amorti, le montant de la perte est calculé comme étant la différence entre la valeur comptable de l'actif et la valeur actuelle de ses flux de trésorerie futurs estimatifs, actualisés au taux d'intérêt effectif initial de l'actif financier (c'est-à-dire, au taux d'intérêt effectif calculé lors de la comptabilisation initiale).

Les actifs financiers et non financiers qui ont subi une perte de valeur sont examinés à chaque date de clôture afin d'établir la possibilité de reprise de la perte lorsque des circonstances qui ont provoqué la dépréciation initiale indiquent que cette perte de valeur est moindre. Toute reprise ultérieure d'une perte de valeur est comptabilisée en résultat net dans la mesure où la valeur comptable de l'actif ne dépasse pas son coût amorti à la date de reprise.

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 les fonds du marché monétaire et les dépôts à terme, dont l'échéance initiale à compter de la date d'achat est de trois mois ou moins, et les certificats de dépôt remboursables par anticipation à tout moment et échéant à moins de 12 mois de la date de transaction.

j) Impôts sur le résultat

La charge d'impôt comprend l'impôt exigible et différé. La charge d'impôt est comptabilisée dans l'état consolidé du résultat global, sauf dans la mesure qu'il a trait à des éléments comptabilisés directement dans les capitaux propres, auquel cas il est comptabilisé dans les capitaux propres. 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 des états consolidés de la situation financière, et tout ajustement de l'impôt à payer concernant les exercices antérieurs.

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

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 débiteurs	Prêts et créances	Coût amorti
Créances à long terme	Prêts et créances	Coût amorti
Trésorerie et équivalents de trésorerie	Prêts et créances	Coût amorti
Placements à court terme	Prêts et créances	Coût amorti
Passifs financiers		
Obligation hypothécaire à payer	Autres passifs	Coût amorti
Facilités de crédit	Autres passifs	Coût amorti
Effets à payer	Autres passifs	Coût amorti
Dettes fournisseurs et autres créditeurs	Autres passifs	Coût amorti

l) Provisions

Une provision est un passif dont le montant et l'échéancier sont incertains. Des provisions sont comptabilisées lorsque la Société fait face à une obligation juridique ou implicite actuelle résultant d'événements passés; qu'il est probable que des ressources soient requises pour régler l'obligation; et qu'il soit possible d'en estimer le montant de façon fiable. Si l'incidence de la valeur temps de l'argent est significative, la provision est évaluée à la valeur actuelle. Les provisions sont déterminées selon la valeur actualisée des dépenses attendues que l'on pense nécessaires pour éteindre l'obligation, à l'aide d'un taux avant impôts reflétant les appréciations actuelles par le marché de la valeur temps de l'argent et des risques spécifiques à l'obligation. La hausse de la provision en raison du temps écoulé est comptabilisée comme frais de financement.

Une provision pour les obligations liées à la mise hors service d'immobilisations en ce qui a trait aux immeubles contenant des matériaux dangereux est comptabilisée lorsque l'environnement est perturbé et qu'une estimation raisonnable des coûts futurs et des taux d'actualisation puisse être faite. Ces obligations sont comptabilisées au cours de la période où elles surviennent en fonction de la valeur actuelle de la meilleure estimation des dépenses requise pour régler l'obligation actuelle, actualisée à un taux d'intérêt sans risque. Par la suite, à chaque date de clôture, l'obligation est ajustée par une charge de désactualisation, et toute variation des montants estimés pour régler l'obligation et les changements importants du taux d'actualisation, de l'inflation et des risques. Les coûts associés sont comptabilisés comme éléments de la valeur comptable de l'actif connexe.

La Société évalue toutes ses activités et tous ses emplacements et installations comportant des risques afin de recenser les risques environnementaux potentiels. Les emplacements et les installations qui sont considérés comme présentant un risque environnemental sont étudiés en détail et des mesures correctives ont été ou seront prises, le cas échéant, pour éliminer ou atténuer ces risques. Le processus de gestion continue des risques actuellement en place permet à la Société d'examiner ses activités et ses biens dans des conditions normales d'exploitation et de faire le suivi des accidents qui surviennent. Les biens qui peuvent être contaminés et les activités ou les biens qui peuvent causer une contamination sont pris en charge immédiatement dès que la contamination est décelée, grâce à un plan d'action élaboré en fonction de la nature et de l'étendue des répercussions et des exigences pertinentes.

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 qui devra être réglée dans un exercice ultérieur.

m) Autres éléments du résultat global

Les autres éléments du résultat global (perte globale) représentent les variations des capitaux propres attribuables aux profits et aux pertes non réalisés des actifs financiers classés comme étant disponibles à la vente et aux variations de la juste valeur de la portion efficace des instruments de couverture des flux de trésorerie.

n) Jugements critiques dans l'application des méthodes comptables

Dans le processus d'application des méthodes comptables de la Société, la direction procède à divers jugements critiques, qui peuvent avoir un effet important sur les montants qu'elle comptabilise dans les états financiers consolidés, comme suit :

i. Stocks

Les méthodes de la Société concernant les stocks de biens immobiliers sont décrites à la note 2 f) iii). Pour appliquer cette méthode, la Société prend des décisions concernant le classement de certains biens en stock. 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 Société considère que les stocks sont courants lorsque débute la phase d'aménagement actif ou lorsque le bien a été viabilisé ou vendu dans son état actuel. Le cycle opérationnel des stocks est souvent supérieur à 12 mois en raison des délais d'aménagement et des conditions du marché.

ii. Immeubles de placement

Les méthodes comptables de la Société sont décrites à la note 2 f) ii). Pour appliquer cette méthode, 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 de tels montants peuvent être comptabilisés comme ajouts à un immeuble de placement.

La Société doit également déterminer dans le cas de certains contrats de location, particulièrement ceux à long terme en vertu desquels les locataires occupent une partie importante ou la totalité d'une propriété, 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 cette méthode, la Société prend des décisions concernant les meilleures estimations de la probabilité, du moment et de la valeur prévue de leurs résultats.

v. Impôts sur le résultat

La Société est assujettie aux impôts sur le résultat dans de nombreuses administrations canadiennes et elle doit prendre des décisions importantes lors de l'établissement de la provision pour les impôts sur le résultat. La Société comptabilise des passifs pour les impôts prévus liés à des questions d'audit en fonction d'estimations à savoir si des impôts supplémentaires seront à payer. Lorsque les montants définitifs des impôts diffèrent des montants comptabilisés initialement, cette différence influera sur la charge d'impôts ainsi que sur les actifs et passifs d'impôts différés de la Société au cours de l'exercice où ils sont établis. Voir la note 21 pour de plus amples informations.

