



Canada Lands Company Limited  
Société immobilière du Canada limitée

États  
financiers  
trimestriels



**Société immobilière du Canada limitée**

T4 (1<sup>er</sup> janvier 2018 - 31 mars 2018)

# RAPPORT DE GESTION

## Pour l'exercice terminé le 31 mars 2018

Ce rapport de gestion fournit d'importants renseignements à propos des affaires de la Société immobilière du Canada Limitée (« SICL », ou la « Société »), de sa performance financière pour l'exercice terminé le 31 mars 2018, et de l'évaluation des facteurs qui peuvent affecter les résultats futurs. Le rapport de gestion devrait être lu conjointement avec les états financiers consolidés vérifiés et les notes complémentaires de la Société (collectivement les états financiers consolidés), inclus avec le rapport annuel 2017-2018 de la SICL. Le rapport de gestion et les états financiers consolidés ont été préparés conformément aux Normes internationales d'information financière (« IFRS »).

Le rapport de gestion ci-après est la responsabilité de la direction et est actualisé en date du 26 juin 2018. Le conseil d'administration de la SICL a approuvé cette divulgation.

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

Le rapport financier de la SICL, incluant le rapport de gestion et les états financiers consolidés de 2017-2018 et les rapports trimestriels provisoires, est accessible sur le site Web de la SICL, [www.clcl.ca](http://www.clcl.ca).

# POINTS CULMINANTS DE LA PERFORMANCE

EN MILLIONS DE DOLLARS CANADIENS, SAUF LA MARGE DE BÉNÉFICE

	EXERCICE TERMINÉ LE 31 MARS 2018		PÉRIODE DE TROIS EXERCICES TERMINÉE LE 31 MARS 2018	
Produit total	284,6	\$	1 107,9	\$
Résultat d'exploitation total*	94,3		333,2	
Ratio total de la marge d'exploitation*	33,1%		30,1%	
Résultat net total	37,8		160,1	
Acquisitions	12,0		187,7	
Investissements	75,0		274,7	
Liquidités provenant des activités d'exploitation	25,9		400,0	
Total des facilités de crédit disponibles**	114,7		114,7	
Impôts sur le résultat versés	58,8		88,9	
Dividendes versés au gouvernement du Canada	-		16,5	
Paiements d'avance et paiement des effets du gouvernement du Canada	-		52,7	
Total de l'actif**	1 229,1		1 229,1	

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

\*\* Le total des facilités de crédit disponibles et le total de l'actif figurant dans les deux colonnes indiquent le solde de clôture au 31 mars 2018.

Les renseignements financiers importants seront traités plus en détail dans la section Ressources, risques et liens.

## LES POINTS CULMINANTS DE L'EXERCICE

- Pour l'exercice terminé le 31 mars 2018, la Société a continué d'afficher une solide croissance des produits, qui ont atteint près de 285,0 \$ et proviennent principalement de ses activités immobilières et de ses attractions touristiques.
- Au cours de l'exercice, la Société a généré un bénéfice après impôts de près de 38,0 \$, affichant une solide marge de bénéfice d'exploitation de 33,1 % et un résultat net après impôts de 13,3 % du produit total.
- Au cours de l'exercice, la Société a continué à travailler de concert avec ses partenaires des Premières nations à Vancouver et à Ottawa à la planification et au réaménagement de quatre biens immobiliers.
- Au cours de l'exercice, la Société a investi 75,0 \$ en biens immobiliers et en immobilisations dans les communautés partout au pays et dans ses attractions. Les investissements immobiliers incluent la viabilisation et l'infrastructure de transport en commun, les honoraires pour les consultations professionnelles, les coûts de planification et d'engagement communautaire, et les droits d'aménagement municipaux. Les investissements dans les immobilisations, principalement à la Tour CN et à la SVPM, étaient destinés à poursuivre l'enrichissement et l'amélioration de l'expérience d'observation des clients et à améliorer l'infrastructure.
- Les deux projets fédéraux d'infrastructure à la SVPM sont substantiellement achevés. La Société a engagé des dépenses en réparation, en entretien et en immobilisations de 12,9 \$ dans le cadre de deux projets au cours de l'exercice.

## RÉCAPITULATION DES TROIS DERNIERS EXERCICES

- Au cours des trois derniers exercices, la Société a enregistré un produit de plus de 1,1 milliard de dollars, affichant un bénéfice d'exploitation d'environ 333,2 \$, soit près de 30,1 %.
- Au cours de la période, la Société a investi plus de 275,0 \$ dans les stocks immobiliers, dans les immobilisations corporelles et dans le matériel à ses attractions et ses immeubles de placement. Les investissements immobiliers ont été réalisés dans l'ensemble du Canada, dans le cadre de projets à Vancouver, à Chilliwack, à Edmonton, à Calgary, à Toronto, à Ottawa, à Montréal, à Halifax et à Saint John. Les investissements dans les attractions ont eu lieu à la Tour CN, à la SVPM et au Parc Downsview.
- Au cours de la période, la Société a remboursé 69,2 \$ au gouvernement du Canada par l'intermédiaire de dividendes, de paiements d'avance et de remboursements de billets en espèces.
- Au cours de la période, la Société a acquis et a commencé à réintégrer des biens excédentaires des ministères du gouvernement fédéral à une juste valeur d'environ 188,0 \$. Ces biens se trouvent dans tout le pays, mais principalement à Toronto, à Ottawa et dans le Canada atlantique.

## À PROPOS DE LA SICL

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

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

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

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

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

Le site de PDP occupe 231 hectares (572 acres) sur l'ancienne base des Forces canadiennes Toronto. Le portefeuille de PDP se compose de biens destinés à des activités récréatives actives, d'un parc et de biens immobiliers d'aménagement. PDP sera aménagé en tenant compte d'une gamme complète d'utilisations conformément au plan secondaire du secteur Downsview approuvé par la Ville de Toronto, qui comprend une superficie de 291 acres réservée en permanence à un parc. La SICL exerce ses activités dans le secteur des attractions par l'entreprise de la Tour CN, du parc et des aires récréatives actives de PDP et de la SVPM, qui comprend le CSM.

Les activités d'affaires de la SICL liées aux attractions sont mises en œuvre par la SIC à travers la Tour CN. La Tour CN est un repère national emblématique et une attraction touristique située au centre-ville de Toronto. Sa principale activité est de gérer la plus haute tour d'observation du pays, l'exploitation d'un restaurant et l'attraction unique l'Haut-Da Cieux.

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

## **GOVERNANCE**

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

Le conseil d'administration de la SICL est composé du président et de six administrateurs. Pour plus de détails à propos de la gouvernance de la SICL, veuillez vous référer à la section « Gouvernance d'entreprise » du rapport annuel 2017-2018 de la SICL.

Pour l'exercice terminé le 31 mars 2018, les frais totaux du conseil d'administration, y compris les frais de réunion, de déplacements, de conférences, de séminaires et d'assurance responsabilité, les honoraires annuels et les indemnités quotidiennes, ont totalisé 0,6 \$ (31 mars 2017 – 0,4 \$).

Les frais du conseil d'administration et de la haute direction sont publiés sur le site Web de la SIC, [www.clc.ca](http://www.clc.ca).

## OBJECTIFS ET STRATÉGIES

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

### IMMOBILIER

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

### ATTRACTIONS

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

## 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 l'exercice terminé le 31 mars 2018 par rapport à l'exercice précédent.

EXERCICE TERMINÉ LE 31 MARS	2018	2017
Ventes immobilières	115,0 \$	351,8 \$
Attractions, aliments, boissons et autres produits d'accueil	111,0	98,4
Activités de location	45,9	48,0
Intérêts et autres produits divers	12,7	9,7
<b>Total des produits</b>	<b>284,6 \$</b>	<b>507,9 \$</b>
Frais généraux et administratifs	28,6	25,3
Résultat avant impôts	50,2	116,9
Résultat net et résultat global (après impôts)	37,8	88,3

Par entité :

	EXERCICE TERMINÉ LE 31 MARS 2018				EXERCICE TERMINÉ LE 31 MARS 2017			
	Vieux-Port	Parc Downsview	Société immobilière du Canada	Total	Vieux-Port	Parc Downsview	Société immobilière du Canada	Total
Ventes immobilières	- \$	- \$	115,0 \$	115,0 \$	- \$	- \$	351,8 \$	351,8 \$
Attractions, aliments, boissons et autres produits d'accueil	8,7	1,0	101,3	111,0	5,6	1,0	91,8	98,4
Activités de location	7,6	13,3	25,0	45,9	7,3	13,4	27,3	48,0
Intérêts et autres produits divers	3,4	-	9,3	12,7	3,2	1,4	5,1	9,7
<b>Total des produits</b>	<b>19,7 \$</b>	<b>14,3 \$</b>	<b>250,6 \$</b>	<b>284,6 \$</b>	<b>16,1 \$</b>	<b>15,8 \$</b>	<b>476,0 \$</b>	<b>507,9 \$</b>
Frais généraux et administratifs	4,4	0,3	23,9	28,6	4,2	0,4	20,7	25,3
Résultat (perte) avant impôts	(24,6)	(2,3)	77,1	50,2	(13,4)	0,3	130,0	116,9
Résultat net et résultat global (perte) après impôt	(18,1)	(1,7)	57,6	37,8	(9,1)	0,2	97,2	88,3

## PRODUITS

Le produit total de l'exercice se montant à 284,6 \$ et provenait de quatre sources principales :

### 1) Ventes immobilières

Les ventes immobilières de 115,0 \$ de l'exercice comprennent les ventes de biens immobiliers aménagés à titre de terrains à bâtir et vendus à des constructeurs de maisons individuelles ainsi que des ventes de blocs de terrains aménagés. 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 étaient les suivantes :

EXERCICE TERMINÉ LE 31 MARS	2018	2017
Ouest	30,4 \$	59,8 \$
Ontario	55,6	282,0
Québec	29,0	9,6
Atlantique	-	0,4
<b>Total</b>	<b>115,0 \$</b>	<b>351,8 \$</b>

Les ventes immobilières de l'exercice se sont soldées par une marge brute, excluant les frais généraux et administratifs et les impôts, de 44,2 \$ (ou 38,5 %). Au cours de l'exercice considéré, les ventes étaient diversifiées et solides dans tout le pays, principalement à Edmonton, à Calgary et à Chilliwack dans la région de l'Ouest, à Ottawa dans la région de l'Ontario et à Montréal dans la région du Québec.

