

SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE DU CANADA LIMITÉE

ÉTATS FINANCIERS TRIMESTRIELS

T3 2015-2016

1^{ER} OCTOBRE 2015 AU 31 DÉCEMBRE 2015



CANADA LANDS COMPANY LIMITED

SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE DU CANADA LIMITÉE

Rapport de gestion

MODE DE PRÉSENTATION

Les données financières incluses dans le présent rapport de gestion pour la période terminée le 31 décembre 2015 comprennent les informations importantes jusqu'au 25 février 2016. Les données financières ont été préparées conformément aux Normes internationales d'information financière (« IFRS ») publiées par l'International Accounting Standards Board (« IASB »). À moins d'indications contraires, tous les montants sont présentés en millions de dollars canadiens, sauf pour les données concernant les honoraires, la superficie, les indemnités quotidiennes et les dépenses par visiteur.

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

Le rapport de gestion pour la SICL ci-après doit être lu de concert avec les états financiers consolidés et les notes annexes de la Société inclus dans le présent rapport trimestriel.

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'entremise de la Tour nationale du Canada (la « Tour CN ») et le Vieux-Port.

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

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

Le site du Parc Downsview occupe 231,5 hectares (572 acres) sur l'ancienne base des Forces canadiennes (BFC) Toronto, située à Toronto en Ontario. Le site comprend le parc national urbain. Le reste des terrains seront aménagés en tenant compte d'une gamme complète d'utilisations.

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

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

GOVERNANCE

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

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

Pour la période terminée le 31 décembre 2015, les frais du Conseil d'administration, y compris les frais de déplacements, de conférences, de séminaires et d'assurance responsabilité, les honoraires annuels et les indemnités quotidiennes, ont totalisé 0,3 \$ (31 décembre 2014 – 0,5 \$).

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

OBJECTIFS ET STRATÉGIES

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

Immobilier

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

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

Accueil et tourisme

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

RESSOURCES, RISQUES ET LIENS

RÉSULTATS

Vous trouverez ci-dessous un résumé des diverses composantes de l'état consolidé du résultat global de la Société. Les pages qui suivent présentent une discussion concernant les changements importants survenus dans chacune de ces composantes pour la période terminée le 31 décembre 2015 par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent.

	Trimestre terminé le 31 décembre			Neuf mois terminés le 31 décembre		
	2015*	Budget 2015	2014	2015*	Budget 2015	2014
Ventes immobilières	2,4 \$	12,4 \$	10,4 \$	58,8 \$	23,8 \$	22,4 \$
Attractions, aliments, boissons et autres produits d'accueil	17,6	15,1	15,8	78,8	73,7	71,1
Activités de location	9,7	10,2	9,2	31,8	32,3	33,4
Intérêts et produits divers	2,4	1,1	2,2	8,4	4,2	5,9
Total des produits	32,1 \$	38,8 \$	37,6 \$	177,8\$	134,0\$	132,8\$
Frais généraux et administratifs	6,8	6,6	5,8	20,3	19,3	18,8
Résultat avant impôts	(2,4)	(3,4)	(2,6)	16,4	11,2	16,7
Résultat net et résultat global (après impôts)	(1,8)	(2,6)	(2,4)	12,1	8,4	11,6

*Par entité :

	Trimestre terminé le 31 décembre				Semestre terminés le 31 décembre			
	Vieux-Port	Parc Downsview	Société immobilière du Canada	total	Vieux-Port	Parc Downsview	Société immobilière du Canada	total
Ventes immobilières	- \$	- \$	2,3 \$	2,3 \$	- \$	52,9 \$	5,9 \$	58,8 \$
Attractions, aliments, boissons et autres produits d'accueil	1,8	0,2	15,6	17,6	7,4	2,0	69,4	78,8
Activités de location	1,7	2,7	5,3	9,7	7,3	7,6	16,9	31,8
Intérêts et produits divers	0,8	0,4	1,3	2,5	2,9	1,0	4,5	8,4
Total des produits	4,3 \$	3,3 \$	24,5 \$	32,1 \$	17,6\$	63,5\$	96,7 \$	177,8 \$
Frais généraux et administratifs	1,2	0,1	5,5	6,8	3,4	0,5	16,4	20,3
Résultat avant impôts	(3,0)	(0,1)	0,6	(2,4)	(8,1)	3,1	21,3	16,4
Résultat net et résultat global (après impôts)	(2,3)	0,1	0,4	(1,8)	(6,2)	2,4	16,0	12,1

PRODUITS

Les produits des neuf mois se sont établis à 177,8 \$, soit 45,0 \$ et 43,8 \$ de plus que les prévisions budgétaires et le montant de la période correspondante de l'exercice précédent, respectivement.

Les produits proviennent essentiellement de quatre sources :

I) Ventes immobilières

Les ventes immobilières de 58,8 \$ pour les neuf mois comprennent les ventes de biens immobiliers aménagés à titre de terrains à bâtir et vendus à des constructeurs de maisons individuelles ainsi que des ventes de blocs de terrains aménagés. Une vente immobilière que l'on s'attendait à conclure au cours du quatrième trimestre de 2014-2015 l'a été au cours du premier trimestre de 2015-2016. En raison de la nature de ses activités, la Société ne peut forcément enregistrer d'année en année un volume constant de ventes. Les produits englobent les ventes conclues dans des projets particuliers à travers le pays, en fonction des différents marchés.

Les ventes immobilières par région ont été les suivantes :

	Trimestre terminé le 31 décembre		Semestre terminés le 31 décembre	
	2015	2014	2015	2014
Ouest	2,4 \$	10,4 \$	4,8 \$	13,5 \$
Ontario	-	-	52,9	0,1
Québec	-	-	1,1	8,8
Atlantique	-	-	-	-
Total	2,4 \$	10,4 \$	58,8 \$	22,4 \$

Les ventes immobilières du trimestre se sont soldées par une marge brute, excluant les frais généraux et administratifs et les impôts, de 0,8 \$ (ou 32 %) par rapport à une marge brute 3,0 \$ (ou 29 %) pour le trimestre correspondant de l'exercice précédent. Le cumul des ventes depuis le début de l'exercice a permis de dégager une marge brute de 5,1 \$ (ou 9 %) contre une marge brute de 6,1 \$ (ou 27 %) au cours de la période correspondante de l'exercice précédent. Les marges varient considérablement d'un projet à l'autre, et dépendent de nombreux facteurs, dont la demande du marché dans la région où se déroule le projet, la proximité d'un aménagement concurrentiel, la combinaison de produits à l'intérieur du projet, le coût du terrain et le délai de vente d'un projet.

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

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

Tour CN

Les produits de la Tour CN de 14,4 \$ réalisés au cours du trimestre et de 69,4 \$ pour le cumul annuel jusqu'à ce jour dépassent ceux des périodes correspondantes de l'exercice précédent de 1,6 \$ et de 8,1 \$, respectivement. La marge brute de 3,2 \$ pour le trimestre et de 31,8 \$ pour le cumul annuel est supérieure à celle des périodes correspondantes de l'exercice précédent de l'ordre de 1,0 \$ et de 6,0 \$, respectivement.

L'amélioration du cumul jusqu'à ce jour de l'exercice considéré s'explique notamment par l'augmentation des dépenses par visiteur et des marges plus élevées sur les activités liées aux aliments et aux boissons. Les dépenses moyennes par visiteur depuis le début de l'exercice ont atteint 49,62 \$, soit 3,06 \$ par visiteur ou 6,6 % de plus que celles de la période correspondante de l'exercice précédent en raison notamment de la hausse des prix des billets d'entrée qui a été instaurée en juin 2015. L'achalandage a atteint 267 000 visiteurs au cours du trimestre et 1 375 000 visiteurs depuis le début de l'exercice, ce qui représente des hausses de 32 000 et 82 000 visiteurs par rapport aux périodes correspondantes de l'exercice précédent, respectivement.

Vieux-Port

Au cours du trimestre et depuis le début de l'exercice, le Vieux-Port a réalisé des produits de 1,8 \$ et de 7,4 \$, respectivement, sur ses activités liées aux stationnements, aux concessions, aux programmes et aux événements, ce qui est 0,2 \$ de plus que pour le trimestre correspondant de l'exercice précédent et cohérent avec le cumul annuel correspondant de l'exercice précédent.

Parc Downsview

Au cours du trimestre et depuis le début de l'exercice, Parc Downsview a réalisé des produits de 0,2 \$ et de 2,0 \$, respectivement, sur ses activités liées aux installations sportives, aux programmes et aux événements, soit 1,2 \$ et 1,5 \$, respectivement, inférieurs à ceux des périodes correspondantes de l'exercice précédent. La baisse des produits est attribuable à une décision stratégique d'externaliser ces activités au moyen de contrats de location des espaces et d'ententes de gestion. Bien que les produits aient été plus faibles, l'incidence sur le résultat a été neutre.

3) Activités de location

La location englobe les produits tirés des propriétés commerciales, industrielles et résidentielles détenues à titre de placements, ainsi que des biens immobiliers qui se trouvent sur des terrains en voie d'aménagement et détenus pour aménagement futur à travers le pays. Les produits de location de 9,7 \$ au cours du trimestre et de 31,8 \$ depuis le début de l'exercice ont été générés par les biens de placement, les stocks de biens immobiliers qui sont à diverses étapes d'aménagement et d'autres biens immobiliers. Les produits de location ont été supérieurs de 0,5 \$ à ceux du trimestre correspondant de l'exercice précédent, mais inférieurs de 1,6 \$ à ceux du cumul correspondant de l'exercice précédent.

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

	Trimestre terminé le 31 décembre		Neuf mois terminés le 31 décembre	
	2015	2014	2015	2014
Ouest	3,7 \$	4,7 \$	11,9 \$	13,2 \$
Ontario	4,0	2,7	12,0	11,6
Québec	2,0	1,8	7,9	8,0
Atlantique	-	-	-	0,6
Total	9,7 \$	9,2 \$	31,8 \$	33,4 \$

La marge brute de location de 1,7 \$ (ou 17 %) pour le trimestre a été plus élevée de 1,0 \$ que celle du trimestre correspondant de l'exercice précédent. La marge brute de 6,9 \$ (ou 22 %) depuis le début de l'exercice a été inférieure de 2,1 \$ par rapport au cumul annuel correspondant de l'exercice précédent. La réduction du cumul annuel reflète les répercussions de la désaffectation et la démolition des bâtiments pour tenir compte des plans d'aménagement, dont le calendrier peut varier en fonction de l'obtention des approbations municipales.