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

o) Estimations comptables et hypothèses importantes

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

i. Stocks

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

Pour arriver aux estimations de la valeur nette de réalisation des biens immobiliers, la direction doit élaborer des hypothèses et des estimations quant aux coûts futurs qui pourraient être engagés pour se conformer aux lois et autres exigences. Des estimations des coûts futurs d'aménagement sont également utilisées pour répartir les coûts actuels d'aménagement durant les 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. Cette analyse pro forma fait l'objet d'un examen périodique et, lorsque les événements et les circonstances changent, elle est actualisée afin de tenir compte des renseignements à jour.

ii. Immeubles de placement

Aux fins des informations à fournir, les estimations internes de la direction de la juste valeur des immeubles de placement au 31 décembre 2013 sont fondées sur des analyses financières internes qui sont confirmées par des taux de capitalisation provenant de sources indépendantes. Ces estimations reposent sur des jugements et hypothèses importants au sujet des conditions du marché qui ont cours à la date de clôture.

iii. Instruments financiers

Lorsque la juste valeur des actifs et passifs financiers divulguée dans les notes annexes aux états financiers consolidés ne peut être établie à l'aide des cours de marchés actifs, la direction a recours à des modèles d'évaluation incluant le modèle d'actualisation des flux de trésorerie. Ces modèles d'évaluation emploient les données de marchés observables, dans la mesure du possible, mais lorsqu'il n'est pas possible de le faire, la direction fait appel à son jugement pour en établir la juste valeur. Cette décision peut inclure des données, comme le risque de liquidité, le risque de crédit et la volatilité. L'évolution des hypothèses se rapportant à ces facteurs peut influencer sur la juste valeur présentée.

iv. Composantes importantes et durées d'utilité

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

v. Taux d'intérêt sur les effets à payer au gouvernement

Des effets à payer au gouvernement du Canada sont émis en contrepartie de l'acquisition de biens immobiliers. Ces effets sont remboursables selon la première des dates suivantes : à leur échéance ou aux dates de disponibilité du produit net de la vente par la Société des biens immobiliers pour lesquels ont été émis ces effets. Le calendrier de remboursement est également établi en fonction d'une période estimative. 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 capitalisés aux biens immobiliers ou passés en charges, selon le cas.

vi. Moins-value et dépréciation

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

Dans le cas des stocks, une dépréciation est comptabilisée lorsque la valeur nette de réalisation du produit net généré par la vente d'un bien est inférieure à sa valeur comptable et aux frais prévus pour l'achèvement.

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 2h) et elles sont comptabilisées lorsque la valeur recouvrable du bien est inférieure à sa valeur comptable.

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

Aux fins de la transition du Vieux-Port des normes comptables pour le secteur public aux IFRS, la direction a effectué un certain nombre d'estimations et d'hypothèses importantes pour déterminer les actifs identifiables et les passifs pris en charge au 29 novembre 2012, et adapté ces actifs identifiables et ces passifs aux méthodes comptables de la Société (voir la note 5).

3. Modifications futures aux méthodes comptables et à la présentation de l'information

Aux fins de présentation de l'information financière actuelle et future de la Société, nous avons analysé les prises de position comptables nouvelles et révisées ci-dessous :

i. Présentation des autres éléments du résultat global

IAS 1, « Présentation des états financiers », a été modifié en juin 2011. La principale modification a trait à la disposition selon laquelle les entités doivent regrouper les éléments présentés dans les autres éléments du résultat global selon qu'ils seront appelés ou non à un reclassement ultérieur dans le résultat net. Ces modifications ne précisent pas quels éléments sont présentés dans les autres éléments du résultat global.

ii. Instruments financiers

IAS 32, « Instruments financiers : présentation », a été modifié en décembre 2011. Les modifications corrigent les incohérences en pratique lors de l'application des critères actuels de compensation des instruments financiers en apportant des clarifications sur la signification de « a actuellement un droit juridiquement exécutoire de compenser » et sur le fait que certains systèmes de règlement brut peuvent être considérés comme équivalents à un règlement net.

IFRS 7, « Instruments financiers : informations à fournir », a été modifié en décembre 2011. La modification améliore les informations à fournir en vue de permettre aux utilisateurs d'états financiers d'évaluer la nature des liens conservés avec les actifs financiers décomptabilisés et les risques qui leur sont associés, ainsi que la compensation d'actifs et de passifs financiers. Les modifications fournissent des indications en définissant « liens conservés » aux fins d'appliquer les informations à fournir.

IFRS 9, « Instruments financiers », a été publié en novembre 2009 et vise à remplacer graduellement IAS 39, « Instruments financiers : comptabilisation et évaluation ». IFRS 9 utilise une méthode unique pour savoir si un actif financier est évalué soit au

coût amorti, soit à la juste valeur, contrairement aux règles multiples d'IAS 39. La méthode repose sur le modèle économique que suit l'entité pour la gestion de ses instruments financiers et les caractéristiques contractuelles des flux de trésorerie des actifs financiers. La norme exige également l'utilisation d'une méthode de dépréciation unique pour remplacer les méthodes de dépréciation multiples d'IAS 39. Des exigences pour les passifs financiers ont été ajoutées en octobre 2010 et elles reconduisent dans une large mesure les exigences existantes d'IAS 39, sauf que les variations de juste valeur attribuables au risque de crédit pour les passifs désignés à la juste valeur par le biais du résultat net seraient comptabilisées généralement dans les autres éléments du résultat global.

iii. États financiers consolidés

IFRS 10, « États financiers consolidés », publié en mai 2011, avec des modifications en juin et décembre 2012, change la définition de contrôle selon les IFRS afin que les mêmes critères soient appliqués à toutes les entités pour déterminer le contrôle. IFRS 10 annule et remplace les indications sur le contrôle et la consolidation dans IAS 27, « États financiers consolidés et individuels », et SIC-12, « Consolidation – entités ad hoc ».

iv. Partenariats

IFRS 11, « Partenariat », remplace IAS 31, « Participations dans des coentreprises ». IFRS 11 réduit le type de partenariats à deux : une coentreprise ou une entreprise commune. IFRS 11 stipule l'utilisation de la mise en équivalence pour une participation dans des coentreprises, éliminant ainsi le choix existant de la consolidation proportionnelle pour les entités contrôlées conjointement selon IAS 31. Les entités qui participent dans des entreprises communes suivront des règles comptables comme celles pour les actifs contrôlés conjointement et les activités contrôlées conjointement selon IAS 31.

IAS 28, « Participations dans des entreprises associées et des coentreprises », a été modifié en mai 2011 et prescrit la comptabilisation des participations dans des entreprises associées, en plus de préciser les exigences d'application de la méthode de mise en équivalence dans la comptabilisation des participations dans des entreprises associées et des coentreprises.

v. Informations à fournir sur les intérêts détenus dans d'autres entités

IFRS 12, « Informations à fournir sur les intérêts détenus dans d'autres entités », énonce les obligations d'information pour les entités qui font rapport conformément à IFRS 10 et IFRS 11, et remplace les obligations d'information qui se trouvent actuellement dans IAS 28, « Participations dans des entreprises associées et des coentreprises ».

vi. Évaluation de la juste valeur

IFRS 13, « Évaluation de la juste valeur », présente un guide unique pour évaluer la juste valeur lorsque son utilisation est déjà requise ou autorisée par d'autres IFRS et améliore les informations à fournir sur les évaluations de la juste valeur.

Les modifications futures aux méthodes comptables entrent en vigueur pour les périodes annuelles à compter du 1er janvier 2013 (sauf pour la modification d'IAS 1 dont l'entrée en vigueur est à compter du 1er juillet 2012, celle d'IAS 32, « Instruments financiers : présentation », qui entre en vigueur à compter du 1er janvier 2014, et celle d'IFRS 9, « Instruments financiers », dont l'entrée en vigueur pour les périodes annuelles est à compter du 1er janvier 2015).