Au cours de l'exercice précédent, la Société a vendu l'édifice public Dominion situé au 1, rue Front Ouest à Toronto, à un prix de vente de 275,1 \$, ce qui représente une vente ponctuelle exceptionnelle dans son histoire. Pour mieux rendre compte d'une comparaison réelle des résultats sur douze mois, après ajustement des résultats de l'exercice précédent en fonction de la vente de l'édifice Dominion, les ventes immobilières ajustées montaient à 76,0 \$ et la marge brute ajustée s'élevait à 32,6 \$, comparativement aux ventes immobilières de 115,0 \$ et au bénéfice brut de 44,2 \$ pour l'année en cours.

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

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

Les attractions, aliments, boissons et autres produits d'accueil représentent les produits découlant des activités opérationnelles de la Tour CN et englobent les entrées, les restaurants et les attractions connexes, ainsi que les activités opérationnelles 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 les autres produits d'accueil.

### ***Tour CN***

Les produits de la Tour CN de 103,1 \$ pour l'exercice sont supérieurs de 9,4 \$ à ceux de l'exercice précédent, et son bénéfice avant intérêts, impôts et amortissements (BAIIA) de 51,1 \$ pour l'exercice était supérieur de 6,7 \$ par rapport à l'exercice précédent.

L'amélioration de l'exercice considéré s'explique notamment par l'accroissement de l'achalandage, les réductions de coûts et les marges plus élevées sur les activités liées aux aliments et aux boissons. L'affluence au cours de l'exercice se chiffrait à 1,98 million de visiteurs, ce qui représentait une augmentation de 9 % par rapport à l'exercice précédent. Les dépenses moyennes par visiteur pour l'exercice ont légèrement augmenté par rapport à l'exercice précédent, atteignant un peu plus de 50 \$. Alors que l'affluence augmentait et que les dépenses moyennes par visiteur se maintenaient, la Tour CN a pu contrôler efficacement les coûts.

### ***SVPM***

Au cours de l'exercice, la SVPM a tiré des produits de 8,7 \$ du CSM et de ses activités liées au stationnement, aux concessions, aux programmes et aux événements. Les produits étaient supérieurs de 3,1 \$ par rapport à ceux de l'exercice précédent, ce qui s'explique principalement par la fermeture du CSM de la fin du mois de mai au début du mois de novembre de l'exercice précédent en raison d'un conflit du travail.

### ***PDP***

Au cours de l'exercice, les produits de PDP de 1,0 \$ provenant de ses installations sportives, de ses programmes et de ses événements étaient conformes à ceux de l'exercice précédent.

### 3) Activités de location

Les activités de location englobent les produits tirés des biens commerciaux, industriels et résidentiels détenus à titre de placements, ainsi que des biens immobiliers qui se trouvent sur des terrains en voie d'aménagement et détenus pour aménagement futur à travers le pays. Les produits de location de 45,9 \$ réalisés au cours du trimestre et depuis le début de l'exercice ont été générés par les biens de placement, les stocks de biens immobiliers qui sont à diverses étapes d'aménagement et par d'autres biens immobiliers de la SIC, de la SVPM et de PDP. Les produits de location sont inférieurs de 2,1 \$ par rapport à l'exercice précédent, ce qui s'explique par la suite de la cession, principalement en Ontario, de biens immobiliers qui généraient de solides flux de produits de location intermédiaires. Dans l'ensemble, après ajustement en fonction des acquisitions et des cessions pour arriver aux produits générés par les mêmes biens immobiliers<sup>1</sup>, les produits de l'exercice considéré et ceux de l'exercice précédent étaient très constants.

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

EXERCICE TERMINÉ LE 31 MARS	2018	2017
Ouest	13,3 \$	13,7 \$
Ontario	24,1	26,1
Québec	8,5	8,2
<b>Total</b>	<b>45,9 \$</b>	<b>48,0 \$</b>

Les frais d'exploitation de location de l'exercice comprennent des coûts de réparation et d'entretien significatifs non récurrents de 7,9 \$ pour le parc de stationnement du quai King-Edward, dans le cadre du programme d'infrastructure fédéral. Après ajustement des charges opérationnelles de location en éliminant ces coûts non récurrents, la marge brute de location de 6,9 \$ pour l'exercice (soit 14,9 %) était inférieure de 4,4 \$ à celle de l'exercice précédent. La diminution de la marge brute de location ajustée découlait principalement de la cession de solides immeubles locatifs intermédiaires à la fin de l'exercice précédent, d'acquisitions au cours de l'exercice considéré dont les frais d'exploitation du site étaient considérables, ainsi que du marché toujours déprimé des locations commerciales en Alberta.

### 4) Intérêts et autres produits divers

Les intérêts et les produits divers de 12,7 \$ pour l'exercice comprennent principalement des intérêts sur les placements à court terme, la trésorerie et les équivalents de trésorerie, les créances à long terme et les hypothèques, ainsi que des dons et des produits de parrainage de la SVPM.

## AUTRES

### Frais généraux et administratifs

Les frais généraux et administratifs de 28,6 \$ pour l'exercice étaient supérieurs de 3,4 \$ environ par rapport à l'exercice précédent. L'augmentation s'explique principalement par des coûts supplémentaires à l'appui des produits additionnels générés par la Tour CN et par l'incidence de la grève qui s'est déroulée au cours de l'exercice précédent, et qui a réduit le montant des frais généraux et administratifs à engager à la SVPM. L'augmentation est conforme à la stratégie de la Société visant à améliorer les ressources de l'entreprise.

### Impôts

Le taux d'imposition effectif de 24,8 % est légèrement inférieur aux taux prévus par les dispositions législatives.

<sup>1</sup> Les produits générés par les mêmes biens immobiliers sont ceux qui ont été générés par les biens immobiliers existants de la Société au cours de l'exercice par rapport à ceux que ces mêmes biens immobiliers avaient générés au cours de l'exercice précédent.

## SITUATION FINANCIÈRE

### ACTIF

Au 31 mars 2018 et au 31 mars 2017, la valeur comptable du total des actifs s'établissait respectivement à 1 229,1 \$ et à 1 187,2 \$. Le tableau suivant présente un résumé des actifs de la Société :

31 MARS	2018	2017
Stocks	393,2 \$	398,7 \$
Immeubles de placement	29,7	30,4
Immobilisations corporelles	135,9	129,6
Trésorerie et équivalents de trésorerie	453,5	439,2
Actif d'impôts différés à recouvrer	103,4	95,4
Créances à long terme	58,2	56,6
Créances clients et autres actifs	55,2	37,3
<b>Total</b>	<b>1 229,1 \$</b>	<b>1 187,2 \$</b>

### Stocks

Les stocks de la Société incluent 163,7 \$ de biens immobiliers destinés à l'aménagement (31 mars 2017 – 157,2 \$), 224,0 \$ de biens immobiliers en voie d'aménagement (31 mars 2017 – 231,5 \$) et 5,5 \$ de biens immobiliers destinés à la vente (31 mars 2017 – 10,0 \$).

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

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

Au cours de l'exercice, la Société a continué à investir dans ses projets actifs d'aménagement de terrains dans l'ensemble du pays. Au projet Wateridge Village à Ottawa, outre les investissements de 33,3 \$ consentis au cours de l'exercice précédent, la Société a effectué des investissements supplémentaires de 16,1 \$ pendant l'exercice en cours, principalement pour l'entretien du site pour sa deuxième phase d'aménagement, ce qui représente des investissements totaux de 50,0 \$ au cours des deux derniers exercices.

Aux terrains de Downsview à PDP, la Société a investi 5,9 \$ dans l'entretien du quartier Stanley Greene et les efforts de planification de futurs quartiers. Au total, au cours des trois derniers exercices, la Société a investi 35,0 \$ dans les terrains de Downsview, principalement pour l'entretien et l'infrastructure.

Au projet Currie à Calgary, la Société a investi 9,5 \$ en entretien et infrastructure, ainsi que dans l'achèvement de l'échangeur de l'avenue Flanders. Au cours des deux derniers exercices, la Société a investi plus de 38,0 \$ dans le projet d'aménagement Currie.

Au projet du Parc Shannon à Halifax, la Société a investi 3,7 \$ dans la planification et dans le belvédère et le sentier de Canada 150. Outre les investissements consentis au cours de l'exercice considéré, la Société a investi 18,5 \$ au cours de l'exercice précédent dans les travaux de démolition et d'assainissement environnemental sur le site.

### **Immeubles de placement**

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

### **Immobilisations corporelles**

Les immobilisations corporelles comprennent principalement la Tour CN, le Parc Downsview, le stationnement Plaza Garage, le petit parc de la rue John, le Centre des sciences de Montréal, des quais, des ponts, l'immeuble et le terrain du Vieux-Port, des véhicules, des expositions, des ordinateurs et du matériel de bureau. Les dépenses en immobilisations sont affectées aux immobilisations corporelles pour conserver et rehausser la qualité supérieure de l'infrastructure. Il y a eu des acquisitions d'immobilisations de 24,7 \$ pour l'exercice, comparativement à 10,3 \$ durant l'exercice précédent. Les dépenses en immobilisations fluctuent d'une période à l'autre, selon les sommes requises et prévues pour les immobilisations corporelles.

Au cours de l'exercice considéré, la Tour CN a consenti des investissements considérables d'environ 13,0 \$, principalement pour améliorer l'étage d'observation grâce à deux importants projets de rénovation. À la SVPM, la Société a investi plus de 14,0 \$ en infrastructure, principalement dans le parc de stationnement King Edward et dans la sécurité ferroviaire.

Il y a eu amortissement des charges non monétaires par rapport aux immobilisations corporelles de 14,0 \$ pour l'exercice, comparativement à 14,3 \$ pour l'exercice précédent. Ces dépenses excluent les frais de réparation et d'entretien.

Au cours de l'exercice, les investissements dans les immobilisations corporelles de la SVPM ont entraîné une dépréciation comptable, car leur juste valeur était inférieure de 6,1 \$ 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 liquidités. Au 31 mars 2018, les soldes de la trésorerie et des équivalents de trésorerie, détenus auprès d'importantes banques à charte canadienne et institutions financières, totalisaient 453,5 \$, contre 439,2 \$ au 31 mars 2017.