4) Intérêts et produits divers

Les intérêts et produits divers de 2,5 \$ pour le trimestre et de 8,4 \$ depuis le début de l'exercice comprennent principalement des intérêts sur les placements à court terme, la trésorerie et les équivalents de trésorerie, les créances à long terme et les hypothèques ainsi que des dons et des produits de parrainage du Vieux-Port.

5) Financement public

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

AUTRES

Frais généraux et administratifs

Les frais généraux et administratifs de 6,8 \$ pour le trimestre et de 20,3 \$ depuis le début de l'exercice sont supérieurs de 1,0 \$ et de 1,6 \$, respectivement, à ceux du trimestre et du cumul annuel correspondants de l'exercice précédent. Les frais généraux et administratifs ont augmenté afin de soutenir les produits supplémentaires provenant des attractions, aliments, boissons et autres produits d'accueil et le calendrier des dépenses.

Impôts

Le taux d'imposition effectif de 26,1 % pour le cumul annuel est conforme aux taux prévus par les dispositions législatives.

SITUATION FINANCIÈRE

ACTIF

Au 31 décembre 2015 et au 31 mars 2015, la valeur comptable du total de l'actif s'établissait à 868,0 \$ et à 878,6 \$, respectivement. Le tableau suivant présente un résumé de l'actif de la Société :

	31 décembre 2015	31 mars 2015
Stocks	357,9 \$	340,3 \$
Biens de placement	29,5	13,8
Immobilisations corporelles	134,3	157,4
Trésorerie et équivalents de trésorerie	119,5	184,2
Actif d'impôts différés à recouvrer	93,2	91,3
Créances à long terme	110,4	67,5
Créances clients et autres actifs	23,2	24,1
Total	868,0 \$	878,6 \$

Stocks

Les stocks de la Société incluent 141,0 \$ de biens immobiliers destinés à l'aménagement (31 mars 2015 – 146,3 \$), 206,0 \$ de biens immobiliers en voie d'aménagement (31 mars 2015 – 190,1 \$) et 10,9 \$ de biens immobiliers destinés à la vente (31 mars 2015 – 3,9 \$). Les stocks sont comptabilisés au plus faible du coût et de la valeur nette de réalisation.

La Société a dépensé 29,3 \$ au cours du trimestre et 51,0 \$ depuis le début de l'exercice pour les biens immobiliers en question par rapport à 21,4 \$ et à 48,5 \$, respectivement, au cours des périodes correspondantes de l'exercice précédent. Les dépenses liées aux stocks varient d'une année à l'autre, selon les dépenses requises et prévues pour les biens en question dans le but de les préparer pour les vendre.

Biens de placement

Les biens de placement comprennent principalement des terrains situés à Toronto sur lesquels est construit le Rogers Centre et ceux entourant le pied de la Tour CN, de même que certains biens au Parc Downsview. Depuis le début de l'exercice, les virements nets des immobilisations corporelles aux biens de placement se sont élevés à 17,9 \$ en raison notamment de changements dans la nature des activités menées dans certains édifices au Parc Downsview.

Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles comprennent principalement la Tour CN, le parc national urbain, le stationnement Plaza Garage, le petit parc de la rue John, le Centre des sciences de Montréal, des quais, des ponts, l'immeuble de bureaux et le terrain du Vieux-Port, des véhicules, des expositions, des ordinateurs et du matériel de bureau. Les dépenses en immobilisations sont affectées aux immobilisations corporelles pour conserver et rehausser la qualité supérieure de l'infrastructure. Il y a eu des entrées d'immobilisations de 0,8 \$ au cours du trimestre et de 8,1 \$ depuis le début de l'exercice, par rapport à 1,5 \$ et 4,3 \$, respectivement, pour les périodes correspondantes de l'exercice précédent. Les dépenses en immobilisations fluctuent d'une période à l'autre, selon les sommes requises et prévues pour les immobilisations corporelles. La charge d'amortissement hors trésorerie des immobilisations corporelles s'est chiffrée à 3,4 \$ pour le trimestre et à 11,0 \$ depuis le début de l'exercice, contre 3,5 \$ et à 10,1 \$, respectivement pour les périodes correspondantes de l'exercice précédent. Ces dépenses excluent les frais de réparation et d'entretien. Depuis le début de l'exercice, les immobilisations corporelles du Vieux-Port, qui comprennent le Centre des sciences de Montréal, qui devraient généralement être comptabilisées à l'actif sont contrebalancées par la comptabilisation du financement public de 1,0 \$ reçu au cours des exercices antérieurs. Les immobilisations corporelles du Vieux-Port ont été dépréciées, car leur juste valeur était inférieure de 3,7 \$ à leur valeur comptable.

Trésorerie et équivalents de trésorerie

La Société continue de maintenir des niveaux élevés de liquidités, afin d'être en mesure de réagir à des occasions possibles qui pourraient nécessiter des sommes importantes de trésorerie. Au 31 décembre 2015, les soldes de la trésorerie et des équivalents de trésorerie, détenus auprès d'importantes banques à charte canadienne et institutions financières, totalisaient 119,5 \$ contre 184,2 \$ au 31 mars 2015. La baisse de la trésorerie et des équivalents de trésorerie depuis le début de l'exercice est attribuable notamment à l'exploitation, aux dépenses pour les stocks et les immobilisations corporelles, aux remboursements des effets à payer, aux acquisitions de biens immobiliers, aux acomptes d'impôt sur les bénéfices et à un dividende de 10,0 \$ à l'actionnaire.

Actif d'impôt différé

L'actif d'impôts différés de 93,2 \$ est principalement attribuable aux différences temporaires entre la valeur comptable des actifs et des passifs aux fins de présentation de l'information financière et les montants utilisés à des fins fiscales à Parc Downsview. La majorité de l'actif d'impôts différés doit être réalisée à la vente de terrains en voie d'aménagement au cours des prochaines années.

Créances à long terme

Les créances à long terme comprennent des hypothèques sur des biens immobiliers vendus et des sommes à recevoir des partenaires à même les flux de trésorerie des coentreprises. L'augmentation du solde par rapport au 31 mars 2015 a été occasionnée par une vente de terrain qui a été essentiellement financée par un prêt hypothécaire consenti par le vendeur, dont le remboursement est prévu d'ici un an.

Créances clients et autres actifs

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

PASSIF ET CAPITAUX PROPRES

La Société finance son actif 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 2015	31 mars 2015
Facilités de crédit	75,7 \$	71,6 \$
Effets à payer	262,5	273,0
Dettes fournisseurs et autres créditeurs	21,6	32,9
Loyers reçus d'avance, dépôts et autres passifs	9,5	13,3
Produit différés	4,3	5,6
Provisions	25,2	9,9
Autres passifs	17,2	22,4
Total du passifs	416,0 \$	428,7 \$
Surplus d'apport	181,2	181,2
Résultats non distribués	270,8	268,7
	452,0	449,9
Total du passif et des capitaux propres	868,0 \$	878,6 \$

Facilités de crédit

La Société bénéficie de deux facilités de crédit.

Parc Downsview dispose d'une facilité de crédit renouvelable à vue de 100,0 \$, non garantie. La facilité de crédit peut être utilisée au moyen d'emprunts, d'acceptations bancaires et de lettres de crédit. Au 31 décembre 2015, Parc Downsview avait utilisé 90,5 \$ (31 mars 2015 – 82,6 \$), dont 14,8 \$ (31 mars 2015 – 11,0 \$) avaient servi à garantir des lettres de crédit en cours. Les autres produits provenant de la facilité de crédit ont servi à financer la construction et l'aménagement de projets au Parc Downsview et à rembourser des effets à payer.

La Société immobilière du Canada dispose d'une facilité de crédit renouvelable de 100,0 \$, prioritaire, non garantie. La facilité de crédit peut être utilisée au moyen d'emprunts, d'acceptations bancaires et de lettres de crédit. Au 31 décembre 2015, la Société immobilière du Canada avait utilisé 42,1 \$ (31 mars 2015 – 29,1 \$) comme garantie pour des lettres de crédit en cours.

Effets à payer

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

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

Exercices terminés le 31 mars	2016 (reste de l'exercice)	- \$
	2017	34,7
	2018	18,8
	2019	4,2
	2020	2,7
Exercices ultérieurs		256,5
Total partiel		316,9
Moins les intérêts représentant les intérêts théoriques		54,3
		262,6 \$

Dettes fournisseurs et autres créditeurs

Les dettes fournisseurs et autres créditeurs sont inférieurs à ceux du 31 mars 2015 en raison de l'échéancier. Dans tous les cas, il s'agit de dettes fournisseurs et de charges à payer engagées dans le cours normal des activités.

Loyers reçus d'avance, dépôts et autres passifs

Les loyers reçus d'avance, dépôts et autres passifs comprennent dans une large mesure des dépôts sur des ventes immobilières versés par les acheteurs et des dépôts de constructeurs, qui font partie du cours normal des activités.

Produits différés

Les produits différés représentent les produits provenant des activités de location, de location à bail, de programmes et d'événements, et de l'aménagement et produits divers que la Société n'a pas encore gagnés.

Provisions

Les provisions représentent des obligations de la Société dont l'échéancier et le montant sont incertains. La hausse provient des provisions requises pour les coûts pour achever les biens immobiliers vendus au cours de l'exercice considéré

Autres passifs

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

RESSOURCES EN CAPITAL ET LIQUIDITÉS

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

- financer les charges récurrentes;
- gérer les facilités de crédit courantes;
- financer l'aménagement continu des stocks et des biens de placement;
- financer les exigences de fonds afin de maintenir et d'améliorer ses immobilisations corporelles;
- financer les activités d'investissement, lesquelles peuvent inclure :
 - des acquisitions de biens immobiliers;
 - des remboursements des effets;
 - des dépenses en immobilisations discrétionnaires;
 - financer le déficit d'exploitation du Vieux-Port;
- effectuer des distributions à son seul actionnaire.

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

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

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

Au 31 décembre 2015, la Société disposait d'environ 24,5 \$ de fonds en caisse et de 95,0 \$ d'équivalents de trésorerie, lesquels consistent en des dépôts à terme arrivant à échéance dans 43 jours et des certificats de dépôt remboursables en tout temps.

RISQUES

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

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

Risques macroéconomiques généraux

Selon la Banque du Canada, la croissance du produit intérieur brut réel du Canada a été de 1,2 % en 2015 et devrait se renforcer pour atteindre 1,4 % en 2016 et 2,4 % en 2017.