La Société a appliqué ces modifications à compter du 1er avril 2013. Les modifications n'ont eu aucune incidence sur les montants comptabilisés dans les états financiers consolidés ou dans les informations fournies par voie de notes pour le trimestre et les neuf mois terminés le 31 décembre 2013, mais donneront lieu à des informations supplémentaires à fournir dans les états financiers consolidés de la Société pour l'exercice se terminant le 31 mars 2014.

4. Regroupements d'entreprises sous contrôle commun

Le 29 novembre 2012, le gouvernement du Canada a confié à la SICL le mandat de fusionner et d'améliorer l'efficacité opérationnelle et la reddition de comptes du Vieux-Port et de Parc Downsview, deux sociétés d'État fédérales. Ces dernières ont été entièrement intégrées à la SICL à cette date par le transfert du contrôle (la « transaction »). Avant cette annonce, le Vieux-Port et Parc Downsview étaient des sociétés d'État indépendantes qui étaient légalement des filiales de la société mère, soit la SICL, mais elles n'étaient pas considérées comme étant sous le contrôle de cette dernière.

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

Les actifs et les passifs ont été comptabilisés dans les états financiers consolidés de la Société à leur valeur comptable selon les IFRS dans les comptes du Vieux-Port, comme il est expliqué davantage ci-dessous (note 5).

Actifs identifiables acquis et passifs pris en charge – 29 novembre 2012		
Trésorerie et équivalents de trésorerie	14 199	\$
Immeubles de placement	-	
Immobilisations corporelles	-	
Impôt différé sur le résultat recouvrable	6 056	
Créances clients et autres débiteurs	2 048	
Dettes fournisseurs et autres créditeurs	(4 026)	
Financement public et crédits	(8 733)	
Produits différés	(3 368)	
Loyers reçus d'avance, dépôts et autres passifs	(640)	
	5 536	\$

Les actifs et les passifs ont été comptabilisés dans les états financiers consolidés de la Société à leur valeur comptable selon les IFRS dans les comptes de Parc Downsview. Voir le tableau ci-dessous.

Actifs identifiables acquis et passifs pris en charge – 29 novembre 2012		
Trésorerie et équivalents de trésorerie	4 733	\$
Créances clients et autres débiteurs	3 626	
Immobilisations corporelles	65 045	
Stocks	9 777	
Immeubles de placement	5 254	
Impôt différé sur le résultat recouvrable	59 355	
Facilité de crédit	(79 000)	
Dettes fournisseurs et autres créditeurs	(9 321)	
Produits différés	(8 033)	
Effet à payer	(19 000)	
Provisions	(1 320)	
Loyers reçus d'avance, dépôts et autres passifs	(563)	
	30 553	\$

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

Le Vieux-Port a préparé ses états financiers consolidés conformément aux normes comptables canadiennes pour le secteur public (NCSP).

Pour appliquer prospectivement la méthode d'évaluation de la société se regroupant 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 existantes pour convertir les valeurs comptables du Vieux-Port selon les NCSP aux IFRS.

L'incidence de la transition du Vieux-Port aux IFRS est résumée comme suit :

Le tableau suivant présente un rapprochement de l'actif, du passif et des capitaux propres du Vieux-Port présentés conformément aux NCSP et des montants correspondants selon les IFRS à la date de transition.

	Note	NCSP i)	Ajustements	IFRS
ACTIFS				
Non courants				
Immeubles de placement	a) b)	- \$	- \$	- \$
Immobilisations corporelles	a) b)	388 162	(388 162)	-
Créances clients et autres débiteurs		-	-	-
Impôt différé sur le résultat recouvrable	c)	-	6 056	6 056
		388 162	(382 106)	6 056
Courants				
Trésorerie et équivalents de trésorerie	d)	1 199 \$	13 000 \$	14 199 \$
Placements	d)	13 000	(13 000)	-
Créances clients et autres débiteurs		2 048	-	2 048
		16 247	-	16 247
		404 409 \$	(382 106) \$	22 303 \$
PASSIFS ET CAPITAUX PROPRES				
PASSIFS				
Non courants				
Dettes fournisseurs et autres créditeurs		- \$	- \$	- \$
Provisions		-	-	-
Impôts différés		-	-	-
		- \$	- \$	- \$
Courants				
Dettes fournisseurs et autres créditeurs		4 026 \$	- \$	4 026 \$
Provisions		-	-	-
Financement public et crédits à payer		8 733	-	8 733
Produits différés		3 368	-	3 368
Loyers reçus d'avance, dépôts et autres passifs		640	-	640
		16 767 \$	- \$	16 767 \$
CAPITAUX PROPRES				
Capital social		- \$	- \$	- \$
Résultats non distribués	a) b) c)	387 642	(382 106)	5 536
		387 642	(382 106)	5 536
		404 409 \$	(382 106) \$	22 303 \$

(i) Les montants présentés dans cette colonne représentent ceux présentés selon les NCSP reclassés selon la présentation utilisée par les IFRS.

Notes explicatives :

a) Selon les NCSP, les immobilisations corporelles sont classées dans une seule catégorie. Selon les IFRS, les immobilisations détenues pour tirer des produits locatifs sont classées comme des immeubles de placement et les autres immobilisations sont classées comme des immobilisations corporelles.

La Société a appliqué ses méthodes comptables existantes, soit le coût historique moins l'amortissement et les pertes de valeur, à tous les immeubles de placement et 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.

b) Depuis la création du Vieux-Port, la grande partie de ses immobilisations corporelles a été financée par du financement public et des crédits. Ainsi, selon la méthode comptable de la SICL relative à la présentation de tel financement et tels crédits, 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, comme calculées à la note a) ci-dessus, ont diminué encore de 96 millions de dollars pour s'établir à zéro dollar.

c) Selon les NCSP, le financement public et les crédits ayant trait aux immobilisations corporelles sont comptabilisés dans le résultat au fur et à mesure que les dépenses sont engagées, tandis qu'ils sont comptabilisés déduits du coût des actifs connexes selon les IFRS, comme mentionné auparavant.

	29 novembre 2012	
Immobilisations corporelles	3 711	\$
Financement public et crédits	2 345	\$
	6 056	\$

d) Selon les IFRS, les certificats de dépôt remboursables à tout moment ont été considérés comme des équivalents de trésorerie.

En date du 29 novembre 2012, les estimations de la SICL au sujet de l'exploitation du Vieux-Port sont cohérentes avec celles faites à la même date selon les NCSP.

6. Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles de la Société comprennent notamment la Tour CN, le parc urbain national, le stationnement Plaza Garage, le Hangar des sports, le petit parc de la rue John, le Centre des sciences de Montréal, l'immeuble de bureaux 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 et d'immeubles de placement, comme le décrit la note 2 d) vi), est de comptabiliser les actifs au net des subventions reçues. Au cours des neuf mois terminés le 31 décembre 2013, le Vieux-Port a acquis des immobilisations corporelles pour un montant de 3,3 millions de dollars contre lequel ont été appliqués du financement public et des crédits.

Comme les actifs du Vieux-Port ont été par le passé financés par des crédits, comme le décrit la note 5, la valeur comptable de 96 millions de dollars des actifs a donc été inscrite au net lors de la comptabilisation initiale le 29 novembre 2012.