Durant les 12 mois suivant la fin de l'exercice, la trésorerie et les équivalents de trésorerie de la Société devraient être en mesure de rembourser 169,9 \$ en effets à payer aux gardiens de biens précédents et 78,2 \$ de dette de participation.

### Actif d'impôts différés à recouvrer

L'actif d'impôts différés de 103,4 \$ est principalement attribuable aux différences temporaires entre la valeur comptable des actifs et celle des passifs aux fins de présentation de l'information financière et qui est inférieure à la valeur utilisée à des fins fiscales au Parc Downsview. L'actif d'impôts différés doit être réalisé à la vente de terrains en voie d'aménagement au cours des prochaines années.

### Créances à long terme

Les créances à long terme de 58,2 \$ comprennent des sommes à recevoir des partenaires à même les flux de trésorerie des coentreprises. L'augmentation du solde par rapport au 31 mars 2017 s'explique principalement par la croissance hors trésorerie due au fait que les créances à long terme ne portent pas intérêt.

### Créances clients et autres actifs

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

### PASSIF ET CAPITAUX PROPRES

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

31 MARS	2018	2017
Facilités de crédit	41,5 \$	33,0 \$
Effets à payer	428,0	409,4
Dettes fournisseurs et autres créditeurs	33,1	43,1
Participation aux bénéfices à payer	78,2	70,1
Provisions	29,8	28,3
Loyers reçus d'avance, dépôts et autres passifs	8,0	6,6
Produits différés	4,9	4,3
Passifs d'impôts et autres passifs	12,2	36,7
<b>Total du passif</b>	<b>635,7 \$</b>	<b>631,5 \$</b>
Surplus d'apport	181,2	181,2
Résultats non distribués	412,2	374,5
	593,4	555,7
<b>Total du passif et des capitaux propres</b>	<b>1 229,1 \$</b>	<b>1 187,2 \$</b>

## Facilités de crédit

La Société bénéficie de deux facilités de crédit.

PDP dispose d'une facilité de crédit renouvelable à vue de 100,0 \$, non garantie. La facilité de crédit peut être utilisée au moyen d'emprunts, d'acceptations bancaires et de lettres de crédit. Au 31 mars 2018, PDP avait utilisé 52,2 \$ (31 mars 2017 – 43,9 \$), dont 10,7 \$ (31 mars 2017 – 10,9 \$) avaient servi à garantir des lettres de crédit en cours. Les autres produits provenant de la facilité de crédit ont servi à financer la construction et l'aménagement des projets de PDP et à rembourser des effets à payer.

La SIC dispose d'une facilité de crédit renouvelable de 100,0 \$, prioritaire, non garantie. La facilité de crédit peut être utilisée pour garantir les lettres de crédit en cours. Au 31 mars 2018, la SIC avait utilisé 33,1 \$ (31 mars 2017 – 54,4 \$) 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 2018 et 2050) ou aux dates de disponibilité du produit net de la vente par la Société des biens immobiliers pour lesquels ont été émis ces effets, sauf dans un nombre limité de cas où les modalités de l'effet précisent quand l'émetteur peut en exiger le paiement et sans égard aux flux de trésorerie du bien. Sur les effets à payer, 22,0 \$ sont payables à vue aux anciens gardiens. Pour tous les effets, le gouvernement peut choisir de reporter les montants qui sont exigibles et remboursables. Tous les effets ne portent pas intérêt.

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

Exercices se terminant le 31 mars	2019	169,9	\$
	2020	29,9	
	2021	9,3	
	2022	6,0	
	2023	13,6	
	Exercices ultérieurs	238,8	
Total partiel		467,5	
Moins : montants représentant les intérêts théoriques		39,5	
		<b>428,0</b>	<b>\$</b>

### **Dettes fournisseurs et autres créditeurs**

Les dettes fournisseurs et autres créditeurs sont demeurés stables au 31 mars 2017. Dans tous les cas, il s'agit de dettes fournisseurs et de charges à payer engagées dans le cours normal des activités.

### **Participation aux bénéfices à payer**

Conformément à l'entente sur l'acquisition d'achat et de vente de certains biens immobiliers conclue par la Société avec le gardien fédéral précédent, Services publics et Approvisionnement Canada (« SPAC »), la Société et SPAC ont partagé équitablement le profit net des ventes. Au cours de l'exercice considéré, les ventes de ces biens ont donné lieu à un montant de 8,1 \$ dû à l'ancien gardien, en sus des 70,1 \$ provenant des transactions de l'exercice précédent pour lesquelles le gardien avait demandé de différer le paiement.

### **Provisions**

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

### **Loyers reçus d'avance, dépôts et autres passifs**

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

### **Produits différés**

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

### **Passifs d'impôts et autres passifs**

Les passifs d'impôts représentent les impôts actuellement exigibles et des passifs d'impôts futurs de la Société provenant des différences temporaires entre la valeur comptable des actifs et celle des passifs aux fins de présentation de l'information financière, qui est supérieure aux montants utilisés à des fins fiscales. La diminution des passifs d'impôts et autres passifs pendant l'exercice en cours s'explique par l'important acompte provisionnel consenti en mai 2017 pour l'exercice 2016-2017. Les acomptes de l'exercice en cours ont généré une partie courante des impôts à recouvrer, dont le montant est inclus dans les créances clients et autres actifs.

## **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 de la SVPM;
- financer le remboursement de la participation aux bénéfices à SPAC; et
- effectuer des distributions à son seul actionnaire.

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

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

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

Au 31 mars 2018, la Société disposait d'environ 53,5 \$ de fonds en caisse et de 400,0 \$ en équivalents de trésorerie, lesquels consistent en dépôts à terme arrivant à échéance dans un délai de 41 jours.

## **GESTION DES RISQUES**

La Société utilise une stratégie pratique en matière de gestion des risques. L'objectif de la stratégie de gestion des risques de la Société est de ne pas éliminer complètement les risques, mais plutôt d'optimiser l'équilibre entre les risques et le meilleur avantage possible pour la Société, son actionnaire et ses collectivités locales.

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

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

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

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

## RISQUES ET INCERTITUDES

Le texte qui suit se veut un examen des facteurs que la Société estime être importants et qui pourraient nuire à ses activités, à sa situation financière et à ses résultats d'exploitation. Les risques ci-dessous ne sont pas les seuls risques qui peuvent toucher la Société. D'autres risques qui ne sont pas connus à ce jour ou qui sont considérés comme négligeables par la Société peuvent aussi avoir une incidence défavorable importante sur l'activité future et les activités opérationnelles de la Société.

### RISQUES MACROÉCONOMIQUES GÉNÉRAUX

Les secteurs d'activités de la Société, soit l'immobilier et les attractions, sont touchés par la conjoncture économique générale, dont l'activité économique et l'incertitude économique, tout comme les taux d'emplois et les taux de change. Conformément au Rapport sur la politique monétaire d'avril 2018 de la Banque du Canada, la croissance du produit intérieur brut (« PIB ») du Canada prévue pour 2017 était très solide, à 3,0 %. La Banque du Canada prédit une croissance plus modérée du PIB en 2018 et en 2019, respectivement de 2,0 % et de 2,1 %. Dans le même rapport, la Banque du Canada prévoit une fluctuation de l'indice des prix à la consommation (« IPC ») étroite autour de 2 % à court terme, prédisant précisément une hausse de 2,3 % en 2018 et de 2,1 % en 2019. Selon plusieurs prévisions, le taux de chômage du Canada devrait rester constamment bas, à son taux actuel de 5,8 %, et devrait être augmenté graduellement d'ici à la fin de 2018 pour s'établir à 5,9 %, et connaître une légère hausse supplémentaire pour arriver à 6,0 % en 2019.

### RISQUES RELATIFS AU SECTEUR IMMOBILIER

De par sa nature, l'immobilier comporte généralement des risques et chaque bien immobilier est exposé à des risques selon ses caractéristiques et son emplacement. Certains frais importants, dont l'impôt foncier, les charges d'entretien et d'assurance et les autres charges connexes, doivent être engagés sans égard à la conjoncture de la région où se trouve le bien immobilier, mais le moment des autres dépenses importantes est discrétionnaire, et elles peuvent être différées. Dans ses perspectives du marché de l'habitation pour le quatrième trimestre de 2017, la Société canadienne d'hypothèques et de logement (« SCHL ») est d'avis que la conjoncture devrait ralentir d'ici à 2019. Les taux hypothécaires devraient rester relativement bas dans un avenir prévisible, mais continuer à augmenter progressivement en 2018 et en 2019. Selon les perspectives du marché de l'habitation de la SCHL, les nouvelles mises en chantier au cours du quatrième trimestre de 2017 devraient varier entre 206 300 et 214 900 unités en 2017 (prévision de la SCHL pour le T4 de 2016 – entre 185 100 et 192 900) et entre 192 200 et 203 300 unités en 2018 (prévision de la SCHL pour le T4 de 2016 – entre 174 500 et 184 300) et entre 192 300 et 203 800 en 2019. Le nombre réel de mises en chantier en 2014, 2015 et 2016 était respectivement de 189 300, de 195 500 et de 197 900 unités.

Les perspectives pour le marché de l'habitation canadien peuvent varier dans le pays; il existe des risques et des incertitudes d'importance, notamment dans certains marchés locaux. Les prix de référence du pétrole, qui se négocient actuellement autour de 68 \$ US le baril (mai 2017 – 51 \$ US le baril), demeurent le facteur de risque et d'incertitude le plus important limitant la croissance. La baisse des prix du pétrole a eu un effet négatif sur l'économie, dont la demande de logements, à Terre-Neuve-et-Labrador, en Saskatchewan et en particulier en Alberta en raison des répercussions négatives sur l'emploi et le revenu des ménages.