Risques relatifs au secteur immobilier

De par sa nature, l'immobilier comporte généralement des risques et chaque bien immobilier est exposé à des risques selon ses caractéristiques et son emplacement. Certains frais importants, dont l'impôt foncier, les charges d'entretien et d'assurance et autres charges connexes, doivent être engagés sans égard à la conjoncture de la région où se trouve le bien immobilier, mais le moment des autres dépenses importantes est discrétionnaire et elles peuvent être différées. Dans les perspectives du marché de l'habitation établies à l'automne 2015 par la Société d'hypothèques et de logement (« SCHL »), la conjoncture devrait se renforcer en 2016 après un ralentissement temporaire en 2015. On s'attend à ce que le taux de chômage au Canada demeure stable à 6,8 % en 2016. On prévoit que les taux hypothécaires commenceront à grimper graduellement à la fin de 2016. On estime que le nombre prévu de mises en chantier variera entre 153 000 et 203 000 unités en 2016 et entre 149 000 et 199 000 unités en 2017. Le nombre réel de mises en chantier en 2014 et 2015 a été de 189 300 et 173 000 unités, respectivement.

Les perspectives pour le marché de l'habitation canadien sont une stabilité générale; cependant, il existe des risques et des incertitudes d'importance, notamment dans certains marchés locaux. Les prix de référence du pétrole, qui se négocient actuellement autour de 30 \$ le baril, demeurent le facteur de risque et d'incertitude le plus important limitant la croissance. La baisse des prix du pétrole a eu un effet négatif sur la demande de logements à Terre-Neuve-et-Labrador, en Saskatchewan et notamment en Alberta en raison des répercussions négatives sur l'emploi et le revenu des ménages. Plus précisément, les mises en chantier à Calgary ont fléchi, passant de 17 131 unités en 2014 à 13 033 unités en 2015 et l'on prévoit 10 000 unités en 2016 (soit un déclin de 42 % entre 2014 et 2016). Les mises en chantier à Edmonton ont augmenté, passant de 13 872 unités en 2014 à 17 050 unités en 2015, mais l'on prévoit qu'elles baisseront à 11 100 unités en 2016 (soit un déclin de 20 % entre 2014 et 2016).

Dans les reportages des médias, la Banque du Canada a laissé entendre que les prix des résidences étaient peut-être surévalués de 10 à 30 % au Canada et provoqués par les marchés de Vancouver et de Toronto. L'Organisation de coopération et de développement économiques (« OCDE ») a aussi soulevé des inquiétudes au sujet du marché de l'habitation canadien, en évoquant les ratios élevés de la dette au revenu des ménages et les unités d'habitation achevées mais inoccupées dans des secteurs comme Toronto, ce qui pourrait mener à une éventuelle correction soudaine. Dans son rapport d'évaluation du marché de l'habitation du premier trimestre de 2016, la SCHL indique que Calgary et Edmonton présentent des signes de conditions problématiques élevés et modérés, respectivement. En octobre 2015, les deux villes ont constaté des signes de conditions problématiques. L'inquiétude croissante de la SCHL concernant ces marchés de l'habitation s'appuie sur une baisse de l'emploi et une force économique plus faible. Toronto continue de démontrer des signes élevés de conditions problématiques.

Risques relatifs au secteur de l'accueil et du tourisme

Les activités de la Tour CN et du Vieux-Port sont directement liées à la performance du secteur du tourisme à Toronto et à Montréal, respectivement. L'achalandage de la Tour CN varie également selon les saisons et les conditions météorologiques quotidiennes. Les visiteurs provenant de l'extérieur du marché local constituent la majorité des visiteurs de la Tour CN. Le dollar canadien dévalué a fait augmenter le nombre de visiteurs américains à Toronto et continuera à favoriser les produits tirés de la Tour CN.

L'achalandage au Vieux-Port joue un rôle important dans ses résultats. Le Vieux-Port atténue ces risques en gérant de façon active et en modifiant ses frais de publicité, en présentant de nouveaux événements et attractions, tout en se concentrant aussi sur les événements importants existants pour accroître le nombre total de ses visiteurs.

Risques relatifs aux taux d'intérêt et au financement

La Société juge qu'elle a géré efficacement le risque de taux d'intérêt. Ses effets à payer ne portent pas intérêt et sont remboursables selon la première des dates suivantes : à leur échéance (entre 2016 et 2050) ou aux dates de disponibilité du produit net de la vente par la Société des biens immobiliers pour lesquels ont été émis ces effets, sauf dans un nombre limité de cas où les modalités de l'effet précisent quand l'émetteur peut en exiger le paiement et sans égard aux flux de trésorerie du bien. La Société estime que ces instruments financiers atténuent adéquatement son exposition aux fluctuations des taux d'intérêt. Elle est également d'avis que les modalités de remboursement de ses effets à payer, de concert avec les flux de trésorerie générés par les projets, selon les estimations de la direction, suffiront pour rembourser les effets à payer à leur échéance, à tout le moins.

Risque de crédit

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

La Société a tenté de réduire ce risque en limitant son exposition à un seul locataire ou secteur d'activité, et en effectuant des évaluations de crédit pour tous ses nouveaux contrats de location et transactions de crédit. Elle atténue également ce risque en signant des contrats de location à long terme avec des échéances variables. Le risque de crédit sur les ventes de terrains est atténué par la garantie du bien immobilier sous-jacent jusqu'à ce que l'acheteur ait respecté toutes les conditions financières de l'accord de vente.

Les comptes clients de la Société comprennent presque exclusivement des soldes exigibles. La Société effectue fréquemment un examen de ses créances et, au besoin, établit une provision appropriée pour les créances douteuses. Au 31 décembre 2015, le solde des loyers à recevoir et des créances diverses s'élevait à 16,1 \$ (31 mars 2015 – 20,6 \$).

La Société possède des créances à long terme portant intérêt s'élevant à 59,5 \$ (31 mars 2015 – 17,6 \$) et provenant de la vente de biens immobiliers. Le taux moyen pondéré pour les hypothèques à taux fixe est de 0,92 % (31 mars 2015 – 4,34 %). Toutes les créances à long terme sont garanties par des hypothèques subsidiaires, selon lesquelles la juste valeur sous-jacente du bien immobilier est supérieure au solde de la créance à long terme au 31 décembre 2015.

La Société a aussi des créances à long terme de 50,9 \$ sur ses partenaires dans les acquisitions de terrains situés à Vancouver. Les créances à long terme ne portent pas intérêt et sont remboursables à même les flux de trésorerie des coentreprises. Les flux de trésorerie projetés des coentreprises sont beaucoup plus élevés que le montant des créances à long terme au 31 décembre 2015.

Risques environnementaux

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

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

Risques relatifs à l'infrastructure

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

Garanties et éventualités

La Société peut être éventuellement partie à des litiges et réclamations qui surviennent de temps à autre dans le cours normal de ses activités. Le portefeuille immobilier et les acquisitions possibles de la Société auprès du gouvernement sont touchés par des revendications territoriales autochtones. La Société continue de collaborer avec divers organismes gouvernementaux afin de contribuer à l'établissement d'un processus permettant de lui transférer des biens immobiliers excédentaires. Les engagements et éventualités sont présentés aux notes annexes 12 et 13 aux états financiers consolidés du trimestre terminé le 31 décembre 2015.

Parties liées

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

Les transactions importantes avec des parties liées au cours du trimestre et du cumul annuel sont les suivantes :

	Trimestre terminé le 31 décembre		Neuf mois terminés le 31 décembre	
	2015	2014	2015	2014
Location, location à bail et produits divers	0,3 \$	0,3 \$	1,5 \$	1,7 \$
Acquisitions en espèces de biens immobiliers	4,9	2,5	4,9	6,3
Remboursement d'effets à payer	10,3	-	15,6	34,7
Acquisition de biens immobiliers au moyen d'effets à payer ne portant pas intérêt (montant du capital)	-	-	-	173,1
Versement d'un dividende à l'actionnaire	-	-	10,0	-

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

	31 décembre 2015	31 mars 2015
Créances clients nettes et autres créances des ministères et organismes fédéraux, sauf le financement public à payer	- \$	0,5 \$
Financement public et crédits à payer	-	1,0
Effets à payer	262,6	273,0

Principales estimations comptables

La discussion et l'analyse de la situation et de la performance financières de la Société reposent sur les états financiers consolidés, lesquels sont préparés conformément aux IFRS. Pour préparer des états financiers consolidés, la direction doit faire preuve de jugement et élaborer des estimations et des hypothèses qui ont une incidence sur les montants des actifs et des passifs présentés, sur la présentation des actifs et des passifs éventuels, ainsi que sur la présentation des produits et des charges pour les périodes des états financiers consolidés. Les décisions, les estimations et les hypothèses sont évaluées de façon continue. Les estimations sont fondées sur l'opinion indépendante d'un tiers, sur l'expérience historique et sur d'autres hypothèses que la direction estime raisonnables et appropriées dans les circonstances. Les résultats réels peuvent varier de façon importante comparativement à ces hypothèses et estimations.

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

i. Stocks et coût des ventes immobilières

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

Pour arriver aux estimations de la valeur nette de réalisation des biens immobiliers, la direction doit élaborer des hypothèses

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

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

ii. Évaluation des justes valeurs

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

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

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

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

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

Les estimations et hypothèses importantes sous-tendant l'évaluation des actifs financiers, des immeubles de placement et des passifs financiers sont présentées dans les notes annexes 5 et 22 aux états financiers consolidés.

iii. Composantes importantes et durées d'utilité

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

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

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

v. Moins-value et dépréciation

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

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

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

vi. Impôts sur le résultat

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

Flux de trésorerie

La trésorerie et les équivalents de trésorerie affectés aux activités opérationnelles et d'investissement se sont élevés à 27,3 \$ pour le trimestre. La trésorerie et les équivalents de trésorerie affectés aux activités opérationnelles et d'investissement se sont élevés à 43,1 \$ pour le cumul depuis le début de l'exercice. Au cours de l'exercice, la vente de Stanley Green s'est conclue à 52,9 \$, procurant 4,4 \$ en trésorerie, en plus du dépôt de 4,1 \$ reçu auparavant. Le solde de l'achat a été financé par un prêt hypothécaire consenti par le vendeur.

ACQUISITIONS ET PERSPECTIVES

Le 31 décembre 2014, la Société a conclu trois ententes de coentreprises avec le même partenaire tiers pour trois parcelles de terrain distinctes situées à Vancouver (collectivement désignées comme les terrains de Vancouver) totalisant environ 32 hectares (80 acres). Chacune des parcelles des terrains de Vancouver est contrôlée conjointement par la Société et son partenaire, chacun possédant une participation de 50 p. 100 dans le bien immobilier. La juste valeur des terrains de Vancouver est d'environ 307 \$, qui a été financée par des effets à payer ne portant pas intérêt avec un montant de capital s'élevant à 221 \$ et par un capital d'apport de la part du partenaire. La Société est responsable pour le remboursement du solde entier des effets à payer, dont une partie sera partiellement financée par des créances à long terme sur le partenaire. Les créances à long terme sur les partenaires seront remboursées à même les flux de trésorerie des coentreprises. Les terrains de Vancouver sont comptabilisés comme des entreprises communes. Par conséquent, la Société a consolidé sa quote-part des actifs, des passifs, des produits et des charges.