Coût ou coût présumé						
	Terrains	Immeubles	Matériel et autres	Aménagements de terrains	Aménagements des locaux loués	Total
Solde au 31 mars 2013	28 860 \$	121 227 \$	27 854 \$	24 708 \$	3 042 \$	205 691 \$
Entrées de la période	50	786	292	-	-	1 128
Sorties	-	-	-	-	-	-
Solde au 30 juin 2013	28 910 \$	122 013 \$	28 146 \$	24 708 \$	3 042 \$	206 819 \$
Entrées de la période	18	901	782	56	-	1 757
Sorties	-	-	-	-	-	-
Solde au 30 septembre 2013	28 928 \$	122 914 \$	28 928 \$	24 764 \$	3 042 \$	206 576 \$
Entrées de la période	7	967	461	-	-	1 435
Sorties	-	-	-	-	-	-
Solde au 31 décembre 2013	28 935 \$	123 881 \$	29 389 \$	24 764 \$	3 042 \$	210 011 \$

Amortissement et moins-value						
	Terrains	Immeubles	Matériel et autres	Aménagements de terrains	Aménagements des locaux loués	Total
Solde au 31 mars 2013	- \$	14 338 \$	19 823 \$	2 355 \$	1 842 \$	38 358 \$
Entrées de la période :						
Amortissement	-	1 760	512	161	64	2 497
Sorties	-	-	-	-	-	-
Solde au 30 juin 2013	- \$	16 098 \$	20 335 \$	2 516 \$	1 906 \$	40 855 \$
Entrées de la période :						
Amortissement	-	1 817	561	201	64	2 643
Sorties	-	-	-	-	-	-

Solde au 30 septembre 2013	- \$	17 915 \$	20 896 \$	2 717 \$	1 970 \$	43 498 \$
Entrées de la période :						
Amortissement	-	2 420	448	198	53	3 119
Sorties	-	-	-	-	-	-
Solde au 31 décembre 2013	- \$	20 335 \$	21 344 \$	2 915 \$	2 023 \$	46 617 \$

Valeurs comptables						
Au 31 mars 2013	28 860 \$	106 889 \$	8 031 \$	22 353 \$	1 200 \$	167 333 \$
Au 31 décembre 2013	28 935 \$	103 546 \$	8 045 \$	21 849 \$	1 019 \$	163 394 \$

La valeur brute des immobilisations corporelles au 31 décembre 2013 englobait 0,6 million de dollars (31 mars 2013 – 14,3 millions) d'immobilisations corporelles en construction, qui sont présentées dans leurs catégories respectives.

7. 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 et du Vieux-Port.

La méthode comptable de la Société en matière de subventions publiques utilisées pour l'achat d'immobilisations corporelles et d'immeubles de placement, comme le décrit la note 2 d) vi), est de comptabiliser les actifs au net des subventions reçues. Comme les actifs du Vieux-Port ont été par le passé financés par des crédits, comme la note 5 le décrit, la valeur comptable de 96 millions de dollars des biens a donc été inscrite au net lors de la comptabilisation initiale le 29 novembre 2012. Au cours des neuf mois terminés le 31 décembre 2013, le Vieux-Port n'a fait aucune acquisition d'immeubles de placement contre lesquels du financement public et des crédits ont été appliqués.

Coût ou coût présumé					
	Terrains	Immeubles	Amélioration locatives	Autres frais d'aménagement	Total
Solde au 31 mars 2013	3 717 \$	2 645 \$	2 092 \$	5 730 \$	14 184 \$
Entrées de la période	-	35	-	204	239
Sorties	-	-	64	-	64
Solde au 30 juin 2013	3 717 \$	2 680 \$	2 028 \$	5 934 \$	14 359 \$
Entrées de la période	-	123	86	28	237
Sorties	-	-	-	-	-
Solde au 30 septembre 2013	3 717 \$	2 803 \$	2 114 \$	5 962 \$	14 596 \$
Entrées de la période	-	339	8	366	713
Sorties	-	-	-	-	-
Solde au 31 décembre 2013	3 717 \$	3 142 \$	2 122 \$	6 328 \$	15 309 \$

Amortissement et moins-value					
	Terrains	Immeubles	Amélioration locatives	Autres frais d'aménagement	Total
Solde au 31 mars 2013	- \$	433 \$	449 \$	107 \$	989 \$
Entrées de la période :					
Amortissement	-	30	85	16	131
Sorties	-	-	46	-	46
Solde au 30 juin 2013	- \$	463 \$	488 \$	123 \$	1 074 \$
Entrées de la période :					
Amortissement	-	31	88	16	135
Sorties	-	-	-	-	-
Solde au 30 septembre 2013	- \$	494 \$	576 \$	139 \$	1 209 \$

Entrées de la période :					
Amortissement	-	30	84	16	130
Sorties	-	-	-	-	-
Solde au 31 décembre 2013	- \$	524 \$	660 \$	155 \$	1 339 \$

Valeurs comptables					
Au 31 mars 2013	3 717 \$	2 213 \$	1 644 \$	5 623 \$	13 195 \$
Au 31 décembre 2013	3 717 \$	2 618 \$	1 462 \$	6 173 \$	13 970 \$

Au 31 décembre 2013, la juste valeur des immeubles de placement est évaluée à 45,5 millions de dollars (31 mars 2013 – 45,3 millions).

La juste valeur des immeubles de placement de la Société a été établie au 31 mars 2013 en ayant recours à une combinaison de techniques d'évaluation interne et à des experts-conseils externes. Ces derniers sont des évaluateurs agréés indépendants dont les qualifications professionnelles sont pertinentes et reconnues et qui possèdent une expérience récente en ce qui concerne l'emplacement et la catégorie des immeubles de placement évalués. Chaque trimestre, la direction examine les hypothèses afin d'actualiser la juste valeur estimée des immeubles de placement.

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

Au 31 décembre 2013, la valeur comptable brute des immeubles de placement comprenait 7,8 millions de dollars d'immeubles de placement en construction (31 mars 2013 – 6,8 millions) qui sont présentés dans leurs catégories respectives.

8. Stocks

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

	31 décembre 2013	31 mars 2013
Biens immobiliers destinés à l'aménagement ou à la vente	25 178 \$	24 843 \$
Biens immobiliers en voie d'aménagement	248 687	195 453
Viabilisation des terrains	248 687	184 494
Construction	-	10 959
Biens immobiliers terminés destinés à la vente	4 504	4 372
Total des stocks de biens immobiliers	278 369 \$	224 659 \$
Total des actifs courants		
Biens immobiliers terminés destinés à la vente	4 504 \$	4 372 \$
Biens immobiliers en voie d'aménagement	248 687	195 453
	253 191	199 825
Total des actifs non courants		
Biens immobiliers destinés à l'aménagement ou à la vente	25 178	24 834
Total des stocks de biens immobiliers	278 369 \$	224 659 \$

Au cours des neuf mois terminés le 31 décembre 2013, on a comptabilisé une dépréciation de 0,5 million de dollars (31 décembre 2012 – 6,3 millions) pour le projet du Passage Franklin à Moncton, au Nouveau-Brunswick. L'analyse du projet du Passage Franklin à la fin de la période a démontré que, selon les conditions qui règnent actuellement sur le marché à l'emplacement du projet et les hypothèses actuelles de la direction, les produits prévus étaient inférieurs de 0,5 million de dollars au coût total du projet. Il n'y a eu aucune reprise de dépréciation au cours de la période terminée le 31 décembre 2013 (31 décembre 2012 – aucune).