Dans son rapport Évaluation du marché de l'habitation (« EMH ») du T2 de 2018, la SCHL a continué à publier son avertissement « rouge » indiquant des signes élevés de conditions problématiques dans le marché du Canada induites par la croissance élevée des prix dans les grandes villes. Cependant, l'indice de surévaluation de la SCHL pour le Canada a été abaissé à modéré à partir de sa solide évaluation précédente. La SCHL alléguait que la croissance des prix moyens des logements à l'échelle nationale avait chuté à environ 2,7 % sur douze mois, alors que le revenu familial disponible avait augmenté à un rythme bien plus lent de 1,3 % sur douze mois. Cette relation entre les augmentations des prix moyens des logements et du revenu familial disponible continue d'indiquer une surévaluation et des préoccupations au titre de l'abordabilité. La SCHL a souligné qu'il existe toujours d'importantes disparités partout au pays. La Société possède des biens immobiliers importants à Toronto, à Calgary, à Vancouver, à Edmonton, à Montréal et à Ottawa, et continue à surveiller le marché de l'habitation dans toutes les villes dans lesquelles elle détient des biens immobiliers, et plus particulièrement dans ces marchés.

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

À Toronto, l'évaluation continue de présenter des signes tangibles de surévaluation et des signes modérés d'accélération des prix et de risque de surchauffe. Les mesures relatives au logement annoncées en avril 2017 par la province de l'Ontario pour calmer le marché de l'habitation et rendre le processus de recherche d'un endroit où vivre plus facile, les taux d'intérêt légèrement plus élevés et les nouvelles règles sur les critères d'admissibilité aux prêts hypothécaires du Bureau du surintendant des institutions financières qui sont entrées en vigueur en 2018 ont eu une incidence sur les prix. À la suite de ces nouveaux facteurs, la demande semble passer des maisons individuelles non attenantes à des options de logement plus abordables, telles que les copropriétés. Les résultats de l'élection provinciale de juin pourraient avoir une incidence tangible sur les prix du logement.

À Vancouver, l'évaluation est dictée par une combinaison de signes modérés d'accélération des prix et de surchauffe, et des signes élevés de surévaluation. Les augmentations des prix à deux chiffres d'année en année, en particulier pour les biens immobiliers à bas prix, alliées à une hausse constante des taux d'intérêt, diminuent d'avantage l'abordabilité du logement, qui est déjà à ses limites.

Dans son EMH T2 2018, la SCHL continue à maintenir que les conditions problématiques à Calgary sont modérées, faisant référence à des préoccupations de surconstruction. Le nombre d'unités achevées et invendues a atteint un nouveau sommet au quatrième trimestre 2017, et le taux d'inoccupation des appartements locatifs, même s'il est en déclin, reste élevé; ces deux facteurs contribuent aux préoccupations de surconstruction. Malgré ces facteurs, les conditions économiques et celles du marché du travail se sont améliorées, ce qui s'explique partiellement par la hausse du prix du pétrole. Edmonton continue de présenter des signes modérés de conditions problématiques dues à la surconstruction, car le taux d'inoccupation et le nombre d'unités invendues se maintiennent à des niveaux relativement élevés. Les signes de conditions problématiques à Ottawa persistent à être faibles en raison des niveaux d'unités invendues qui continuent à diminuer. L'emploi est stable et le revenu continue à augmenter.

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

## RISQUES RELATIFS AU SECTEUR DES ATTRACTIONS

Les activités de la Tour CN et de la SVPM sont directement liées à la performance du secteur du tourisme à Toronto et à Montréal, respectivement. L'affluence de la Tour CN varie également selon les saisons et les conditions météorologiques quotidiennes. Les visiteurs provenant de l'extérieur du marché local constituent la majorité des visiteurs de la Tour CN. Un nombre important de visiteurs à la SVPM et à la Tour CN proviennent des États-Unis (« É.-U. »). L'incertitude en ce qui concerne les politiques commerciales et la renégociation éventuelle de l'Accord de libre-échange nord-américain (« ALENA ») et les conséquences correspondantes sur les taux de change des devises pourraient causer une incertitude économique. En mai 2017, le taux était de 1,00 \$ US = 1,35 \$ et s'est renforcé le 31 mai 2018 pour se situer à 1,00 \$ US = 1,30 \$.

Dans l'ensemble, un dollar canadien dévalué par rapport aux autres devises, notamment au dollar américain, a une répercussion favorable sur les produits de la Tour CN et de la SVPM en raison du pouvoir d'achat accru des consommateurs. En outre, un dollar canadien dévalué peut également dissuader les visiteurs locaux de voyager à l'étranger, choisissant plutôt des « vacances chez soi ». Inversement, une valeur élevée du dollar canadien a une incidence contraire sur les résultats de la Tour CN et de la SVPM.

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

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

## **RISQUES 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 2018 et 2050) ou aux dates de disponibilité du produit net de la vente par la Société des biens immobiliers pour lesquels ont été émis ces effets, sauf dans un nombre limité de cas où les modalités de l'effet précisent quand l'émetteur peut en exiger le paiement et sans égard aux flux de trésorerie du bien immobilier.

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

La Société estime que ces instruments financiers atténuent adéquatement son exposition aux fluctuations des taux d'intérêt. Elle est également d'avis que les modalités de remboursement de ses effets à payer, de concert avec les flux de trésorerie générés par les projets, selon les estimations de la direction, suffiront pour rembourser les effets à payer à leur échéance et les facilités de crédit en cours.

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

## **RISQUE DE CRÉDIT**

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

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

Les comptes clients de la Société comprennent presque exclusivement des soldes exigibles. La Société effectue fréquemment un examen de ses créances et, au besoin, établit une provision appropriée pour les créances douteuses. Au 31 mars 2018, le solde des loyers à recevoir et des créances diverses s'élevait à 36,3 \$ (31 mars 2017 – 32,6 \$).

La Société a aussi des créances à long terme de 57,4 \$ sur ses partenaires dans les acquisitions de terrains situés à Vancouver. Les créances à long terme ne portent pas intérêt et sont remboursables à même les flux de trésorerie des coentreprises. Les flux de trésorerie projetés des coentreprises sont beaucoup plus élevés que le montant des créances à long terme au 31 mars 2018.

### **RISQUES ENVIRONNEMENTAUX**

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

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

### **GARANTIES ET ÉVENTUALITÉS**

La Société peut être éventuellement partie à des litiges et réclamations qui surviennent de temps à autre dans le cours normal de ses activités. Le portefeuille immobilier et les acquisitions possibles de la Société auprès du gouvernement sont touchés par des revendications territoriales autochtones. La Société continue de collaborer avec divers organismes gouvernementaux afin de contribuer à l'établissement d'un processus permettant de lui transférer des biens immobiliers excédentaires. Les engagements et les éventualités sont présentés dans les notes 12 et 13 annexes aux états financiers consolidés de l'exercice terminé le 31 mars 2018.

## PARTIES LIÉES

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

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

<b>POUR L'EXERCICE TERMINÉ LE 31 MARS</b>	<b>2018</b>		<b>2017</b>	
Location, location à bail et produits divers	<b>2,1</b>	<b>\$</b>	4,4	\$
Frais liés à divers services reçus	-		0,1	
Acquisitions de biens immobiliers au comptant	-		3,6	
Remboursement d'effets à payer	-		28,6	
Acquisition de biens immobiliers au moyen d'effets à payer ne portant pas intérêt (montant du capital)	<b>12,0</b>		144,3	
Versement d'un dividende à l'actionnaire	-		6,5	

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

<b>AU 31 MARS</b>	<b>2018</b>		<b>2017</b>	
Créances clients nettes et autres créances de ministères et organismes fédéraux, excluant le financement du gouvernement à payer	<b>0,1</b>	<b>\$</b>	0,2	\$
Comptes à payer au terme de participation aux bénéfices	<b>78,2</b>		70,1	
Effets à payer	<b>428,0</b>		409,4	

## PRINCIPALES ESTIMATIONS COMPTABLES

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

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

### I. Stocks et coût des ventes immobilières

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

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

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

### II. Évaluation des justes valeurs

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

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

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

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

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

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

### **III. Composantes importantes et durées d'utilité**

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

### **IV. Taux d'intérêt sur les effets à payer au gouvernement du Canada**

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

## V. Pertes de valeur et dépréciations

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

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

Pour les autres actifs, comme les immeubles de placement et les immobilisations corporelles, des estimations de perte de valeur sont effectuées en se fondant sur une analyse des unités génératrices de trésorerie (tel que le décrit la note 2f) annexe 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 sortie en utilisant les meilleures informations disponibles pour estimer le montant qu'elle pourrait obtenir de la cession de l'actif dans le cadre d'une transaction conclue dans des conditions de concurrence normale, moins les coûts de sortie estimés. La Société estime la valeur d'utilité en actualisant les flux de trésorerie futurs estimés à leur valeur actualisée en utilisant un taux avant impôts reflétant les évaluations actuelles par le marché de la valeur temps de l'argent et des risques propres à cet actif. La détermination de la valeur actualisée des flux de trésorerie estimés exige des estimations significatives, comme les flux de trésorerie futurs et le taux d'actualisation appliqué.

## VI. Impôts sur le résultat

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

## FLUX DE TRÉSORERIE

Au 31 mars 2018, la trésorerie et les équivalents de trésorerie de la Société s'élevaient à 453,5 \$ (31 mars 2017 – 439,2 \$). La trésorerie et les équivalents de trésorerie affectés aux activités opérationnelles et d'investissement se sont élevés à 5,7 \$ au total pour l'exercice. Au cours de l'exercice, la Société a investi 48,9 \$ dans les stocks de biens immobiliers et 26,1 \$ dans les immobilisations corporelles et les immeubles de placement. La Société a financé ces investissements et ces dépenses au moyen du bénéfice net provenant des opérations, des soldes de trésorerie et d'équivalents de trésorerie existants et d'emprunts sur ses facilités de crédit.

## ACQUISITIONS ET PERSPECTIVES

Le 30 septembre 2014, la Société a conclu trois ententes de coentreprises avec le même partenaire tiers concernant trois parcelles de terrain distinctes situées à Vancouver (collectivement désignées comme les terrains de Vancouver) totalisant environ 80 acres (32 hectares). Chacune des parcelles des terrains de la région de Vancouver est contrôlée conjointement par la Société et son partenaire, chacun possédant une participation de 50 % dans la superficie du bien immobilier. La juste valeur des terrains de Vancouver est d'environ 307 \$, qui a été financée par des effets à payer ne portant pas intérêt dont le montant de capital s'élève à 221 \$ et par un capital d'apport de la part du partenaire. La Société est responsable pour le remboursement du solde entier des effets à payer, dont une partie sera partiellement financée par des créances à long terme sur les partenaires. Les créances à long terme sur les partenaires seront remboursées à même les flux de trésorerie des coentreprises. Les terrains de Vancouver sont comptabilisés sous forme d'entreprises communes. Par conséquent, la Société a consolidé sa quote-part des actifs, des passifs, des produits et des charges.