La Société dispose d'un portefeuille de terrains d'environ 571 hectares (1 411 acres) au 31 décembre 2015.

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

Les principaux projets d'aménagement résidentiel de la Société se situent à Terre-Neuve-et-Labrador, en Nouvelle-Écosse, au Québec, en Ontario, en Alberta et en Colombie-Britannique, où elle réaménage les anciennes BFC Shannon Park, BFC Toronto, BFC Rockcliffe, BFC Calgary, BFC Griesbach et BFC Chilliwack, ainsi que divers biens immeubles à Vancouver. Dans la majorité de ces projets, la Société effectue de la location provisoire, ce qui lui permet de tirer des produits supérieurs à ses frais de

possession. À St. John's, Terre-Neuve-et-Labrador, elle aménage actuellement un projet à Pleasantville sur le site d'une ancienne base militaire.

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

La Société a estimé un résultat avant impôts de 258,6 \$ au cours de la période de cinq ans se terminant le 31 mars 2020 selon le Plan d'entreprise annuel approuvé. La Société compte demeurer financièrement autonome et verser régulièrement un dividende au gouvernement du Canada.

Déclaration

Nous les soussignés, John McBain, président-directeur général, et Jurgen Dirks, premier vice-président, Services d'entreprise et chef des finances, certifions :

que nous avons examiné les états financiers consolidés résumés intermédiaires de la Société immobilière du Canada limitée pour la période terminée le 31 décembre 2015;

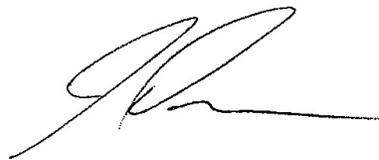
qu'à notre connaissance, les états financiers consolidés résumés intermédiaires ne comportent aucune fausse déclaration relative à un fait important et n'omettent aucun fait important qui doit être déclaré ou dont la mention est nécessaire pour que la déclaration ne soit pas trompeuse, compte tenu des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



John McBain

Le président-directeur général



Jurgen Dirks

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

Toronto, Canada
Le 25 février 2016

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

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

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

À notre connaissance, ces états financiers consolidés résumés intermédiaires donnent, dans tous leurs aspects significatifs, une image fidèle de la situation financière au 31 décembre 2015 et au 31 mars 2015, ainsi que de la performance financière et des flux de trésorerie de la Société pour les périodes terminées les 31 décembre 2015 et 2014.

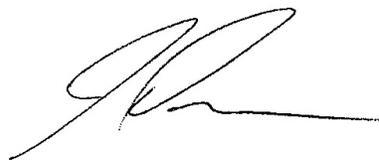
S'il y a lieu, la direction se sert de son jugement pour faire les estimations nécessaires afin d'assurer une présentation fidèle et uniforme de ces informations.

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

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



John McBain
Le président-directeur général



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

Toronto, Canada
Le 25 février 2016

SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE DU CANADA LIMITÉE

ÉTAT CONSOLIDÉ DU RÉSULTAT GLOBAL

En milliers de dollars canadiens	Note	Trimestre terminé le 31 décembre		Neuf mois terminés le 31 décembre	
		2015	2014	2015	2014
PRODUITS					
Ventes immobilières		2 389 \$	10 375 \$	58 789 \$	22 439 \$
Attractions, aliments, boissons et autres produits d'accueil		17 567	15 791	78 772	71 054
Location		9 689	9 226	31 832	33 354
Intérêts et produits divers		2 539	2 185	8 392	5 988
		37 184	37 577	177 785	132 835
CHARGES					
Coût des ventes immobilières		1 617	7 331	53 671	16 338
Attractions, aliments, boissons et autres charges d'accueil		16 087	16 134	56 819	52 320
Charges opérationnelles de location		8 028	8 507	24 969	24 399
Frais généraux et administratifs		6 807	5 765	20 350	18 769
Perte de valeur, coûts antérieurs à l'acquisition et dépréciations	5,6	691	459	1 338	1 318
Intérêts et autres frais		1 390	1 968	4 216	2 969
	15	34 620	40 164	161 363	116 113
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS SUR LE RÉSULTAT		(2 436)	(2 587)	16 422	16 722
Économie d'impôt différé	18	(936)	(317)	(2 274)	(1 087)
Charge d'impôt exigible	18	271	108	6 574	6 224
		(665)	(209)	4 300	5 137
RÉSULTAT NET ET RÉSULTAT GLOBAL		(1 771) \$	(2 378) \$	12 122 \$	11 585 \$

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 2015	31 mars 2015
ASSETS			
Actifs non courants			
Immeubles de placement	5	29 465 \$	13 840 \$
Stocks	6	141 040	146 300
Immobilisations corporelles	4	134 278	157 372
Créances clients et autres actifs	9	4 619	4 387
Créances à long terme	7	52 416	51 914
Impôts différés	18	93 174	91 296
		454 992	465 109
Actifs courants			
Stocks	6	216 873	194 023
Trésorerie et équivalents de trésorerie	8	119 526	184 193
Créances clients et autres actifs	9	14 564	19 613
Partie courante des créances à long terme	7	58 028	15 622
Partie courante des impôts à recouvrer et autres actifs d'impôt		4 013	-
		413 004	413 451
		867 996 \$	878 560 \$
PASSIFS ET CAPITAUX PROPRES			
PASSIF			
Passifs non courants			
Effets à payer	11	227 826 \$	241 964 \$
Dettes fournisseurs et autres créditeurs	12	260	452
Provisions	13	4 381	1 425
Loyers reçus d'avance, dépôts et autres passifs		2 956	3 547
Impôts différés		17 182	17 578
		252 605	264 966

ÉTATS CONSOLIDÉS CONDENSÉS DE LA SITUATION FINANCIÈRE,
SUIVE À LA PAGE 19



SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE DU CANADA LIMITÉE

ÉTAT CONSOLIDÉ DE LA SITUATION FINANCIÈRE

Au En milliers de dollars canadiens	Note	31 décembre 2015	31 mars 2015
Passifs courants			
Facilités de crédit	10	75 700	71 600
Partie courante des effets à payer	11	34 739	31 070
Dettes fournisseurs et autres créditeurs	12	21 312	32 408
Provisions	13	20 847	8 440
Financement public	14	-	997
Produits différés		4 250	5 546
Impôts sur le résultat payables		-	3 912
Loyers reçus d'avance, dépôts et autres passifs		6 560	9 760
		163 408	163 733
Capitaux propres			
Surplus d'apport	16	181 170	181 170
Résultats non distribués	16	270 813	268 691
		451 983	449 861
		867 996 \$	878 560 \$
Éventualités et engagements	12,13		
Contrats de location simple	17		

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

Au nom du Conseil d'administration :



Grant B. Walsh
Le président du Conseil d'administration



Toby Jenkins
Le président du Comité de vérification,

SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE DU CANADA LIMITÉE

ÉTAT CONSOLIDÉ DES VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES

Période terminée le 31 décembre
En milliers de dollars canadiens

	Surplus d'apport	Résultats non distribués	Total des capitaux propres
Solde d'ouverture au 1er avril 2014	181 170 \$	247 742 \$	428 912 \$
Variations au cours de l'exercice			
Résultat net de l'exercice	-	30 949	30 949
Dividende	-	(10 000)	(10 000)
Solde de clôture au 31 mars 2015	181 170 \$	268 691 \$	449 861 \$

Variations au cours de la période			
Résultat net de l'exercice	- \$	12 122 \$	12 122 \$
Dividende	-	(10 000)	(10 000)
Solde de clôture au 31 décembre 2014	181 170 \$	270 813 \$	451 983 \$

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	Trimestre terminé le 31 décembre		Neuf mois terminés le 31 décembre		
	Note	2014	2013	2014	2013
ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES					
Résultat net		(1 771) \$	(2 378) \$	12 122 \$	11 585 \$
Perte sur la vente d'immobilisations corporelles		-	-	172	-
Charge d'intérêts		1 373	1 734	4 183	2 300
Intérêts versés		(255)	(257)	(776)	(738)
Produit d'intérêts		(1 508)	(2 543)	(4 177)	(3 894)
Impôts sur le résultat versés		(3 791)	(2 914)	(14 499)	(10 208)
Recouvrement des coûts de vente des biens immobiliers		1 617	7 331	53 671	16 338
Dépenses en immobilisations pour les stocks de biens immobiliers		(29 319)	(21 427)	(50 961)	(48 541)
Perte de valeur, coûts antérieurs à l'acquisition et radiations		437	110	5 001	1 318
Provisions		524	(93)	-	(831)
Charge d'impôt sur le résultat		(665)	(209)	4 300	5 137
Amortissement		3 405	3 470	10 964	10 131
		(29 953)	(17 176)	20 000	(17 403)
Variation nette du fonds de roulement hors trésorerie		3 111	13 201	(55 913)	23 647
FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DES (AFFECTÉS AUX) ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES		(26 842)	(3 975)	(35 913)	6 244
ACTIVITÉS DE FINANCEMENT					
Remboursement d'effets à payer		(10 308)	-	(15 606)	(34 673)
Dividende versé		-	(10 000)	(10 000)	(10 000)
Produit des facilités de crédit		3 700	1 600	6 700	22 200
Remboursement de facilités de crédit		-	-	(2 600)	(3 500)
FLUX DE TRÉSORERIE AFFECTÉS AUX ACTIVITÉS DE FINANCEMENT		(6 608)	(8 400)	(21 506)	(25 973)
ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT					
Intérêts reçus		323	647	1 168	1 453
Dépenses en immobilisations pour les immeubles de placement		0	(743)	(290)	(1 245)
Dépenses en immobilisations pour les immobilisations corporelles		(812)	(1 500)	(8 126)	(4 233)
FLUX DE TRÉSORERIE AFFECTÉS AUX ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT		(489)	(1 596)	(7 248)	(4 025)
AUGMENTATION (DIMINUTION) NETTE DE LA TRÉSORERIE ET DES ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE		(33 939)	(13 971)	(64 667)	(23 754)
Trésorerie et équivalents de trésorerie à l'ouverture de la période		153 465	114 326	184 193	124 109
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE À LA CLÔTURE DE LA PÉRIODE		119 526 \$	100 355 \$	119 526 \$	100 355 \$

Information supplémentaire sur les flux de trésorerie

19

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

Pour la période terminée le 31 décembre 2015

I. POUVOIRS ET ACTIVITÉS DE LA SICL

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

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

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

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

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

La directive vise à harmoniser les politiques, lignes directrices et pratiques de la SICL en matière de frais de déplacement, d'accueil, de conférences et d'événements avec les politiques, directives et instruments connexes en matière de frais de déplacement, d'accueil, de conférences et d'événements conformément aux obligations juridiques de la Société. Cette dernière présentera la mise en œuvre de cette directive dans son plan d'entreprise.