La valeur des stocks qui a été imputée au coût des ventes s'établit à 31,3 millions de dollars (31 décembre 2012 – 18,8 millions).

Au 31 décembre 2013, la valeur totale des stocks qui devrait être récupérée à même la vente des biens immobiliers d'ici le 31 mars 2014 s'élève à 63,3 millions de dollars, et les montants qui devraient être recouverts après le 31 mars 2014 atteignent 215,1 millions.

9. Créance à long terme

Les créances à long terme comprennent les éléments suivants :

	31 décembre 2013	31 mars 2013
Hypothèques (a)	12 957 \$	12 621 \$
Cession de loyers	-	334
	12 957 \$	12 955 \$

a) Les hypothèques portent intérêt à un taux fixe de clôture, à un taux moyen pondéré de 4,95 % (31 mars 2013 – 4,95 %), et sont exigibles d'ici trois ans.

	31 décembre 2013	31 mars 2013
Courants	2 835 \$	2 835 \$
Non courants	10 122	9 786
Total	12 957 \$	12 621 \$

Exercice se terminant le 31 mars	2014	2 835 \$
	2015	4 019
	2016	6 103
		12 957 \$

10. Trésorerie et équivalents de trésorerie

	31 décembre 2013	31 mars 2013
Trésorerie	18 370 \$	78 882 \$
Équivalents de trésorerie i)	56 500	58 000
	74 870 \$	136 882 \$

i) Les équivalents de trésorerie comprennent des dépôts à terme et des certificats de dépôt remboursables à tout moment, comme suit :

	31 décembre 2013
Dépôt à terme, portant intérêt à 1,40 %, échéant le 8 janvier 2014	47 000 \$
Certificat de dépôt remboursable, portant intérêt à 0,90 %, échéant le 18 avril 2014	3 000
Certificat de dépôt remboursable, portant intérêt à 0,90 %, échéant le 16 juillet 2014	3 500
Certificat de dépôt remboursable, portant intérêt à 0,90 %, échéant le 24 octobre 2014	3 000
	56 500 \$

11. Créances clients et autres débiteurs

Les créances clients et autres débiteurs comprennent ce qui suit :

	31 décembre 2013	31 mars 2013
Charges payées d'avance	2 813 \$	5 196 \$
Loyers et autres créances	16 950	18 575
Trésorerie soumise à restrictions	-	-
Stocks		
Tour CN	1 302	1 140
Parc Downsview	23	22
Total des créances clients et autres débiteurs	21 088 \$	24 933 \$

Courants	13 401 \$	18 436 \$
Non courants	7 687	6 497
	21 088 \$	24 933 \$

12. Obligation hypothécaire à payer

L'obligation hypothécaire de premier rang de série A était à l'origine d'une valeur de 47 millions de dollars. L'obligation arrive à échéance en janvier 2014 et comporte des remboursements semestriels du principal et des intérêts à un taux de 5,37 %.

La Tour CN a été donnée en garantie. Au 31 décembre 2013, la valeur comptable des biens immobiliers donnés en garantie s'élevait à 85,3 millions de dollars (31 mars 2013 – 87,3 millions).

Le solde de l'obligation hypothécaire à payer est au net des frais de financement reportés non amortis de 8 \$ (31 mars 2013 – 22 \$).

Les intérêts sont remboursables à un taux annuel effectif de 5,89 %. Les frais d'intérêt engagés à l'égard de l'obligation hypothécaire se chiffrent à 0,2 million de dollars pour la période terminée le 31 décembre 2013 (31 décembre 2012 – 0,3 million).

La Société a le droit de racheter l'obligation de série A en tout temps, en contrepartie d'un prix de remboursement spécifique égal à la plus élevée des sommes entre le rendement des obligations du Canada et la valeur au pair avec, dans chaque cas, les intérêts cumulés et non payés jusqu'au jour précédant la date établie pour le rachat. Le seul engagement financier formel exigé pour l'obligation est un rapport de 3 à 1 entre les capitaux propres et la dette garantie. La Société respecte cet engagement.

Le dernier versement a été effectué en janvier 2014 et l'hypothèque a été libérée.

13. Facilités de crédit

	31 décembre 2013		31 mars 2013	
Facilité de crédit permanente à vue de 80 millions de dollars, non garantie, portant intérêt au taux variable des acceptations bancaires plus une commission d'attente de 45 points de base, échéant en mars 2014 a)	47 700	\$	41 500	\$
Facilité de crédit permanente de 50 millions de dollars, prioritaire, non garantie, portant intérêt à des taux variant entre 50 points de base et le taux directeur, échéant en mars 2014 b)	-		-	
Total des facilités de crédit	47 700	\$	41 500	\$
Partie courante	47 700	\$	41 500	\$
Partie non courante	-		-	
	47 700	\$	41 500	\$

a) Les emprunts sont notamment utilisés pour financer la construction et l'aménagement des projets de parc Downsview. Le solde non utilisé de la facilité de crédit s'élève à 32,3 millions de dollars au 31 décembre 2013 (31 mars 2013 – 48,5 millions).

b) La Société a utilisé cette facilité de crédit pour garantir des lettres de crédit en cours de 28,5 millions de dollars (31 mars 2013 – 25,0 millions). Le taux d'intérêt sur les lettres de crédit est de 50 points de base. Le solde non utilisé de la facilité de crédit est de 21,5 millions (31 mars 2013 – 25,0 millions).

Les limites d'emprunt sont examinées annuellement dans le cadre de l'approbation du plan d'entreprise par le ministre des Finances. Au 31 décembre 2013, la Société avait une autorisation d'emprunter de 140 millions de dollars.

14. Effets à payer

Les effets à payer ont été émis en contrepartie de l'acquisition de biens immobiliers et sont remboursables au gouvernement. Ces effets sont remboursables selon la première des dates suivantes : à leur échéance (2014 à 2050) ou aux dates de disponibilité du produit net de la vente par la Société des biens immobiliers pour lesquels ont été émis ces effets. Tous les effets à payer ne portent pas intérêt à l'exception d'un effet comme précisé ci-dessous. Aux fins comptables, la valeur nominale des effets à payer est actualisée et comptabilisée à la juste valeur de marché en tenant compte de la période estimative de leur remboursement, qui n'est pas fixe, ainsi que du taux d'intérêt fixe marginal de la Société au moment de l'émission de ces effets. Les intérêts théoriques sont alors accumulés et capitalisés aux stocks ou passés en charges, le cas échéant, selon la méthode du taux de rendement constant, à un taux moyen pondéré de 2,97 % (31 mars 2013 – 2,41 %).

Au cours la période, les intérêts comptabilisés à l'actif se sont établis à 1,3 million de dollars (31 mars 2013 – 2,9 millions) et les intérêts passés en charges se sont élevés à 0,3 million de dollars (31 décembre 2012 – aucun). En se fondant sur le délai prévu de vente des biens immobiliers, les remboursements du principal se présentent comme suit :

Exercices se terminant le 31 mars	2014 (reste de l'exercice)	- \$
	2015	32 880
	2016	11 460
	2017	10 485
	2018	29 179
Exercices ultérieurs		60 193
Total partiel		144 197 \$
Moins les intérêts théoriques		20 723
		123 474 \$

Un effet à payer de 19 millions de dollars, acquis dans le cadre de la transaction avec Parc Downsview, qui vient à échéance en 2050, n'a pas été actualisé par Parc Downsview au moment de la conversion aux IFRS.