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

Au cours de l'exercice, la Société a acquis un bien immobilier auprès de parties liées pour une somme de 12,0 \$, qui a été financée au moyen d'effets à payer.

La Société dispose d'un portefeuille de terrains d'environ 1 170 acres (470 hectares) au 31 mars 2018.

La Société négocie actuellement avec certains ministères et organismes du gouvernement l'acquisition de 5 080 acres (2 050 hectares) supplémentaires. En raison de l'envergure considérable de bon nombre de propriétés dont le transfert est à l'étude, les travaux de planification, d'aménagement et de réintégration de ces biens immobiliers dans les collectivités locales s'échelonneront sur plusieurs années. Bien que cette situation puisse exposer la Société à des fluctuations dans les marchés immobiliers locaux et influencer sur la demande, la diversité géographique de ses biens immobiliers atténue le risque d'un impact négatif d'un ralentissement économique dans un marché unique.

Les principaux aménagements résidentiels de la Société se situent à St-John, à Terre-Neuve-et-Labrador, à Halifax, en Nouvelle-Écosse, à Montréal, au Québec, à Toronto et à Ottawa, en Ontario, à Edmonton et à Calgary, en Alberta, et à Vancouver et à Chilliwack, en Colombie-Britannique. Dans la majorité de ces projets, la Société effectue de la location provisoire, ce qui lui permet de tirer des produits supérieurs à ses frais de possession.

Les activités de vente récentes de la Société continuent de démontrer que ses biens immobiliers sont 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 367,0 \$ au cours de la période de 5 ans se terminant le 31 mars 2023, selon le dernier plan d'entreprise annuel approuvé. La Société prévoit de continuer d'être viable sur le plan financier tout en fournissant des avantages financiers, sous la forme de dividendes croissants stables, et des avantages non financiers au gouvernement du Canada.

# DÉCLARATION

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

Nous avons examiné les états financiers consolidés de la Société immobilière du Canada limitée pour l'exercice terminé le 31 mars 2018.

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

À notre connaissance, les états financiers consolidés, ainsi que les autres renseignements financiers qui figurent dans le présent rapport, donnent, à tous égards importants, une image fidèle de la situation financière, de la performance financière et des flux de trésorerie de la Société immobilière du Canada limitée à la date et pour les exercices présentés dans le présent rapport.



**John McBain**  
Président-directeur général

Toronto, Canada  
26 juin 2018



**Matthew Tapscott**  
Vice-président, Finances et chef des services financiers

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

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

La direction maintient un système de présentation de l'information financière et de gestion qui comprend des contrôles appropriés pour assurer, dans une mesure raisonnable, la protection des actifs de la société, pour faciliter la préparation de données financières pertinentes, fiables et présentées en temps opportun, et pour veiller à ce que les transactions soient effectuées conformément à la partie X de la *Loi sur la gestion des finances publiques* et ses règlements, à la *Loi canadienne sur les sociétés par actions*, ainsi qu'aux statuts et aux règlements administratifs de la Société.

À notre connaissance, les présents états financiers consolidés donnent, à tous égards importants, une image fidèle de la situation financière de la société au 31 mars 2018 et au 31 mars 2017, ainsi que de sa performance financière et de ses flux de trésorerie pour les exercices terminés les 31 mars 2018 et 2017.

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

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

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



**John McBain**  
Président-directeur général

Toronto, Canada  
26 juin 2018



**Matthew Tapscott**  
Vice-président, Finances et chef des services financiers

# RAPPORT DE L'AUDITEUR



Bureau du  
vérificateur général  
du Canada

Office of the  
Auditor General  
of Canada

## RAPPORT DE L'AUDITEUR INDÉPENDANT

À la ministre des Services publics et de l'Approvisionnement

### Rapport sur les états financiers consolidés

J'ai effectué l'audit des états financiers consolidés ci-joints de la Société immobilière du Canada limitée, qui comprennent l'état consolidé de la situation financière au 31 mars 2018, et l'état consolidé du résultat global, l'état consolidé des variations des capitaux propres et le tableau consolidé des flux de trésorerie pour l'exercice clos à cette date, ainsi qu'un résumé des principales méthodes comptables et d'autres informations explicatives.

#### *Responsabilité de la direction pour les états financiers consolidés*

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

#### *Responsabilité de l'auditeur*

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

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

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

### *Opinion*

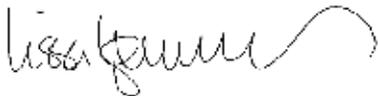
À mon avis, les états financiers consolidés donnent, dans tous leurs aspects significatifs, une image fidèle de la situation financière de la Société immobilière du Canada limitée au 31 mars 2018, ainsi que de sa performance financière et de ses flux de trésorerie pour l'exercice clos à cette date, conformément aux Normes internationales d'information financière (IFRS).

### **Rapport relatif à d'autres obligations légales et réglementaires**

Conformément aux exigences de la *Loi sur la gestion des finances publiques*, je déclare qu'à mon avis les principes comptables des Normes internationales d'information financière (IFRS) ont été appliqués de la même manière qu'au cours de l'exercice précédent.

De plus, à mon avis, les opérations de la Société immobilière du Canada limitée et de ses filiales en propriété exclusive dont j'ai eu connaissance au cours de mon audit des états financiers consolidés ont été effectuées, dans tous leurs aspects significatifs, conformément à la partie X de la *Loi sur la gestion des finances publiques* et ses règlements, à la *Loi canadienne sur les sociétés par actions*, aux statuts et aux règlements administratifs de la Société immobilière du Canada limitée et de ses filiales en propriété exclusive ainsi qu'aux instructions données en vertu de l'article 89 de la *Loi sur la gestion des finances publiques*.

Pour le vérificateur général du Canada,



Lissa Lamarche, CPA, CA  
Directrice principale

Le 27 juin 2018  
Ottawa, Canada

# SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE DU CANADA LIMITÉE

## ÉTAT CONSOLIDÉ DU RÉSULTAT GLOBAL

Pour l'exercice terminé le 31 mars

EN MILLIERS DE DOLLARS CANADIENS	NOTE	2018	2017
<b>PRODUITS</b>			
Ventes immobilières		114 950 \$	351 829 \$
Attractions, aliments, boissons et autres produits d'accueil		111 016	98 401
Activités de location		45 881	48 059
Intérêts et autres produits divers		12 763	9 653
		<b>284 610 \$</b>	<b>507 942 \$</b>
<b>CHARGES</b>			
Coûts d'aménagement immobilier		70 709	249 111
Attractions, aliments, boissons et autres charges d'accueil		72 667	68 402
Charges opérationnelles de location		46 938	36 713
Frais généraux et administratifs		28 606	25 269
Perte de valeur, coûts antérieurs à l'acquisition et radiations	4,6	9 556	5 886
Intérêts et autres produits divers		5 957	5 680
	14	<b>234 433</b>	<b>391 061</b>
<b>RÉSULTAT AVANT IMPÔTS</b>			
		<b>50 177 \$</b>	<b>116 881 \$</b>
Recouvrement d'impôts différés	17	(9 736)	(7 138)
Charge d'impôt exigible	17	22 158	35 701
		<b>12 422</b>	<b>28 563</b>
<b>RÉSULTAT NET ET RÉSULTAT GLOBAL</b>			
		<b>37 755 \$</b>	<b>88 318 \$</b>

Les notes annexes font partie intégrante des états financiers consolidés.

# SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE DU CANADA LIMITÉE

## ÉTAT CONSOLIDÉ DE LA SITUATION FINANCIÈRE

Au 31 mars

EN MILLIERS DE DOLLARS CANADIENS	NOTE	2018	2017 (Reclassé – voir la note 25)	1 <sup>er</sup> avril 2016 (Reclassé – voir la note 25)
<b>ACTIFS</b>				
<b>Actifs non courants</b>				
Immeubles de placement	5	29 733 \$	30 422 \$	29 303 \$
Stocks	6	339 376	337 513	232 635
Immobilisations corporelles	4	135 863	129 588	133 921
Créances clients et autres actifs	9	12 661	10 671	24 149
Créances à long terme	7	56 537	56 570	50 920
Impôts différés	17	103 366	95 395	89 948
		<b>677 536</b>	660 159	560 876
<b>Actifs courants</b>				
Stocks	6	53 831	61 200	92 100
Trésorerie et équivalents de trésorerie	8	453 472	439 249	184 803
Créances clients et autres actifs	9	28 424	26 300	17 281
Tranche courante de la créance à long terme	7	1 656	-	56 316
Partie courante des impôts à recouvrer et autres actifs d'impôt		14 204	310	1 304
		<b>551 587</b>	527 059	351 804
		<b>1 229 123 \$</b>	1 187 218 \$	912 680 \$

Suite de l'état consolidé de la situation financière à la **page 80 >**

# SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE DU CANADA LIMITÉE

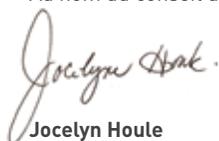
## ÉTAT CONSOLIDÉ DE LA SITUATION FINANCIÈRE

Au 31 mars

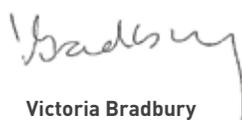
EN MILLIERS DE DOLLARS CANADIENS	NOTE	2018	2017 (reclassé – voir la note 25)	1 <sup>er</sup> avril 2016 (reclassé – voir la note 25)
<b>PASSIF ET CAPITAUX PROPRES</b>				
<b>PASSIF</b>				
<b>Passifs non courants</b>				
Effets à payer	11	258 141 \$	256 552 \$	238 563 \$
Produits différés		1 850	3 017	2 303
Dettes fournisseurs et autres créditeurs		-	-	127
Provisions	13	1 371	8 970	8 298
Loyers reçus d'avance, dépôts et autres passifs		1 983	2 089	2 127
Impôts différés		12 164	13 928	15 619
		<b>275 509</b>	284 556	267 037
<b>Passifs courants</b>				
Facilités de crédit	10	41 500	33 000	47 900
Partie courante des effets à payer	11	169 866	152 886	48 590
Dettes fournisseurs et autres créditeurs	12	111 285	113 182	45 082
Provisions	13	28 426	19 332	22 884
Produits différés		3 031	1 317	2 206
Impôts sur le résultat à payer		-	22 735	-
Loyers reçus d'avance, dépôts et autres passifs		6 057	4 516	5 105
		<b>360 165</b>	346 968	171 767
<b>Capitaux propres</b>				
Surplus d'apport	15	181 170	181 170	181 170
Résultats non distribués	15	412 279	374 524	292 706
		<b>593 449</b>	555 694	473 876
		<b>1 229 123 \$</b>	1 187 218 \$	912 680 \$
Éventualités et engagements	12,13			
Contrats de location simple	16			

Les notes annexes font partie intégrante des états financiers consolidés.