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 25 février 2016.

2. RÉSUMÉ DES PRINCIPALES MÉTHODES COMPTABLES

a) Déclaration de conformité

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

b) Mode de présentation

Les états financiers consolidés résumés intermédiaires (les « états financiers consolidés ») de la SICL ont été préparés selon la méthode du coût historique, sauf indication contraire à cet effet. Les états financiers consolidés sont préparés sur une base de continuité d'exploitation et présentés en dollars canadiens, soit la monnaie fonctionnelle de la Société, arrondis au millier près. Les méthodes comptables décrites ci-après ont été appliquées de manière uniforme, dans tous leurs aspects significatifs, aux périodes présentées dans les présents états financiers consolidés, à moins d'indications contraires. 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 2015.

c) Méthode de consolidation

Les états financiers consolidés incluent les comptes de la Société et de ses filiales consolidées, lesquelles sont sous le contrôle de la Société. Le contrôle existe lorsque l'investisseur dispose d'un pouvoir sur l'entité détenue, qu'il est exposé à des rendements

variables en raison de ses liens avec l'entité émettrice et qu'il a la capacité d'influer sur ces rendements du fait du pouvoir qu'il détient sur celle-ci. Les comptes de la Société immobilière du Canada, de Parc Downsview et du Vieux-Port, filiales entièrement détenues par la SICL, sont consolidés à ceux de la SICL.

La Fondation du Centre des sciences de Montréal (la « FCSM ») et la Fondation du parc Downsview (la « FPD ») sont deux entités structurées qui sont consolidées, car la Société a conclu qu'elle les contrôle. La FPD a été créée pour aider à l'aménagement du parc Downsview en générant un appui financier et des dons de sociétés et du public. La FCSM est un organisme sans but lucratif fondé en 2000. Elle gère les fonds et les activités de collecte de fonds pour le seul bénéficiaire du Centre des sciences de Montréal. La FCSM doit remettre tous les fonds au Vieux-Port afin d'être utilisés pour les activités du Centre des sciences de Montréal.

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

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

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

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

d) Comptabilisation des produits

La Société comptabilise les produits comme suit :

i) Ventes immobilières

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

ii) Location

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

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

iii) Location provenant d'activités accessoires

En plus des produits de location associés à ses immeubles de placement, la Société touche des produits de location de dispositions contractuelles avec des locataires de certains biens commerciaux et propriétés résidentielles destinés à l'aménagement qui font partie des stocks. Ces dispositions contractuelles sont généralement à court terme et renouvelables annuellement, et jugées accessoires aux activités d'aménagement immobilier. Comme il est décrit à la note 2 n) i), la Société s'est servi de son jugement pour établir si les biens commerciaux et les propriétés résidentielles destinés à l'aménagement

et dont elle tire des produits 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'accueil, des installations sportives, de la vente au détail et les produits divers sont comptabilisés au moment de la vente ou de la prestation des services, selon le cas.

v) Dons et parrainages

Par l'intermédiaire de ses filiales, la Société a signé des ententes avec un certain nombre de promoteurs pour lui fournir des liquidités, des produits, de la publicité et d'autres services en échange de divers avantages, dont des droits de commercialisation exclusifs et une visibilité. Les dons et les parrainages sont comptabilisés dans la période à laquelle ils sont liés dans le poste des intérêts et produits divers dans l'état consolidé du résultat global. Les transactions non monétaires sont comptabilisées à leur juste valeur.

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

vi) Financement public

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

Cette exigence constitue une stipulation sur la façon dont la Société doit utiliser les ressources qui lui ont été transférées ou les mesures qu'elle doit prendre pour maintenir les paiements de transfert. Les montants non dépensés ont été comptabilisés comme passif différé à titre de financement public et ont été utilisés au cours de l'exercice écoulé pour acquérir des immobilisations corporelles.

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

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

e) Coûts antérieurs à l'acquisition

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

f) Biens immobiliers

i) Immobilisations corporelles

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

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

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

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

Actifs	Durée
Immeubles	5 à 55 ans
Aménagement des terrains	4 à 75 ans
Matériel, expositions, systèmes et agencements, véhicules	3 à 10 ans

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

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

ii) Immeubles de placement

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

La Société applique le modèle du coût selon lequel les immeubles de placement sont évalués selon la même méthode que les immobilisations corporelles (note 2 f) i)), sauf lorsque le bien correspond aux critères d'un bien destiné à la vente; le bien est alors évalué conformément à IFRS 5 Actifs non courants détenus en vue de la vente et activités abandonnées.

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

Actifs	Durée
Immeubles	5 à 55 ans
Aménagement des terrains	4 à 75 ans
Matériel, expositions, systèmes et agencements, véhicules	3 à 10 ans
Améliorations locatives	15 à 25 ans ou durée du bail

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

iii) Stocks

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

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

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

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

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

g) Intérêts dans les partenariats

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

h) Dépréciation d'actifs financiers et non financiers

i. Dépréciation d'actifs financiers

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

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

ii. Créances clients et autres actifs

La valeur comptable de l'actif est réduite en ayant recours à un compte de correction de valeur et la perte est comptabilisée dans l'état consolidé du résultat global. Les créances clients et autres actifs, ainsi que les corrections connexes, sont radiés lorsque n'existe pas de perspective réaliste quant au recouvrement futur et tout actif affecté en garantie a été réalisé ou transféré à la Société. Si, dans un exercice ultérieur, le montant de la perte de valeur estimée augmente ou diminue à cause d'un événement survenant après que la dépréciation ait été comptabilisée, la perte de valeur comptabilisée antérieurement est augmentée ou diminuée en ajustant le compte de correction de valeur. Si un compte radié est recouvré plus tard, le recouvrement est crédité aux frais de financement dans l'état consolidé du résultat global.

iii. Dépréciation d'actifs non financiers

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

l'actif. Lorsque la valeur comptable d'un actif (ou d'une unité génératrice de trésorerie) dépasse sa valeur recouvrable, l'actif est considéré comme étant déprécié, et elle est alors diminuée à sa valeur recouvrable.

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

i) Trésorerie et équivalents de trésorerie

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

j) Impôts sur le résultat

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

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

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

k) Instruments financiers

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

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

i) Actifs financiers

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

Prêts et créances

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

ii) Passifs financiers

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

Autres passifs financiers

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

I) Provisions

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

Coûts de mise hors service d'immobilisations

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

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

Paiements en remplacement d'impôts et actions en justice

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

m) Jugements importants dans l'application des méthodes comptables

Lors de l'application des méthodes comptables de la Société, la direction a porté les jugements importants suivants qui ont l'impact le plus important sur les montants qu'elle comptabilise dans les états financiers consolidés :

i. Stocks

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

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

ii. Immeubles de placement

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

iii. Contrats de location

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

La Société doit également porter des jugements dans le cas de certains contrats de location, particulièrement ceux à long terme en vertu desquels les locataires occupent une partie importante ou la totalité d'un bien immobilier, s'il s'agit de contrats de location simple ou de location-financement.

iv. Provisions

Les méthodes de la Société relatives aux provisions sont décrites à la note 2 l). Pour appliquer ces méthodes, la Société formule des jugements concernant les meilleures estimations de la probabilité, du moment et de la valeur prévue de son résultat.

v. Impôts sur le résultat

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

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

vi. Contrôle sur les entités structurées

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

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

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

vii. Partenariats

La méthode de la Société en matière de partenariats est décrite à la note 2 g). Lorsqu'elle applique cette méthode, elle

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

n) Estimations comptables et hypothèses importantes

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

i. Stocks et coût des ventes immobilières

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

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

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

ii. Évaluation des justes valeurs

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

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

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

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

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

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

iii. Composantes importantes et durées d'utilité

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

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

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

v. Moins-values et dépréciations

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

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

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

vi. Impôts sur le résultat

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

3. Prises de position comptables futures

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

En mai 2014, l'IASB a émis IFRS 15 *Produits des activités ordinaires tirés de contrats conclus avec des clients* qui fournit un modèle complet en cinq étapes pour la comptabilisation des produits des activités ordinaires pour tous les contrats conclus avec des

clients. IFRS 15 exige que la direction exerce beaucoup de jugement et établisse des estimations qui influent sur la comptabilisation des produits des activités ordinaires. IFRS 15 entre en vigueur pour les périodes annuelles à compter du 1er janvier 2018; une application anticipée est autorisée.

ii. Instruments financiers

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

iii. Immobilisations corporelles et incorporelles

IAS 16 *Immobilisations corporelles* et IAS 38 *Immobilisations incorporelles* ont été modifiées pour clarifier les méthodes acceptables d'amortissement. Les modifications entrent en vigueur pour les périodes annuelles à compter du 1er janvier 2016; une application anticipée est autorisée.

iv. Partenariats

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

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

4. Immobilisations corporelles

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

La méthode comptable de la Société en matière de subventions publiques utilisées pour l'achat d'immobilisations corporelles, comme le décrit la note 2 d) vi), est de comptabiliser les actifs au net des subventions reçues. Au cours de la période terminée le 31 décembre 2015, le Vieux-Port a fait des acquisitions d'immobilisations corporelles de l'ordre de 1,0 million de dollars (31 décembre 2014 – 1,6 million) contre lesquelles du financement public a été appliqué.