I5. Dettes fournisseurs et autres créditeurs

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

	31 décembre 2013	31 mars 2013
Dettes fournisseurs	11 280 \$	27 319 \$
Loyers à payer	1 071	1 013
	12 351 \$	28 332 \$
Courants	11 577 \$	27 339 \$
Non courants	774	993
	12 351 \$	28 332 \$

b) Les engagements en capital pour la viabilisation et autres coûts d'aménagement s'élèvent au 31 décembre 2013 à 19,8 millions de dollars (31 mars 2013 – 16,8 millions).

c) Les engagements en capital pour les immobilisations corporelles se chiffrent au 31 décembre 2013 à 0,7 million de dollars (31 mars 2013 – 2,8 millions).

d) Les engagements en capital pour les immeubles de placement s'établissent au 31 décembre 2013 à 1,6 million de dollars (31 mars 2013 – 1,1 million).

I6. Provisions

Les provisions sont comptabilisées lorsque la Société fait face à une obligation actuelle résultant d'un événement passé, qu'il est probable que la Société soit tenue de régler l'obligation, et qu'il est possible d'en estimer le montant de façon fiable. Le montant comptabilisé à titre de provision représente la meilleure estimation de la contrepartie requise pour régler l'obligation actuelle à la fin de la période de présentation de l'information financière.

Les provisions comprennent ce qui suit :

	Frais juridiques a)Frais juridiques a)	Provisions liées à la mise hors service des immobilisations e)Provisions liées à la mise hors service des immobilisations b)	Paiements en remplacement d'impôts d) Paiements en remplacement d'impôts c)	Coûts de restructuration b)Coûts de restructuration d)	Coûts de réalisation c)Coûts de réalisation e)	Autres f), g)Autres f), g)	Total
Solde au 31 mars 2013	81 \$	1 279 \$	2 546 \$	725 \$	7 532 \$	1 473 \$	13 636 \$
Provisions constituées au cours de la période	-	485	-	-	499	205	1 189
Provisions appliquées au cours de la période	-	-	(1 154)	(678)	(3 310)	(324)	(5 466)
Provisions reprises au cours de la période	-	-	(1 392)	-	(387)	-	(1 779)
Solde au 31 décembre 2013	81 \$	1 764 \$	- \$	47 \$	4 334 \$	1 354 \$	7 580 \$

a) des dépens estimatifs de 0,1 million de dollars (31 mars 2013 – 0,1 million) concernant des réclamations réelles ou possibles contre la Société. Le montant et l'issue des procédures sont inconnus pour le moment;

b) des obligations liées à la mise hors service d'immobilisations de 1,8 million de dollars (31 mars 2013 – 1,3 million) en vue d'assainir l'amiante dans divers immeubles. On prévoit que le règlement de ces obligations s'effectuera entre 2014 et 2018;

c) au cours de la période, la Société a réglé son obligation ayant trait aux paiements en remplacement d'impôts, ce qui a donné lieu à une reprise de provision de 1,4 million de dollars;

d) des frais pour indemnités de départ et de restructuration qui s'élèvent à 0,05 million de dollars (31 mars 2013 – 0,7 million) pour des avantages de fin d'emploi. Cette estimation des coûts repose sur les conditions stipulées dans les ententes de cessation d'emploi. Les derniers paiements liés à la restructuration devraient être effectués d'ici janvier 2014;

e) des coûts de viabilisation en lien avec des biens immobiliers vendus se chiffrant à 4,3 millions de dollars (31 mars 2013 – 7,5 millions). De cette somme, un montant de 3,7 millions de dollars (31 mars 2013 – 7,5 millions) a été consacré aux travaux de viabilisation des biens immobiliers vendus en Ontario. Ces coûts devraient s'échelonner au cours des trois prochaines années. La Société prévoit un remboursement de 3,0 millions de dollars (31 mars 2013 – 3,0 millions) et a comptabilisé un actif dans les créances clients et autres débiteurs (note 11). Le solde de la provision concerne les coûts estimatifs pour achever les travaux de viabilisation d'autres biens immobiliers vendus. Ces montants ont été calculés à partir des meilleures estimations de la direction, en tenant compte de la nature des travaux à exécuter, des délais requis pour l'exécution des travaux, de l'expérience antérieure, du marché, ainsi que des risques liés à la construction et à l'aménagement;

f) une garantie de 0,3 million de dollars (31 mars 2013 – 0,4 million) pour des frais de location qui doivent être payés par un ancien locataire de la Société. Le montant et la date de versement de ces frais sont inconnus pour le moment;

g) une charge d'intérêt potentielle de 0,9 million de dollars (31 mars 2013 – 0,9 million) pour le passage aux normes IFRS.

Éventualités

Au 31 décembre 2013, 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 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 surviendraient pas à l'avenir ou que de tels passifs et coûts n'auraient pas de répercussions négatives importantes sur sa situation financière.

Obligations liées à la mise hors service d'immobilisations

La Société a mené des études sur la présence d'amiante dans ses immeubles en vue de déterminer s'ils en contenaient. Les résultats ont révélé que plusieurs immeubles nécessiteraient des mesures d'assainissement dans l'éventualité d'une démolition ou de rénovations importantes. À son état latent, l'amiante n'est pas dangereux selon la Loi sur la santé et la sécurité au travail. Cependant, une fois perturbé, l'amiante doit être assaini. Une fois qu'un plan d'assainissement est mis en place, une estimation est effectuée et une provision est comptabilisée dans les états financiers consolidés. Une provision a été constituée en ce qui a trait à l'obligation de la Société d'assainir l'amiante dans divers immeubles. On prévoit que le règlement des obligations de la Société liées à la mise hors service de ces immobilisations s'effectuera entre 2014 et 2018.

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.

17. Financement public et crédits

Par l'intermédiaire du Vieux-Port, la Société reçoit du financement du gouvernement du Canada en fonction des besoins de flux de trésorerie. Le Secrétariat du Conseil du Trésor a attribué un crédit parlementaire de 17,3 millions de dollars pour l'exercice considéré.

Au 31 décembre 2013, un montant de 6,8 millions de dollars est comptabilisé comme payable au gouvernement, résultant d'une somme nette de 3,5 millions reçue au cours de l'exercice antérieur et d'une somme nette de 3,3 millions reçue jusqu'à ce jour pour l'exercice considéré que le Vieux-Port n'avait pas encore dépensée.