Au nom du conseil d'administration :



**Jocelyn Houle**  
Présidente du conseil d'administration par intérim



**Victoria Bradbury**  
Présidente du comité de vérification

# SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE DU CANADA LIMITÉE

## ÉTAT CONSOLIDÉ DES VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES

Pour l'exercice terminé le 31 mars

EN MILLIERS DE DOLLARS CANADIENS	SURPLUS D'APPORT	RÉSULTATS NON DISTRIBUÉS	TOTAL DES CAPITAUX PROPRES
<b>Solde d'ouverture au 1er avril 2016</b>	181 170	\$ 292 706	\$ 473 876
Variation au cours de l'exercice			
Résultat net de l'exercice	-	88 318	88 318
Dividende versé	-	(6 500)	(6 500)
<b>Solde de clôture au 31 mars 2017</b>	181 170	\$ 374 524	\$ 555 694
Variation au cours de l'exercice			
Résultat net de l'exercice	-	<b>37 755</b>	<b>37 755</b>
<b>Solde de clôture au 31 mars 2018</b>	<b>181 170</b>	<b>\$ 412 279</b>	<b>\$ 593 449</b>

Les notes annexes font partie intégrante des états financiers consolidés.

# SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE DU CANADA LIMITÉE

## LE TABLEAU CONSOLIDÉ DES FLUX DE TRÉSORERIE

Pour l'exercice terminé le 31 mars

EN MILLIERS DE DOLLARS CANADIENS	NOTE	2018		2017	
<b>ACTIVITÉS D'EXPLOITATION</b>					
Résultat net		37 755	\$	88 318	\$
Perte sur la vente d'immobilisations corporelles		328		32	
Charge d'intérêts		5 912		5 635	
Intérêts versés		(679)		(581)	
Produits d'intérêts		(7 883)		(4 642)	
Impôts sur le résultat versés		(58 786)		(11 971)	
Recouvrement des coûts de vente des biens immobiliers		70 709		249 111	
Dépenses en immobilisations pour les stocks de biens immobiliers		(48 863)		(114 045)	
Perte de valeur, coûts antérieurs à l'acquisition et radiations		9 556		5 886	
Provisions		(7 114)		(9 078)	
Charge d'impôts sur le résultat		12 422		28 563	
Amortissement		14 049		14 287	
		27 406		251 515	
Variation nette du fonds de roulement hors trésorerie et autre	18	(1 472)		62 821	
<b>FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DES ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES</b>		<b>25 934</b>	<b>\$</b>	<b>314 336</b>	<b>\$</b>
<b>ACTIVITÉS DE FINANCEMENT</b>					
Remboursement d'effets à payer		-		(28 585)	
Dividende versé		-		(6 500)	
Produit de facilités de crédit		9 400		14 500	
Remboursement de facilités de crédit		(900)		(29 400)	
<b>FONDS PROVENANT DES (AFFECTÉS AUX) ACTIVITÉS DE FINANCEMENT</b>		<b>8 500</b>	<b>\$</b>	<b>(49 985)</b>	<b>\$</b>
<b>ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT</b>					
Intérêts reçus		5 900		2 043	
Dépenses en immobilisations pour les immeubles de placement		(1 411)		(1 617)	
Dépenses en immobilisations pour les immobilisations corporelles		(24 700)		(10 331)	
<b>FLUX DE TRÉSORERIE AFFECTÉS AUX ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT</b>		<b>(20 211)</b>	<b>\$</b>	<b>(9 905)</b>	<b>\$</b>
<b>AUGMENTATION NETTE DE LA TRÉSORERIE ET DES ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE</b>		<b>14 223</b>		<b>254 446</b>	
Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de l'exercice		439 249		184 803	
<b>TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE À LA FIN DE L'EXERCICE</b>		<b>453 472</b>	<b>\$</b>	<b>439 249</b>	<b>\$</b>
Information supplémentaire sur les flux de trésorerie	18				

Les notes annexes font partie intégrante des états financiers consolidés.

# NOTES ANNEXES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

Pour l'exercice terminé le 31 mars 2018 (en milliers de dollars canadiens)

## 1. POUVOIRS ET ACTIVITÉS DE LA SICL

La Société immobilière du Canada limitée (la « SICL » ou la « Société ») est une société d'État mandataire et son seul actionnaire est le gouvernement du Canada. Appelée à l'origine la Société immobilière de travaux publics limitée, la SICL a été constituée en vertu de la *Loi sur les compagnies* en 1956 et a été prorogée en vertu de la *Loi canadienne sur les sociétés par actions*. Elle est incluse comme société d'État mère dans la partie I de l'annexe III de la *Loi sur la gestion des finances publiques* (LGFP).

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

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

En décembre 2014, la SICL, conjointement avec un certain nombre d'autres sociétés d'État, a reçu une instruction (C.P. 2014-1379) en vertu de l'article 89 de la *Loi sur la gestion des finances publiques* et intitulée « Décret donnant instruction à la Société immobilière du Canada limitée de procéder à la mise en œuvre de la réforme au régime de pension de retraite ». L'instruction visait à s'assurer que les régimes de retraite des sociétés d'État prévoient un ratio de partage des coûts de 50 : 50 pour les services rendus au cours de la période, au titre des cotisations aux régimes de retraite, entre les employés et l'employeur, qui a été instauré graduellement pour tous les participants à compter du 31 décembre 2017. Au 31 décembre 2017, la Société avait entièrement mis en œuvre les exigences de l'instruction, et y est restée conforme depuis cette date.

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

Cette instruction visait à harmoniser les politiques, lignes directrices et pratiques de dépenses de voyages, d'accueil, de conférences et d'événements de la SICL avec les politiques, directives et instruments connexes sur les dépenses de voyages, d'accueil, de conférences et d'événements du Conseil du Trésor, d'une manière conforme aux obligations légales de la Société. Au 31 mars 2016, la Société avait entièrement mis en œuvre les exigences de l'instruction, et y est restée conforme depuis cette date. La Société continue à faire état de la mise en œuvre de cette instruction dans son Plan d'entreprise.

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

Le conseil d'administration de la Société a approuvé les états financiers consolidés le 26 juin 2018.

## 2. RÉSUMÉ DES PRINCIPALES MÉTHODES COMPTABLES

### A) DÉCLARATION DE CONFORMITÉ

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

## **B) MODE DE PRÉSENTATION**

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

## **C) MÉTHODE DE CONSOLIDATION**

Les états financiers consolidés incluent les comptes de la Société et de ses filiales, lesquelles sont sous le contrôle de la Société. Le contrôle existe lorsque l'investisseur dispose d'un pouvoir sur l'entité détenue, qu'il est exposé à des rendements variables en raison de ses liens avec l'entité émettrice et qu'il a la capacité d'influer sur ces rendements du fait du pouvoir qu'il détient sur celle-ci. Les comptes de la SIC, de PDP et de la SVPM, filiales en propriété exclusive de la SICL, sont consolidés avec ceux de la SICL.

La Fondation du parc Downsview (« FPD ») et la Fondation du Centre des sciences de Montréal (« FCSM ») 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 de PDP en générant un appui financier et des dons de sociétés et du public. La FPD est inactive. La FCSM est un organisme sans but lucratif fondé en 2000. Elle gère les fonds et les activités de collecte de fonds pour le seul bénéfice du CSM. La FCSM doit remettre tous les fonds à la SVPM aux fins de leur utilisation pour les activités du CSM.

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

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

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

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

## **D) COMPTABILISATION DES PRODUITS**

La Société comptabilise les produits comme suit :

### **I. Ventes immobilières**

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

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

## III. Location provenant d'activités accessoires

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

## IV. Attractions, aliments, boissons et autres produits d'accueil

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

## V. Dons et parrainages

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

Les dons et les parrainages 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.

## 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, de la construction ou de la production d'une IC admissible sont comptabilisés à l'actif. Une IC admissible est un bien qui nécessite des préparatifs durant une période considérable en vue de son usage ultime. Les coûts d'emprunt sont comptabilisés à l'actif pendant que l'acquisition, la construction ou la production sont 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 ou sur la durée la plus courte entre la durée de vie utile des biens et la durée du contrat de location, comme suit :

BIENS	DURÉE
<b>Immeubles</b>	
Ponts, quais et agencements d'immeubles	5 à 25 ans
Fondations et éléments structurels	34 à 55 ans
<b>Matériel</b>	
Systèmes et accessoires	3 à 25 ans
Expositions	4 ans
Véhicules	5 ans
<b>Aménagements de terrains</b>	
Accessoires de parc	4 à 10 ans
Réseaux routiers et voies d'accès	25 ans
Éléments structurels de parc	49 à 75 ans
<b>Améliorations locatives</b>	moindre de la durée d'utilité du bien et de la durée du bail

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

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

## II. Immeubles de placement

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

La Société applique le modèle de comptabilité du coût, dans lequel les immeubles de placement sont évalués de la même manière que les immobilisations corporelles (note 2f)ii), sauf lorsque le bien immobilier répond au critère nécessaire pour être classé comme étant destiné à la vente; dans ce cas-là, le bien immobilier est évalué conformément à la norme IFRS 5, « *Actifs non courants détenus en vue de la vente et activités abandonnées* ».