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

Coût ou coût présumé						
	Terrains	Immeubles	Matériel et autres biens	Aménagements de terrains	Aménagements locatives	Total
Solde au 31 mars 2015	28 855 \$	131 425 \$	32 310 \$	24 607 \$	2 942 \$	220 139 \$
Virements des immeubles de placement	-	2 085	-	-	-	2 085
Entrées	-	3 280	332	-	-	3 612
Sorties	-	(38)	(226)	-	(753)	(1 017)
Virements aux immeubles de placement	(1 228)	(13 770)	(3 217)	(5 772)	(2 189)	(26 176)
Solde au 30 juin 2015	27 627 \$	122 982 \$	29 199 \$	18 835 \$	- \$	198 643 \$
Entrées	-	2 558	147	-	-	2 705
Sorties	-	-	(142)	-	-	(142)
Solde au 30 septembre 2015	27 627 \$	125 540 \$	29 204 \$	18 835 \$	- \$	201 206 \$
Entrées	-	382	408	22	-	812
Sorties	-	-	(8 722)	-	-	(8 722)
Solde au 31 décembre 2015	27 627 \$	125 922 \$	20 890 \$	18 857 \$	- \$	193 296 \$

Amortissement et moins-value						
	Terrains	Immeubles	Matériel et autres biens	Aménagements de terrains	Aménagements locatives	Total
Solde au 31 mars 2015	- \$	31 341 \$	25 255 \$	3 990 \$	2 181 \$	62 767 \$
Virements des immeubles de placement	-	711	-	-	-	711
Amortissement	-	2 182	658	204	52	3 096
Sorties	-	(9)	(166)	-	(709)	(884)
Virements aux immeubles de placement	-	(3 820)	(1 844)	(1 208)	(1 524)	(8 396)
Solde au 30 juin 2015	- \$	30 405 \$	23 903 \$	2 986 \$	- \$	57 294 \$
Amortissement	-	2 950	794	139	-	3 883
Sorties	-	-	(103)	-	-	(103)
Moins-value	-	3 917	-	-	-	3 917
Solde au 30 septembre 2015	- \$	37 272 \$	24 594 \$	3 125 \$	- \$	64 991 \$
Amortissement	-	2 150	624	140	-	2 914
Sorties	-	-	(8 722)	-	-	(8 722)
Moins-value	-	(165)	-	-	-	(165)
Solde au 31 décembre 2015	- \$	39 257 \$	16 496 \$	3 265 \$	- \$	59 018 \$

Valeurs comptables						
Au 31 mars 2015	28 855 \$	100 084 \$	7 055 \$	20 617 \$	761 \$	157 372 \$
Au 31 décembre 2015	27 627 \$	86 665 \$	4 394 \$	15 592 \$	- \$	134 278 \$

Le Vieux-Port a comptabilisé une moins-value de 3,7 millions de dollars au cours de la période terminée le 31 décembre 2015 (31 mars 2015 – aucune), car la valeur comptable dépassait la valeur recouvrable de 3,7 millions. La valeur recouvrable a été déterminée par un évaluateur indépendant accrédité externe (niveau 2 de la hiérarchie des justes valeurs).

5. Immeubles de placement

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

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

	Trimestre terminé le		Neuf mois terminés le	
	31 décembre 2015	31 décembre 2014	31 décembre 2015	31 décembre 2014
Revenus locatifs	2 289 \$	1 089 \$	5 799 \$	4 899 \$
Charges d'exploitation directes des immeubles de placement qui ont généré les produits locatifs	1 730	884	4 602	2 927
Charges d'exploitation directes des immeubles de placement qui ne génèrent pas de produits locatifs	-	-	29	-

Coût ou coût présumé						
	Terrains	Immeubles	Amélioration locatives	Autres coûts d'aménagement	Matériel	Total
Solde au 31 mars 2015	3 717 \$	3 237 \$	4 059 \$	6 603 \$	- \$	17 616 \$
Virements des immobilisations corporelles	1 228	13 770	2 189	5 772	3 217	26 176
Entrées	-	-	28	-	-	28
Sorties	-	-	(22)	-	-	(22)
Virements aux immobilisations corporelles	-	(1 979)	(106)	-	-	(2 085)
Solde au 30 juin 2015	4 945 \$	15 028 \$	6 148 \$	12 375 \$	3 217 \$	41 713 \$
Entrées	-	254	7	-	-	261
Solde au 30 septembre 2015	4 945 \$	15 282 \$	6 155 \$	12 375 \$	3 217 \$	41 974 \$
Entrées	-	-	-	-	-	-
Solde au 31 décembre 2015	4 945 \$	15 282 \$	6 155 \$	12 375 \$	3 217 \$	41 974 \$

Amortissement et moins-value						
	Terrains	Immeubles	Amélioration locatives	Autres coûts d'aménagement	Matériel	Total
Solde au 31 mars 2015	- \$	994 \$	1 778 \$	1 004 \$	- \$	3 776 \$
Virements des immobilisations corporelles	-	3 821	1 524	1 208	1 843	8 396
Amortissement	-	35	30	40	-	105
Sorties	-	-	(22)	-	-	(22)
Virements aux immobilisations corporelles	-	(605)	(106)	-	-	(711)
Solde au 30 juin 2015	- \$	4 245 \$	3 204 \$	2 252 \$	1 843 \$	11 544 \$
Amortissement	-	220	84	94	78	476
Solde au 30 septembre 2015	- \$	4 465 \$	3 288 \$	2 346 \$	1 921 \$	12 020 \$
Amortissement	-	234	82	102	71	489
Solde au 31 décembre 2015	- \$	4 699 \$	3 370 \$	2 448 \$	1 992 \$	12 509 \$

Valeurs comptables						
Au 31 mars 2015	3 717 \$	2 243 \$	2 281 \$	5 599 \$	- \$	13 840 \$
Au 30 décembre 2015	4 945 \$	10 583 \$	2 785 \$	9 927 \$	1 225 \$	29 465 \$

Aucune dépréciation n'a été imputée aux immeubles de placement au cours de la période terminée le 31 décembre 2015 (31 mars 2015 – 0,6 million de dollars).

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

Immeubles de placement	Valeur comptable	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3
		Juste valeur		
31 décembre 2015	29,465 \$	- \$	- \$	105,700 \$
31 mars 2015	13,840 \$	- \$	- \$	83,700 \$

La juste valeur des immeubles de placement de la Société a été établie au 31 mars 2015 en ayant recours à une combinaison de techniques d'évaluation interne et à des experts-conseils externes. Tous les immeubles de placement significatifs ont été évalués par des évaluateurs indépendants. Les experts-conseils externes sont des évaluateurs agréés indépendants dont les qualifications professionnelles sont pertinentes et reconnues et qui possèdent une expérience récente en ce qui concerne l'emplacement et la catégorie des immeubles de placement faisant l'objet d'une évaluation. La direction examine trimestriellement les hypothèses afin d'actualiser la juste valeur estimée des immeubles de placement.

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

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

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

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

La technique de parité utilise des données observables et est considérée comme étant de niveau 2, à moins qu'il y ait des données non observables significatives, auquel cas elle est considérée comme étant de niveau 3.

6. Stocks

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

	31 décembre 2015	31 mars 2015
Total des stocks courants		
Biens immobiliers complétés destinés à la vente	10 879 \$	3 947 \$
Biens immobiliers en voie d'aménagement	205 994	190 076
	216 873 \$	194 023 \$
Total des stocks non courants		
Biens immobiliers pour aménagement futur ou la vente	141 040 \$	146 300 \$
Total des stocks de biens immobiliers	357 913 \$	340 323 \$

Aucune dépréciation n'a été imputée aux stocks au cours de la période terminée le 31 décembre 2015 (31 mars 2015 – 7,3 millions de dollars). Il n'y a eu aucune reprise de dépréciations au cours de la période terminée le 31 décembre 2015 (31 mars 2015 – aucune).

La valeur des stocks qui a été imputée au coût des ventes s'est chiffrée à 53,7 millions de dollars (31 décembre 2014 – 16,3 millions).

Au 31 décembre 2015, la valeur totale des stocks qui devrait être récupérée à même la vente des biens immobiliers d'ici le 31 mars 2016 s'élève à 108,3 millions de dollars, et les montants qui devraient être recouverts après le 31 mars 2016 atteignent 249,6 millions.

7. Créance à long terme

Les créances à long sont constituées des éléments suivants :

	31 décembre 2015	31 mars 2015
Hypothèques a)	59 509 \$	17 654 \$
Créances sur partenaires b)	50 935	49 882
	110 444 \$	67 536 \$

a) Les hypothèques portent intérêt à des taux fixes et variables. Les hypothèques à taux fixes affichent un solde en capital de 55,9 millions de dollars à la date de clôture (31 mars 2015 – 12,8 millions), rapportant un taux moyen pondéré de 0,92 % (31 mars 2015 – 4,34 %), et sont exigibles dans un délai d'un an.

Une hypothèque à taux variables affiche un solde en capital de 2,1 millions de dollars (31 mars 2015 – 2,9 millions), rapportant des intérêts au taux préférentiel plus 1 %, et est exigible à moins d'un an.

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

	31 décembre 2015	31 mars 2015
Courants	58 028 \$	15 622 \$
Non courants	52 416	51 914
	110 444 \$	67 536 \$

Exercices se terminant le 31 mars (reste de l'exercice)		31 décembre 2015	31 mars 2015
2016		17 029 \$	
2017		42 865	
2018		-	
2019		1 247	
Exercices ultérieurs		49 303	
		110 444 \$	

8. Trésorerie et équivalents de trésorerie

	31 décembre 2015	31 mars 2015
Trésorerie	24 625 \$	97 139 \$
Équivalents de trésorerie a)	95 000	87 000
	119 625 \$	184 139 \$

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

	31 décembre 2015
Dépôt à terme, portant intérêt à 0,79 %, échéant le 13 janvier 2016	20 000 \$
Dépôt à terme, portant intérêt à 0,87 %, échéant le 12 février 2016	75 000
	95 000 \$

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

9. Créances clients et autres actifs

Les créances clients et autres débiteurs comprennent ce qui suit :

	31 décembre 2015	31 mars 2015
Charges payées d'avance	3 109 \$	3 432 \$
Loyers et autres créances	16 074	20 568
Total	19 183 \$	24 000 \$
Courants	14 564 \$	19 613 \$
Non courants	4 619	4 387
	19 183 \$	24 000 \$

10. Facilités de crédit

	31 décembre 2015	31 mars 2015
Facilité de crédit renouvelable à vue de 100 millions de dollars, non garantie, portant intérêt à des taux variables des acceptations bancaires plus 45 points de base, échéant le 31 mars 2024	75 700 \$	71 600 \$
Facilité de crédit renouvelable à vue de 100 millions de dollars, prioritaire, non garantie, portant intérêt à des taux variant entre 50 points de base et le taux préférentiel plus 40 points de base, échéant le 31 mars 2016	-	-
Total des facilités de crédit	75 700 \$	71 600 \$
Courants	75 700 \$	71 600 \$
Non courante	-	-
	75 700 \$	71 600 \$

a) Les emprunts sont notamment utilisés pour financer l'achat d'une partie des terrains de Parc Downsview du gouvernement du Canada et pour la construction et l'aménagement ultérieurs. En plus des emprunts, la Société a utilisé les facilités de crédit pour garantir des lettres de crédit en cours de 14,8 millions de dollars (31 mars 2015 – 11,0 millions). Le solde non utilisé de la facilité de crédit s'élève à 9,5 millions de dollars au 31 décembre 2015 (31 mars 2015 – 7,4 millions).