18. Charges par nature

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

	Trimestre terminé le		Neuf mois terminé le	
	31 décembre 2013	31 décembre 2012	31 décembre 2013	31 décembre 2012
Rémunération et avantages sociaux	7 040 \$	3 520 \$	26 010 \$	12 298 \$
Coût des stocks, des matières premières et des fournitures utilisés	7 190	6 224	24 492	15 517
Coût des aliments et des boissons	4 027	3 798	13 562	13 006
Impôts fonciers, y compris les paiements en remplacement d'impôts	3 213	2 244	10 455	10 695
Charges de location	5 476	676	9 794	1 641
Amortissements	2 158	1 257	8 956	5 558
Frais liés aux attractions	3 071	1 950	8 782	5 829
Honoraires professionnels	560	1 085	8 606	5 640
Services publics	2 780	909	7 426	2 763
Frais de bureau	1 503	1 011	4 369	2 986
Intérêts	384	144	1 355	687
Frais en TI	257	111	790	496
Dépréciation	517	4 541	517	6 341
Charges diverses	227	252	1 538	832
	38 402 \$	27 722 \$	126 652 \$	84 289 \$

19. Capitaux propres

a) Capital social

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

b) Surplus d'apport

Le surplus d'apport comprend l'actif net de 249,6 millions de dollars acquis du ministre des Transports, moins 104,5 millions virés au capital social. Le capital social de CLC a par la suite été réduit de cette somme par des paiements à l'actionnaire durant la période allant de 1996 à 2000, conformément à la Loi canadienne sur les sociétés par actions.

Le montant de 36 089 \$ comptabilisé au surplus d'apport représente l'actif net du Vieux-Port et de Parc Downsview en date du 29 novembre 2012 (voir les notes 4 et 5).

20. Contrats de location simple

Contrats de location à titre de preneur

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

	31 décembre 2013	31 mars 2013
Moins de 1 an	972 \$	1 604 \$
Entre 1 et 5 ans	5 104	3 827
Plus de 5 ans	553	446
	6 628 \$	5 877 \$

La Société a des obligations découlant de contrats de location simple pour des quais, des bureaux, du matériel informatique et autre matériel. En règle générale, la durée de ces contrats varie entre 1 et 10 ans, et une option est prévue pour reconduire le contrat après cette date.

Au cours de la période terminée le 31 décembre 2013, une somme de 0,9 million de dollars a été comptabilisée en charge dans l'état consolidé du résultat global en rapport avec les contrats de location simple (31 décembre 2012 – 0,4 million).

Contrats de location à titre de bailleur

La Société loue ses immeubles de placement, ainsi que certains stocks et immobilisations corporelles, en vertu de contrats de location simple dont la durée varie généralement entre moins de 1 an et 46 ans. Certains contrats possèdent des options de renouvellement, et l'un d'eux dispose 9 options de renouvellement de 10 ans.

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

	31 décembre 2013	31 mars 2013
Moins de 1 an	20 069 \$	17 288 \$
Entre 1 et 5 ans	32 375	28 901
Plus de 5 ans	30 414	24 747
	82 859 \$	70 936 \$

Au cours de la période terminée le 31 décembre 2013, une somme de 31,7 millions de dollars a été comptabilisée à titre de revenus locatifs dans l'état consolidé du résultat global (31 décembre 2012 – 16,5 millions).

En vertu d'une entente d'achat et de vente avec une partie liée, la Société est tenue de lui louer des unités d'habitation pour une période indéfinie. Les unités sont louées à la partie liée à rabais en comparaison des taux du marché et elles ont généré 0,5 million de dollars en produits locatifs au cours de l'exercice considéré (31 décembre 2012 – 0,5 million). Les contrats de location individuels sont renouvelés mensuellement et n'expirent pas.

21. Impôts sur le résultat

	Trimestre terminé le		Neuf mois terminé le	
	31 décembre 2013	31 décembre 2012	31 décembre 2013	31 décembre 2012
Charge d'impôt sur le résultat				
Charge (recouvrement) d'impôt différé	1 396 \$	(120) \$	1 385 \$	(514) \$
Charge d'impôt exigible	34	165	5 471	3 293
Total de la charge d'impôt	1 430 \$	45 \$	6 856 \$	2 779 \$
Rapprochement avec le taux d'imposition effectif				
Bénéfice excluant l'impôt	4 278 \$	278 \$	23 915 \$	12 820 \$
Taux national d'imposition	26,27 %	26,85 %	26,27 %	26,85 %
Impôt en appliquant le taux national d'imposition	1 124 \$	73 \$	6 282 \$	3 441 \$
Augmentation ou diminution de la provision attribuable aux éléments suivants :				
Charges non déductibles	13 \$	3 \$	31 \$	7 \$
Provision insuffisante (excédentaire) dans les exercices antérieurs	(703)	-	(703)	-
Réévaluation des impôts différés pour refléter les taux d'imposition futurs prévus par la loi	-	(5)	-	(237)
Autres	996	(26)	1 246	(432)
Total de la charge d'impôt	1 430 \$	45 \$	6 856 \$	2 779 \$

22. Tableau consolidé des flux de trésorerie – Informations supplémentaires

La hausse hors trésorerie de 1,3 million de dollars (31 décembre 2012 – 1,4 million) pour des biens immobiliers (stocks) et des effets à payer ayant trait à la capitalisation des intérêts a été exclue des activités de financement et d'investissement du tableau consolidé des flux de trésorerie.

Au cours de la période terminée le 31 décembre 2013, la Société a acquis un portefeuille de terrains qui a été financé par des billets à payer ne portant pas intérêt ayant une juste valeur de 46,9 millions de dollars. Ces transactions ont été exclues des activités opérationnelles et de financement dans le tableau consolidé des flux de trésorerie.

Au cours de la période terminée le 31 décembre 2013, les intérêts perçus ont totalisé 1,5 million de dollars (31 décembre 2012 – 1,2 million), les intérêts versés ont atteint 0,6 million (31 décembre 2012 – 0,4 million) et les impôts sur le résultat versés se sont chiffrés à 11,5 millions (31 décembre 2012 – 4,1 millions).

23. 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 opérations avec ces entités dans le cours normal de ses activités.

Au cours de la période terminée le 31 décembre 2013, la Société a versé un dividende de l'ordre de 67,2 millions de dollars 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 14) et sont remboursables selon la première des dates suivantes : à leur échéance ou aux dates de disponibilité du produit net de la vente par la Société des biens immobiliers pour lesquels ces effets ont été émis.
- ii) Les obligations de la Société en vertu des contrats de location simple comprennent 2,5 millions 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 2,6 millions de dollars (31 décembre 2012 – 2,3 millions), qui comprennent surtout des loyers provenant de contrats de location conclus avec le ministère de la Défense et de Travaux publics et Services gouvernementaux.

iv) Les transactions décrites ci-dessus ont engendré des créances nettes sur des organismes et ministères fédéraux, excluant les crédits à payer de 6,8 millions de dollars (31 mars 2013 – 3,5 millions), s'élevant à 1,1 million (31 mars 2013 – 1,5 million).

v) Les principaux membres du personnel de direction comprennent l'équipe de la haute direction et le conseil d'administration de la Société. Pour la période terminée le 31 décembre 2013, les avantages sociaux à court terme s'élèvent à 2,0 millions de dollars (31 décembre 2012 – 1,9 million) et les indemnités de départ se chiffrent à 0,2 million (31 décembre 2012 – aucune). Aucune somme n'a été versée aux principaux membres du personnel de la direction en rapport avec d'autres avantages à long terme et des avantages postérieurs à l'emploi (31 décembre 2012 – aucune).