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

BIENS	DURÉE
<b>Immeubles</b>	
Agencements d'immeubles	5 à 25 ans
Fondations et éléments structurels	34 à 55 ans
<b>Aménagements de terrains et autres frais d'aménagement</b>	
Réseaux routiers et voies d'accès	25 ans
Éléments structurels	49 à 75 ans
<b>Matériel</b>	
Systèmes et accessoires	3 à 25 ans
<b>Améliorations locatives</b>	moindre de la durée d'utilité du bien et de la durée du bail

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

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

## III. Stocks

Les biens acquis ou en voie de construction et destinés à la vente dans le cours normal des activités,

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

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

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

La Société classe ses biens immobiliers comme biens immobiliers en voie d'aménagement, biens immobiliers destinés à la vente ou biens immobiliers destinés à l'aménagement futur. Les biens en voie d'aménagement sont classés comme des « biens immobiliers en voie d'aménagement », tandis que ceux qui sont viabilisés et prêts pour la vente, ou que la Société a l'intention de vendre dans leur état actuel sans engager d'importants frais supplémentaires, sont classés comme des « biens immobiliers destinés à la vente ». Les biens immobiliers classés comme « biens immobiliers destinés à l'aménagement futur » sont des biens dont l'aménagement actif n'a pas encore commencé. Les frais engagés pour les biens immobiliers classés comme « biens immobiliers destinés à l'aménagement futur » et « biens immobiliers destinés à la vente » sont passés en charges dans l'état consolidé du résultat global.

Les stocks, quel que soit le classement des biens immobiliers, sont considérés comme des actifs courants lorsqu'ils devraient être vendus dans les douze mois suivants et réalisés à titre de coût des ventes. Les stocks qui ne devaient pas être vendus dans les douze mois suivants sont catégorisés dans les actifs non courants.

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

## **G) INTÉRÊTS DANS LES PARTENARIATS**

Un placement dans un partenariat est classé comme entreprise commune ou coentreprise en fonction des droits et obligations contractuels de chaque investisseur. Une entreprise commune constitue un partenariat dans lequel les parties qui exercent un contrôle conjoint sur l'entreprise ont des droits sur les actifs et des obligations au titre des passifs relatifs à celle-ci, tandis qu'une coentreprise se veut un partenariat dans lequel les parties qui exercent un contrôle conjoint sur l'entreprise ont seulement des droits sur l'actif net de celle-ci. Lorsqu'elle effectue cette évaluation, la Société considère la structure du partenariat, la forme juridique des véhicules distincts, les stipulations de l'accord contractuel et les autres faits et circonstances.

La Société évalue séparément sa participation dans chacun de ses partenariats pour déterminer s'il doit être comptabilisé comme une entreprise commune ou d'après la méthode de la mise en équivalence, selon que le placement est défini comme une entreprise commune ou une coentreprise (voir la note 21).

## **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 sur les flux de trésorerie futurs estimés de l'actif financier ou du groupe d'actifs financiers un impact qui peut être estimé de façon fiable. Un signe de perte de valeur peut inclure les situations suivantes : un débiteur ou un groupe de débiteurs fait face à des difficultés financières importantes, un défaut ou des arriérés de paiement des intérêts ou du principal, la probabilité d'une faillite ou autre restructuration financière et des données observables indiquant une diminution évaluable des flux de trésorerie futurs estimés, comme des changements dans les arriérés 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 lorsque 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 sa comptabilisation, 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 pourrait être déprécié. En présence de tels signes, la Société estime la valeur recouvrable de l'actif (note 2f)). La valeur recouvrable d'un actif est la valeur la plus élevée entre la juste valeur de l'actif diminuée des coûts de sortie et sa valeur d'utilité. Lorsqu'il n'est pas possible d'estimer la valeur recouvrable d'un actif isolé, la Société estime la valeur recouvrable de l'unité génératrice de trésorerie à laquelle appartient l'actif. Lorsque la valeur comptable d'un actif (ou d'une unité génératrice de trésorerie) dépasse sa valeur recouvrable, l'actif est considéré comme étant déprécié, et elle est alors réduite à sa valeur recouvrable.

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

## I) TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE

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

## J) IMPÔTS SUR LE RÉSULTAT

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

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

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

## K) INSTRUMENTS FINANCIERS

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

	CLASSEMENT	ÉVALUATION
<b>Actifs financiers</b>		
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
<b>Passifs financiers</b>		
Facilités de crédit	Autres passifs financiers	Coût amorti
Effets à payer	Autres passifs financiers	Coût amorti
Dettes fournisseurs et autres créditeurs	Autres passifs financiers	Coût amorti

### I. Actifs financiers

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

#### **Prêts et créances**

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

## **II. Passifs financiers**

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

### ***Autres passifs financiers***

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

## **L) PROVISIONS**

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

### **Coûts de mise hors service d'immobilisations**

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

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

### **Paiements en remplacement d'impôts et actions en justice**

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

## **M) JUGEMENTS IMPORTANTS DANS L'APPLICATION DES MÉTHODES COMPTABLES**

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

### **I. Stocks**

Les méthodes de la Société concernant les stocks de biens immobiliers sont décrites à la note 2f)iii).

Pour appliquer ces méthodes, la Société formule des jugements concernant le classement de certains biens en stock.

## **II. Immeubles de placement**

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

## **III. Contrats de location**

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

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

## **IV. Provisions**

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

## **V. Impôts 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 17 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 que, 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 2g). Lorsqu'elle applique cette méthode, elle porte des jugements pour savoir si elle détient un contrôle conjoint et si le partenariat est une entreprise commune ou une coentreprise. Pour en juger, la Société tient compte de la structure juridique et examine si un contrôle conjoint pour les décisions sur les activités pertinentes existe ou non selon les dispositions contractuelles. En ce qui concerne précisément les partenariats de Jericho, Vancouver Ouest, Fairmont et LeBreton, la Société a pris en compte le fait que ses partenaires tiers sont uniquement tenus de financer les activités des projets et les remboursements des effets à même les flux de trésorerie des projets en question et, par conséquent, tout déficit de trésorerie est financé par la Société. Après évaluation, la Société a conclu que le contrôle conjoint existe, car toutes les décisions portant sur les activités pertinentes exigent le consentement unanime des deux parties et tous ses partenariats sont des entreprises communes, parce qu'ils n'ont pas été structurés au moyen d'un véhicule distinct.

## N) ESTIMATIONS COMPTABLES ET HYPOTHÈSES IMPORTANTES

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

### I. Stocks et coûts d'aménagement immobilier

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

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

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

### II. Évaluation des justes valeurs

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

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

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

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

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

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

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

### III. Composantes importantes et durées d'utilité

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

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

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

### V. Pertes de valeur et dépréciations

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

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

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

## **VI. Impôts sur le résultat**

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

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

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

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

Modifications à la norme IAS 7 *Tableau des flux de trésorerie*

Les modifications mettent en place des exigences d'information supplémentaires concernant le passif découlant des activités de financement et les actifs financiers dont les flux de trésorerie était, ou les futurs flux de trésorerie seront, inclus dans les flux de trésorerie tirés des activités de financement. Les modifications exigent que les entités déclarent tant les changements provenant des flux de trésorerie que les changements hors trésorerie. Les modifications ont été reflétées dans la note 11 sur les effets à payer.

Modifications à la norme IAS 1 *Présentation des états financiers*

Les modifications encouragent les sociétés à user de jugement professionnel pour déterminer l'information à déclarer dans leurs états financiers, et n'ont aucune incidence sur la comptabilisation et l'évaluation. Ces modifications n'ont eu aucune incidence importante sur les états financiers consolidés.

#### B) PRISES DE POSITION COMPTABLES FUTURES

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

En mai 2014, l'IASB a émis la norme IFRS 15 *Produits des activités ordinaires tirés de contrats conclus avec des clients*, qui annule et remplace la norme IAS 18 *Produits des activités ordinaires*, la norme IAS 11 *Contrats de construction* et un certain nombre d'interprétations relatives aux produits des activités. Elle fournit un modèle complet en cinq étapes pour la comptabilisation des produits des activités ordinaires pour tous les contrats conclus avec des clients. La norme IFRS 15 exige que la direction exerce un jugement approfondi et établisse des estimations qui influent sur la comptabilisation des produits des activités ordinaires. La norme IFRS 15 entre en vigueur pour les périodes annuelles à compter du 1er janvier 2018; une application anticipée est autorisée. La Société n'a pas encore adopté cette norme; cependant, selon l'évaluation de la direction, son incidence ne devrait pas être importante. La transition à la norme IFRS 15 entraînera des exigences de divulgation supplémentaires.

##### II. Instruments financiers

En juillet 2014, l'IASB a publié la version définitive de la norme IFRS 9 *Instruments financiers*, qui remplace la norme IAS 39 *Instruments financiers : Comptabilisation et évaluation* et annule et remplace toutes les versions antérieures de la norme. La norme présente un nouveau modèle pour le classement et l'évaluation des actifs et passifs financiers, un modèle unique de la perte de crédit prévue pour l'évaluation de la dépréciation des actifs financiers et un nouveau modèle pour la comptabilité de couverture qui s'harmonise avec les activités de l'entreprise en matière de gestion des risques. La norme IFRS 9 entre en vigueur pour les périodes annuelles à compter du 1er janvier 2018; une application anticipée est autorisée. La Société n'a pas encore adopté cette norme. En raison de la nature des instruments financiers de la Société, l'incidence de cette nouvelle norme ne sera pas importante. Le nouveau modèle de dépréciation des créances sera le principal domaine touché par l'adoption de cette norme.

### III. Contrats de location

En janvier 2016, l'IASB a publié la norme IFRS 16 *Contrats de location*, qui annule et remplace la norme IAS 17 *Contrats de location*, la norme IFRIC 4 *Déterminer si un accord contient un contrat de location*, la norme SIC 15 *Avantages dans les contrats de location simple* et la norme SIC 27 *Évaluation de la substance des transactions prenant la forme juridique d'un contrat de location*. La norme établit des principes pour la constatation, l'évaluation et la présentation des contrats de location. La norme fournira un seul modèle de comptabilisation des contrats de location exigeant la constatation des actifs pour tous les contrats, sauf dans des circonstances précises. Les modifications prévues seront minimales pour la comptabilisation par le bailleur. La norme IFRS 16 entre en vigueur pour les périodes annuelles à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2019; une application anticipée est autorisée pour les entités qui appliquent la norme IFRS 15 *Produits des activités ordinaires tirés de contrats conclus avec des clients*. La Société adoptera cette norme de façon anticipée, ce qui aura pour incidence de comptabiliser la majorité des contrats de location-exploitation de la Société dans l'état consolidé de la situation financière. Selon l'évaluation de la direction, l'incidence de cette nouvelle norme ne sera pas importante.