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

b) La Société a utilisé cette facilité de crédit pour garantir des lettres de crédit en cours de 42,1 millions de dollars (31 mars 2015 – 29,1 millions). Le solde non utilisé de la facilité de crédit s'élève à 57,9 millions de dollars (31 mars 2015 – 20,9 millions).

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

11. Effets à payer

Les effets à payer ont été émis en contrepartie de l'acquisition de biens immobiliers et sont remboursables au gouvernement. Ces effets sont remboursables selon la première des dates suivantes : à leur échéance (2016 à 2050) ou six mois après la fin de l'exercice de la Société au cours duquel devient disponible le produit net de la vente par la Société des biens immobiliers pour lesquels ont été émis ces effets. Dans un nombre limité de cas, les modalités de l'effet précisent quand l'émetteur peut en exiger le paiement sans égard aux flux de trésorerie du bien. Pour tous les effets, le gouvernement peut choisir d'en reporter le remboursement. Les effets à payer ne portent pas intérêt. Aux fins comptables, les valeurs nominales des effets à payer sont actualisées et comptabilisées à leur juste valeur en tenant compte de la période estimative de leur remboursement, qui n'est pas fixe, ainsi que d'un taux d'intérêt fixe théorique qui est établi au moment de l'émission de ces effets, à l'exception d'un effet comme précisé ci-dessous. Les intérêts théoriques sont alors accumulés et comptabilisés dans les stocks ou passés en charges, le cas échéant, selon la méthode du taux de rendement constant, à un taux moyen pondéré de 2,77 % (31 mars 2015 – 2,73 %).

Au cours de la période, les intérêts comptabilisés à l'actif se sont établis à 1,4 million de dollars (31 décembre 2014 – 1,5 million) et les intérêts passés en charges se sont élevés à 3,7 millions de dollars (31 décembre 2014 – 1,6 million). En se fondant sur le délai prévu de vente des biens immobiliers, les remboursements du principal se présentent comme suit :

		2015
Exercices se terminant le 31 mars (reste de l'exercice)	2016	- \$
	2017	34 739
	2018	18 785
	2019	4 200
	2020	2 700
Exercices ultérieurs		256 490
Total partiel		316 914 \$
Moins les intérêts théoriques		54 349
		262 565 \$
Courants		34 739 \$
Non courants		227 826
		262 565 \$

Le montant de 262,6 millions de dollars dans le tableau ci-dessus englobe un effet à payer de 19 millions qui n'a pas été actualisé, car la Société a appliqué les valeurs comptables de son prédécesseur au moment de l'obtention du contrôle de Parc Downsview. L'effet est remboursable au gouvernement en 2050.

12. Dettes fournisseurs et autres créditeurs

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

	31 décembre 2015	31 mars 2015
Dettes fournisseurs	21 033 \$	32 128 \$
Loyers à payer	539	732
	21 572 \$	32 860 \$
Courants	21 312 \$	32 408 \$
Non courants	260	452
	21 572 \$	32 860 \$

a) Les engagements en capital pour la viabilisation des terrains et autres coûts d'aménagement s'élevaient au 31 décembre 2015 à 66,9 millions de dollars (31 mars 2015 – 42,5 millions). La Société recevra un remboursement de 20,0 millions de dollars dans les exercices à venir pour ses engagements en capital pour la viabilisation de la part d'une municipalité où les travaux de viabilisation sont effectués.

b) Les engagements en capital pour les immobilisations corporelles se chiffrent au 31 décembre 2015 à 2,4 millions de dollars (31 mars 2015 – 6,5 millions).

c) Il n'existait aucun engagement en capital pour les immeubles de placement au 31 décembre 2015 (31 mars 2015 – aucun).

13. Provisions et passifs éventuels

	Coûts de réalisation a)	Paiements en remplacement d'impôts b)	Autres c)	Total
Solde au 31 mars 2015	4 976 \$	4 416 \$	473 \$	9 865 \$
Provisions constituées au cours de la période	16 126	2 753	-	18 879
Provisions appliquées au cours de la période	(3 198)	-	(4)	(3 202)
Provisions reprises au cours de la période	(122)	(180)	(12)	(314)
Solde au 31 décembre 2015	17 782 \$	6 989 \$	457 \$	25 228 \$

a) Des coûts de viabilisation des terrains en lien avec des biens immobiliers vendus se chiffrent à 17,8 millions de dollars (31 mars 2015 – 5,0 millions). On estime que ces coûts s'échelonnent au cours des trois prochaines années. La Société ne s'attend à aucun remboursement (31 mars 2015 – 0,8 million de dollars) par des municipalités locales et des régions. Les montants qui font l'objet d'une provision ont été calculés à partir des meilleures estimations de la direction, en tenant compte de la nature des travaux à exécuter, des délais requis pour leur achèvement, de l'expérience antérieure, du marché, ainsi que des risques liés à l'aménagement et à la construction;

b) Les évaluations foncières aux fins des paiements en remplacement d'impôts à compter de janvier 2014 de l'ordre de 7,0 millions de dollars (31 mars 2015 – 4,4 millions) qui sont actuellement contestées par la Société;

Éventualités

Au 31 décembre 2015, la Société était partie à des litiges et des réclamations qui surviennent de temps à autre dans le cours normal de ses activités, y compris des poursuites relativement à des contrats, des privilèges de construction, des revendications concernant des titres autochtones, et des questions d'emploi et d'environnement. En se fondant sur l'information dont la Société dispose à l'heure actuelle, la direction juge que la résolution de ces questions et que toute obligation pouvant découler de ces éventualités n'auront pas de répercussions défavorables substantielles sur les présents états financiers consolidés. Cependant, comme ces questions sont soumises à des incertitudes inhérentes et que leur issue est difficile à prévoir, l'opinion de la direction à l'égard de ces questions pourrait changer dans le futur.

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

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

Coûts de mise hors service d'immobilisations

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

14. Financement public

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

La Société a appliqué sa méthode comptable existante, soit le coût historique moins l'amortissement et les pertes de valeur, à tous les biens immeubles du Vieux-Port à la date de transition. La comptabilisation de ces actifs conformément aux méthodes comptables de la SICL a engendré une réduction de la valeur comptable de 292,2 millions de dollars, pour passer de 388 millions à 96 millions au 29 novembre 2012. Depuis l'acquisition par la SICL, d'autres immobilisations corporelles ont été acquises et compensées par des crédits comme il est mentionné à la note 4.

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

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

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

15. Charges par nature

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

	Trimestre terminé le		Neuf mois terminés le	
	31 décembre 2015	31 décembre 2014	31 décembre 2015	31 décembre 2014
Coût des stocks, des matières premières et des fournitures utilisés	1 227 \$	5 670 \$	47 851 \$	11 855 \$
Rémunération et avantages sociaux	10 521	9 763	34 671	33 938
Amortissements	3 394	3 415	10 964	9 844
Coût des aliments et des boissons	2 742	2 429	10 405	9 502
Frais liés aux attractions	1 089	1 435	4 066	5 184
Marketing et relations publiques	1 781	1 507	4 050	3 962
Frais de bureau	719	686	2 009	2 075
Frais liés aux immeubles	1 643	1 514	4 369	4 258
Charges de location	2 868	3 407	8 367	8 095
Honoraires professionnels	1 355	2 017	5 662	4 826
Impôts fonciers, dont les paiements en remplacement d'impôts	3 145	3 077	10 941	10 819
Intérêts	1 400	1 756	4 797	2 391
Services publics	1 994	2 227	5 894	5 860
Moins-value	(165)	208	4 143	718
Frais en TI	285	268	810	860
Charges diverses	622	785	2 364	1 926
	34 620 \$	40 164 \$	161 363 \$	116 113 \$

16. Capitaux propres

a) Capital social

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

b) Surplus d'apport

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

17. Contrats de location simple

Contrats de location à titre de preneur

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

	31 décembre 2015	31 mars 2015
Moins de 1 an	148 \$	1 027 \$
Entre 1 et 5 ans	387	318
Plus de 5 ans	-	-
	535 \$	1 345 \$

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 2015, une somme de 0,9 million de dollars a été comptabilisée en charge dans l'état consolidé du résultat global concernant les contrats de location simple (31 décembre 2014 – 0,9 million).

Contrats de location à titre de bailleur

La Société loue ses immeubles de placement, ainsi que certains stocks et immobilisations corporelles, en vertu de contrats de location simple dont la durée varie de moins de 1 an à 45 ans. Certains contrats possèdent des options de renouvellement, et un contrat dispose de 9 options de renouvellement de 10 ans.

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

	31 décembre 2015	31 mars 2015
Moins de 1 an	17 169 \$	16 370 \$
Entre 1 et 5 ans	26 908	25 990
Plus de 5 ans	15 161	17 107
	59 238 \$	59 467 \$

En vertu des ententes d'achat et de vente avec une partie liée, la Société est tenue de louer des unités d'habitation à rabais en comparaison des taux du marché. Les unités louées ont généré 1,0 million de dollars en produits locatifs au cours de la période (31 décembre 2014 – 0,6 million). Les contrats de location individuels sont renouvelés mensuellement.

18. Impôts sur le résultat

	Trimestre terminé le		Neuf mois terminés le	
	31 décembre 2015	31 décembre 2014	31 décembre 2015	31 décembre 2014
Charge (économie) d'impôt sur le résultat				
Charge d'impôt différé	(936) \$	(317) \$	(2 274) \$	(1 087) \$
Charge d'impôt exigible	271	108	6 574	6 224
Total de la charge (économie) d'impôt	(665) \$	(209) \$	4 300 \$	5 137 \$
Rapprochement avec le taux d'imposition effectif				
Bénéfice excluant l'impôt	(2 436) \$	(2 587) \$	16 422 \$	16 722 \$
Taux national d'imposition	25.92%	27.15%	25.84%	25.98%
Impôt en appliquant le taux national d'imposition	(631) \$	(702) \$	4 242 \$	4 344 \$
Charges non déductibles	23 \$	18 \$	62 \$	49 \$
Changement du taux d'imposition	(189)	-	220	-
Autres ajustements	132	475	(224)	744
Total de la charge (économie) d'impôt	(665) \$	(209) \$	4 300 \$	5 137 \$

19. Tableau consolidé des flux de trésorerie – Informations supplémentaires

La hausse hors trésorerie de 5,1 millions de dollars (31 décembre 2014 – 3,1 millions) des effets à payer pour des intérêts, dont 1,4 million ont été incorporés dans les stocks de biens immobiliers (31 décembre 2014 – 1,5 million) a été exclue des activités de financement et d'investissement dans le tableau consolidé des flux de trésorerie.