24. Instruments financiers

Tous les instruments financiers évalués à leur juste valeur doivent être classés selon la hiérarchie à trois niveaux suivante :

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

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

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

La trésorerie et les équivalents de trésorerie, les placements à court terme, les créances clients et autres débiteurs, les dettes fournisseurs et autres créditeurs, les loyers reçus d'avance, les dépôts et autres passifs équivalent approximativement à leur juste valeur en raison de leur nature à court terme.

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

Le tableau qui suit présente un résumé de la valeur comptable et de la juste valeur des instruments financiers de la Société.

Classification	Évaluation subséquente	Niveau	31 décembre 2013		31 mars 2013	
			Juste valeur	Valeur comptable	Juste valeur	Valeur comptable
Actifs financiers						
Créance à long terme	Coût amorti	N2	13 828 \$	12 957 \$	13 890 \$	12 955 \$
Passifs financiers						
Obligation hypothécaire à payer	Coût amorti	N2	3 045	2 980	6 067	5 875
Effets à payer	Coût amorti	N2	105 076	123 747	58 653	74 645
Facilités de crédit	Coût amorti	N2	47 700	47 700	41 500	41 500

25. 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.

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

La Société détient des effets à payer à l'actionnaire. En vertu de l'accord, ces effets ne sont exigibles que lorsque les biens immobiliers pour lesquels ils ont été émis génèrent des flux de trésorerie positifs (voir la note 14).

Le ministre des Finances a accordé à la Société une autorisation d'emprunter 140 millions de dollars (31 mars 2013 – 140 millions) jusqu'en mars 2014. Cette autorisation est renouvelable annuellement dans le cadre de l'approbation du plan d'entreprise. La Société a 130 millions de dollars en facilités de crédit disponibles, dont 53,8 millions n'ont pas été utilisés (31 mars 2013 – 73,5 millions).

Au 31 décembre 2013, la Société possède une obligation hypothécaire à payer de 3,0 millions de dollars (31 mars 2013 – 5,9 millions) remboursable le 1er janvier 2014 (voir la note 12).

Les dettes fournisseurs sont notamment exigibles dans les 90 jours. Les modalités de remboursement pour l'obligation hypothécaire à payer, les facilités de crédit et les effets à payer sont présentées dans les notes 12, 13 et 14, 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.

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. Elle exerce des activités pour lesquelles des dépenses en dollars américains sont faibles. Ce risque pourrait avoir une incidence sur les attractions, les aliments et les boissons, et les autres produits d'accueil par suite d'une baisse du tourisme en raison des fluctuations des devises.

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. Vu que la majorité des intérêts est comptabilisée à l'actif, 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. La Société ne classe pas ses instruments d'emprunt à taux fixe comme étant détenus à des fins de transaction. Par conséquent, 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.

À la date de clôture, la Société ne possède aucun instrument pouvant avoir une incidence sur le résultat net ou les capitaux propres.

c) Risque de crédit

Le risque de crédit de la Société découle de la possibilité que des locataires ou des acheteurs ayant contracté un prêt hypothécaire accordé par le vendeur éprouvent des difficultés financières et ne soient pas en mesure de rembourser les sommes dues en vertu de leurs engagements. Dans le cas des prêts hypothécaires accordés par les vendeurs, l'accord est garanti par une hypothèque sur le bien immobilier.

La Société tente d'atténuer ce risque en limitant son exposition à un locataire ou un 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.

Les créances d'exploitation 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.

Au 31 décembre 2013, la valeur des créances d'exploitation de la Société s'élève à 17,0 millions de dollars (31 mars 2013 – 18,6 millions).

La trésorerie de la Société comprend des dépôts bancaires et des dépôts à terme, de même que des dépôts de sécurité, lesquels sont détenus par d'importantes institutions financières. La Société ne prévoit pas que les contreparties qui détiennent cette trésorerie ne s'acquitteront pas de leurs obligations.

Au 31 décembre 2013, le solde de trésorerie et équivalents de trésorerie de la Société atteint 74,9 millions de dollars (31 mars 2013 – 136,9 millions).

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

Au 31 décembre 2013, la Société possède des créances à long terme de 12,9 millions de dollars (31 mars 2013 – 13,0 millions) provenant de la vente de biens immobiliers. Toutes ces créances (31 mars 2013 – 13,0 millions de dollars) sont garanties par des hypothèques.

27. Gestion du capital

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

	31 décembre 2013	31 mars 2013
Capitaux propres	406 174 \$	456 315 \$
Obligation hypothécaire à payer	2 980	5 875
Emprunt à terme	-	-
Facilités de crédit	47 700	41 500
Effets à payer	123 474	74 645
Trésorerie et équivalents de trésorerie	74 870	136 882
Total	655 198 \$	715 217 \$

La Société se conforme à l'engagement financier formel de l'obligation hypothécaire à payer et des facilités de crédit.

La Société détient des effets à payer à l'actionnaire. En vertu de l'accord, ces effets ne sont exigibles que lorsque les biens immobiliers pour lesquels ils ont été émis génèrent des flux de trésorerie positifs, sauf pour le billet de 19 millions de dollars qui vient à échéance en 2050.

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

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 l'échéance à compter de la date d'achat est de 1 an ou moins. Tous ces instruments sont détenus par d'importantes institutions financières.

Au 31 décembre 2013, la trésorerie et les équivalents de trésorerie totalisent 74,9 millions de dollars. Les équivalents de trésorerie sont investis dans des dépôts à terme auprès d'une banque à charte canadienne, dont l'échéance est d'au plus 8 jours et dans des certificats de dépôt, remboursables en tout temps, avec des dates d'échéance allant jusqu'au 24 octobre 2014 (voir la note 10).

La stratégie de la Société consiste à répondre à ses besoins en liquidités en utilisant l'es fonds en caisse, les flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles et des activités de financement, ainsi que le produit provenant de la vente de biens. Les produits locatifs, les recouvrements auprès de locataires, les ventes de terrains, les attractions et produits d'accueil, les intérêts et autres produits, les soldes de trésorerie disponible, les sommes puisées à même des facilités de crédit, et le refinancement de dettes venant à échéance représentent les principales sources de capital utilisées par la Société pour payer les charges opérationnelles, les dividendes, le service de la dette, ainsi que les coûts de location et de capital récurrents de ses biens immobiliers commerciaux et de ses secteurs des attractions et de l'accueil, et de l'aménagement résidentiel. La Société prévoit combler ses besoins à court terme en liquidités en se servant de ses produits, notamment ceux provenant des activités de financement.

Les principaux besoins en liquidités pour les périodes ultérieures aux douze prochains mois concernent les échéances prévues de dettes, les dépenses d'immobilisations récurrentes et non récurrentes, les coûts d'aménagement et les acquisitions possibles de biens immobiliers. La stratégie de la Société consiste à combler ces besoins à l'aide d'une ou de plusieurs des sources suivantes :

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

27. Régime de retraite

La Société dispose d'un régime de retraite à cotisations déterminées à l'intention de tous ses employés à temps plein et de certains employés à temps partiel, conformément aux dispositions du régime. Les employés peuvent adhérer au régime dès leur date d'embauche ou après un an de travail au sein de l'entreprise. Le coût des services rendus au cours de la période au titre du régime atteint 1,3 million de dollars pour la période terminée le 31 décembre 2013 (31 décembre 2012 – 0,6 million).