Les coûts de 21,2 millions de dollars (31 décembre 2014 – aucun) pour achever des biens immobiliers vendus ont été exclus des activités opérationnelles dans le tableau consolidé des flux de trésorerie.

20. Opérations entre parties liées et soldes

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

Au cours de la période, la Société a versé un dividende de 10,0 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 11) et sont remboursables selon la première des dates suivantes : à leur échéance ou six mois après la fin de l'exercice de la Société au cours duquel devient disponible le produit net de la vente par la Société des biens immobiliers pour lesquels ont été émis ces effets, sauf dans un nombre limité de cas où les modalités de l'effet précisent quand l'émetteur peut en exiger le paiement sans égard aux flux de trésorerie du bien. Au cours de la période, la Société a effectué un versement de 15,6 millions de dollars sur ses effets à payer à des parties liées, dont 3,0 millions ont été financés par nos partenaires tiers pour leur quote-part.
- ii) Au cours de la période, la Société a fait l'acquisition d'un immeuble d'une partie liée pour la somme de 4,9 millions de dollars.
- iii) Les obligations de la Société en vertu des contrats de location simple comprennent 0,1 million de dollars (31 décembre 2014 – 0,5 million) avec l'Administration portuaire de Montréal, une entité contrôlée par le gouvernement du Canada.
- iv) La Société a touché différents revenus locatifs et autres produits d'organismes et de ministères du gouvernement fédéral totalisant 1,5 million de dollars (31 décembre 2014 – 1,7 million), provenant surtout des contrats de location conclus avec le ministère de la Défense nationale et Services publics et Approvisionnement.
- v) La Société ne détient aucune créance nette sur des organismes et ministères fédéraux (31 mars 2015 – 0,5 million de dollars) et n'a aucun financement public à payer (31 mars 2015 – 1,0 million).
- vi) La rémunération des principaux membres du personnel de direction, qui comprennent l'équipe de la haute direction et le conseil d'administration de la Société, sont décrits dans le tableau suivant.

Période terminée le 31 décembre	2015	2014
Avantages courants (1)	2 641 \$	2 340 \$
Avantages postérieurs à l'emploi (2)	81	-
Indemnités de départ (3)	-	262
	2 722 \$	2 602 \$

(1) Les avantages courants comprennent les salaires, la rémunération au rendement, les prestations pour soins de santé et d'autres avantages pour les employés actuels.

(2) Les avantages postérieurs à l'emploi comprennent les cotisations aux régimes de retraite.

(3) Les indemnités de départ incluent les sommes qui sont payables lorsque la Société met fin à un contrat de travail avant la date normale de mise à la retraite d'un employé ou de la décision de ce dernier d'accepter une offre pour compenser son départ volontaire. Les indemnités de départ comprennent les indemnités de fin de contrat de travail et les indemnités de départ.

21. Juste valeur des instruments financiers

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

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

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

Le tableau suivant présente un résumé des valeurs comptables et des justes valeurs des instruments financiers de la Société selon la hiérarchie des justes valeurs (note 2) :

Au 31 décembre 2015		Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3
Classement	Valeur comptable	Juste valeur		
Actifs financiers				
Créances à long terme	110 444 \$	- \$	111 393 \$	- \$
Passifs financiers				
Effets à payer	262 565	-	270 999	-
Facilités de crédit	75 700 \$	- \$	75 700 \$	- \$

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

22. Partenariats

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

Voici une liste des partenariats de la Société :

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

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

l'accord contractuel qui exige l'approbation unanime de la Société et du tiers pour ce qui est des activités pertinentes à ce bien.

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

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

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

Au	Jericho		Fairmont		Autres		Total	
	31 décembre 2015	31 mars 2015						
Actifs	95 931 \$	92 476 \$	23 781 \$	23 022 \$	7 401 \$	7 246 \$	127 113 \$	122 744 \$
Passifs	92 060	93 585	20 260	23 423	3 816	3 979	116 136	120 987

	Trimestre terminé le 31 décembre 2015							
	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014
Flux de trésorerie affectés aux activités opérationnelles	(32)	(2 394)	27	(689)	349	(264)	344	(3 347)
Flux de trésorerie affectés aux activités de financement	-	-	(3 182)	-	-	-	(3 182)	-
Flux de trésorerie affectés aux activités d'investissement	-	-	-	-	-	-	-	-
Produits	334	449	238	127	2	7	574	583
Charges	287	1 133	317	538	(4)	24	600	1 695
Résultat net (perte nette)	47	(684)	(79)	(411)	6	(17)	(26)	(1 112)

	Neufs mois terminés le 31 décembre 2015							
	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014
Flux de trésorerie affectés aux activités opérationnelles	(179)	(2 394)	(669)	(689)	(247)	(890)	(1 095)	(3 973)
Flux de trésorerie affectés aux activités de financement	(3 472)	-	(3 471)	-	-	-	(6 943)	-
Flux de trésorerie affectés aux activités d'investissement	-	-	-	-	-	-	-	-
Produits	908	449	648	127	2	7	1 558	583
Charges	818	1 133	948	538	28	81	1 794	1 752
Résultat net (perte nette)	90	(684)	(300)	(411)	(26)	(74)	(236)	(1 169)

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

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

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

23. Gestion des risques financiers

a) Risque de liquidité

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

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

Au 31 décembre 2015	Échéant d'ici le 31 mars 2016	Par la suite	Total
Facilités de crédit (note 10)	75 700 \$	- \$	75 700 \$
Effets à payer (note 11)	-	316 914	316 914
Dettes fournisseurs et autres créditeurs (note 12)	21 312	260	21 572
	97 012 \$	317 174 \$	414 186 \$

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

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

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

Le ministre des Finances a accordé à la Société une autorisation d'emprunter 200 millions de dollars (31 mars 2015 – 140 millions). L'autorisation d'emprunter de 100 millions de dollars de la Société immobilière du Canada expire le 31 mars 2018. Celle de 100 millions de dollars de Parc Downsview expire le 31 mars 2016. Les autorisations d'emprunter de la Société sont examinées annuellement dans le cadre du processus de planification d'entreprise. La Société dispose de 200 millions de dollars en facilités de crédit, dont 67,4 millions n'ont pas été utilisés (31 mars 2015 – 28,3 millions). Les facilités de crédit de la Société immobilière du Canada et de Parc Downsview viennent à échéance le 31 mars 2016 et le 31 mars 2024 respectivement.

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

b) Risque de marché

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

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

Le risque de taux d'intérêt est le risque que les futurs flux de trésorerie provenant d'un instrument financier fluctuent en raison de changements dans les taux d'intérêt du marché. La Société est exposée à un risque de taux d'intérêt sur ses facilités de crédit, sa trésorerie et ses équivalents de trésorerie qui sont fondés sur des taux d'intérêt variables. Les facilités de crédit servent à financer

l'aménagement des terrains et à garantir les lettres de crédit de la Société. Une variation des taux d'intérêt n'aura pas d'incidence importante sur le résultat net ou sur le résultat global de l'exercice considéré. La trésorerie et les équivalents de trésorerie ont une exposition limitée au risque de taux d'intérêt compte tenu de leur nature à court terme. La répercussion d'une variation du taux d'intérêt de +/- 0,5 % ne serait pas importante pour l'état consolidé du résultat global.

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

c) Risque de crédit

Le risque de crédit de la Société découle de la possibilité que des locataires ou des acheteurs ayant contracté un prêt hypothécaire consenti par le vendeur éprouvent des difficultés financières et ne soient pas en mesure de rembourser les sommes dues en vertu de leurs engagements. Dans le cas des prêts hypothécaires consentis par le vendeur, l'accord est garanti par une hypothèque sur le bien immobilier. En ce qui concerne les créances à long terme sur les partenariats, les versements sont effectués à même les flux de trésorerie des partenariats. Les flux de trésorerie projetés des partenariats aux partenaires sont beaucoup plus élevés que le montant des créances à long terme dues à la Société au 31 décembre 2015.

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

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

Les créances de 16,1 millions de dollars (31 mars 2015 – 20,6 millions) de la Société comprennent principalement des soldes exigibles. La Société effectue chaque mois un examen de ses créances d'exploitation et établit une provision appropriée pour les créances douteuses.

Les créances à long terme de la Société s'élevant à 110,4 millions de dollars (31 mars 2015 – 67,5 millions) englobent 59,5 millions (31 mars 2015 – 17,6 millions) de prêts hypothécaires consentis par le vendeur et 50,9 millions (31 mars 2015 – 49,9 millions) de créances sur les partenaires. La Société examine, chaque trimestre, les prêts hypothécaires consentis par le vendeur et les créances sur les partenaires pour déterminer si des provisions sont nécessaires.

La trésorerie de la Société, y compris des dépôts bancaires et des dépôts à terme, s'élève à 119,5 millions de dollars (31 mars 2015 – 184,2 millions) et est détenue par d'importantes institutions financières, qui sont cotées AA par une agence de notation reconnue. La Société ne prévoit pas que les contreparties liées ne s'acquitteront pas de leurs obligations.

24. Gestion du capital

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

	31 décembre 2015	31 mars 2015
Capitaux propres	451 983 \$	449 861 \$
Facilités de crédit	75 700	71 600
Effets à payer	262 565	273 034
Trésorerie et équivalents de trésorerie	119 526	184 193
Total	909 774 \$	978 688 \$

La Société détient des effets à payer à l'actionnaire. En vertu des accords connexes, ces effets ne sont exigibles que lorsque les biens immobiliers pour lesquels ils ont été émis génèrent des flux de trésorerie positifs, sauf pour i) un billet de 19 millions de dollars qui vient à échéance en 2050 et ii) cinq billets pour lesquels l'émetteur peut exiger un paiement de 2,0 millions d'ici mars 2016, de 10,0 millions d'ici mars 2017 et de 5,0 millions d'ici mars 2018.

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

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

Au 31 décembre 2015, la trésorerie et les équivalents de trésorerie totalisent 119,5 millions de dollars. Les équivalents de trésorerie, dont les échéances sont d'au plus 43 jours, sont investis dans des dépôts à terme auprès d'une banque à charte canadienne.

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

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

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

25. Régime de retraite

La Société dispose de deux régimes de retraite à cotisations déterminées à l'intention de tous les employés à temps plein et de certains employés à temps partiel de la Société immobilière du Canada. Conformément aux dispositions des régimes, les employés peuvent y adhérer dès leur date d'embauche ou après un an de service. Le coût des services rendus au cours de la période au titre de ces régimes s'est élevé à 0,8 million de dollars pour la période terminée le 31 décembre 2015 (31 décembre 2014 – 0,7 million).