## 4. IMMOBILISATIONS CORPORELLES

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

La Société détient 21,2 millions de dollars (31 mars 2017 – 4,9 millions) d'immobilisations corporelles entièrement amorties qui sont toujours en service.

La valeur comptable brute des immobilisations corporelles au 31 mars 2018 comprend des immobilisations corporelles en construction de 12,6 millions de dollars (31 mars 2017 – 1,1 million).

### COÛT OU COÛT PRÉSUMÉ

	Terrains		Immeubles		Matériel		Aménagements de terrains		Total	
Solde au 31 mars 2016	27 627	\$	125 232	\$	21 320	\$	18 874	\$	193 053	\$
Entrées	153		5 666		3 719		792		10 330	
Sorties	-		-		(2 955)		(857)		(3 812)	
Solde au 31 mars 2017	27 780	\$	130 898	\$	22 084	\$	18 809	\$	199 571	\$
Entrées	250		11 721		10 705		2 024		24 700	
Sorties	-		(596)		(1 122)		-		(1 718)	
<b>Solde au 31 mars 2018</b>	<b>28 030</b>	<b>\$</b>	<b>142 023</b>	<b>\$</b>	<b>31 667</b>	<b>\$</b>	<b>20 833</b>	<b>\$</b>	<b>222 553</b>	<b>\$</b>

### AMORTISSEMENT ET PERTE DE VALEUR

	Terrains		Immeubles		Matériel		Aménagements de terrains		Total	
Solde au 31 mars 2016	-	\$	39 525	\$	16 199	\$	3 408	\$	59 132	\$
Dépréciation	-		9 417		2 287		595		12 299	
Sorties	-		-		(2 924)		(857)		(3 781)	
Perte de valeur	-		1 877		456		-		2 333	
Solde au 31 mars 2017	-	\$	50 819	\$	16 018	\$	3 146	\$	69 983	\$
Dépréciation	-		7 873		3 384		692		11 949	
Sorties	-		(282)		(1 108)		-		(1 390)	
Perte de valeur	-		1 116		5 032		-		6 148	
<b>Solde au 31 mars 2018</b>	<b>-</b>	<b>\$</b>	<b>59 526</b>	<b>\$</b>	<b>23 326</b>	<b>\$</b>	<b>3 838</b>	<b>\$</b>	<b>86 690</b>	<b>\$</b>
<b>Valeurs comptables</b>										
Au 31 mars 2017	27 780	\$	80 079	\$	6 066	\$	15 663	\$	129 588	\$
<b>Au 31 mars 2018</b>	<b>28 030</b>	<b>\$</b>	<b>82 497</b>	<b>\$</b>	<b>8 341</b>	<b>\$</b>	<b>16 995</b>	<b>\$</b>	<b>135 863</b>	<b>\$</b>

La Société a évalué la valeur comptable de ses immobilisations corporelles au 31 mars 2018 afin de déterminer si une perte de valeur ou une reprise de dépréciation devrait être comptabilisée.

Au cours de l'exercice terminé le 31 mars 2018, la SVPM a comptabilisé une perte de valeur de 6,1 millions de dollars (31 mars 2017 – 2,3 millions de dollars). La perte de valeur est évaluée au niveau de l'unité génératrice de trésorerie (« UGT »), et est égale au montant de la différence entre la valeur comptable et la valeur recouvrable.

L'UGT de la SVPM, dans laquelle la perte de valeur est comptabilisée, est considérée par la direction comme constituant l'intégralité de l'actif de la SVPM, à l'exception de l'édifice Allan, car les flux de trésorerie de l'actif ou des groupes d'actifs de la SVPM dépendent de l'actif et des autres groupes d'actifs de la SVPM et ne peuvent pas être identifiés individuellement. L'UGT de la SVPM comprend 2,5 km d'espaces publics, divers quais, des parcs de stationnement et le Centre des sciences de Montréal. L'édifice Allan a été exclu de l'UGT de la SVPM, car ses flux de trésorerie sont indépendants de l'actif de la SVPM.

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

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

## 5. IMMEUBLES DE PLACEMENT

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

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

<b>POUR L'EXERCICE TERMINÉ LE 31 MARS</b>	<b>2018</b>		2017	
Revenus de location	<b>10 279</b>	<b>\$</b>	9 569	\$
Charges opérationnelles directes provenant des immeubles de placement qui ont généré des revenus de location au cours de l'exercice	<b>8 553</b>		7 879	

## COÛT OU COÛT PRÉSUMÉ

	Terrains	Immeubles	Améliorations locatives	Aménagements de terrains et autres frais d'aménagement	Matériel	Total
Solde au 31 mars 2016	4 945 \$	15 291 \$	6 616 \$	12 420 \$	3 220 \$	42 492 \$
Entrées	-	442	455	720	-	1 617
Sorties	-	-	-	-	(179)	(179)
Virements des stocks	468	-	-	-	-	468
Solde au 31 mars 2017	5 413 \$	15 733 \$	7 071 \$	13 140 \$	3 041 \$	44 398 \$
Entrées	-	31	834	546	-	1 411
Sorties	-	-	(2)	-	-	(2)
<b>Solde au 31 mars 2018</b>	<b>5 413 \$</b>	<b>15 764 \$</b>	<b>7 903 \$</b>	<b>13 686 \$</b>	<b>3 041 \$</b>	<b>45 807 \$</b>

## AMORTISSEMENT ET PERTE DE VALEUR

	Terrains	Immeubles	Améliorations locatives	Aménagements de terrains et autres frais d'aménagement	Matériel	Total
Solde au 31 mars 2016	- \$	4 935 \$	3 650 \$	2 538 \$	2 066 \$	13 189 \$
Dépréciation	-	931	477	398	182	1 988
Sorties	-	-	-	-	(179)	(179)
Perte de valeur	-	(160)	(531)	(331)	-	(1 022)
Solde au 31 mars 2017	-	5 706	3 596	2 605	2 069	13 976
Dépréciation	-	1 006	477	437	180	2 100
Sorties	-	-	(2)	-	-	(2)
<b>Solde au 31 mars 2018</b>	<b>- \$</b>	<b>6 712 \$</b>	<b>4 071 \$</b>	<b>3 042 \$</b>	<b>2 249 \$</b>	<b>16 074 \$</b>
<b>Valeurs comptables</b>						
Au 31 mars 2017	5 413 \$	10 027 \$	3 475 \$	10 535 \$	972 \$	30 422
<b>Au 31 mars 2018</b>	<b>5 413 \$</b>	<b>9 052 \$</b>	<b>3 832 \$</b>	<b>10 644 \$</b>	<b>792 \$</b>	<b>29 733 \$</b>

Au cours de l'exercice, la Société n'a annulé aucune perte de valeur comptabilisée antérieurement à l'égard des immeubles de placement (31 mars 2017 – 1,0 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 2n)ii) :

		NIVEAU 1		NIVEAU 2		NIVEAU 3		
IMMEUBLES DE PLACEMENT	VALEUR COMPTABLE	JUSTE VALEUR						
31 mars 2018	29 733	\$	-	\$	-	\$	121 400	\$
31 mars 2017	30 422	\$	-	\$	-	\$	123 012	\$

La juste valeur des immeubles de placement de la Société a été établie au 31 mars 2018 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 :

<b>31 MARS</b>	<b>2018</b>		2017 (Reclassé – voir la note 25)	
Bien immobilier destiné à l'aménagement futur	<b>163 738</b>	<b>\$</b>	157 236	\$
Biens immobiliers en voie d'aménagement	<b>223 976</b>		231 458	
Biens immobiliers destinés à la vente	<b>5 493</b>		10 019	
<b>Total des stocks de biens immobiliers</b>	<b>393 207</b>		398 713	
Courants	<b>53 831</b>	<b>\$</b>	61 200	\$
Non courants	<b>339 376</b>		337 513	
<b>Total des stocks de biens immobiliers</b>	<b>393 207</b>	<b>\$</b>	398 713	\$

Aucune dépréciation n'a été imputée aux stocks au cours de l'exercice terminé le 31 mars 2018 (31 mars 2017 – 1,1 million de dollars). Il n'y a eu aucune reprise de dépréciations au cours de l'exercice terminé le 31 mars 2018 (31 mars 2017 – aucune).

La valeur des stocks qui a été imputée au coût des ventes s'est chiffrée à 70,7 millions de dollars (31 mars 2017 – 249,1 millions).

## 7. CRÉANCES À LONG TERME

Les créances à long terme comprennent les éléments suivants :

31 MARS	2018		2017	
Créances auprès de partenaires (a)	57 401	\$	55 806	\$
Autres créances à long terme (b)	792		764	
	58 193	\$	56 570	\$

a) Les créances à long terme auprès de partenaires représentent leur quote-part des effets à payer à verser à la Société. Cette dernière est responsable du montant total des effets à payer pour les terrains situés à Vancouver Ouest, à Jericho et à Fairmont (collectivement, les terrains de Vancouver) et à LeBreton, à Ottawa, dont une partie est à recevoir des partenaires. Comme les effets à payer auxquels elles sont liées, les créances à long terme ne portent pas intérêt et le montant total du capital de 67,0 millions de dollars (31 mars 2017 – 67,0 millions) a été actualisé selon un taux d'intérêt du marché moyen pondéré de 2,85 % (31 mars 2017 – 2,85 %). Les créances à long terme n'ont pas de dates de remboursement déterminées, mais le remboursement est fondé sur les flux de trésorerie des projets (voir la note 21).

b) L'autre créance à long terme représente un billet à ordre ne portant pas intérêt concernant le solde restant de la vente d'un bien immobilier au cours de l'exercice précédent.

31 MARS	2018		2017	
Courants	1 656	\$	-	\$
Non courants	56 537		56 570	
	58 193	\$	56 570	\$

EXERCICES SE TERMINANT LE 31 MARS			
	2019	1 656	\$
	2020	-	
	2021	3 158	
	2022	-	
	2023	1 380	
Exercices ultérieurs		61 801	
Total partiel		67 995	\$
Moins : montants représentant les intérêts théoriques		9 802	
		58 193	\$

## 8. TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE

31 MARS	2018	2017
Trésorerie	53 472 \$	29 249 \$
Équivalents de trésorerie a)	400 000	410 000
	453 472 \$	439 249 \$
a) Les équivalents de trésorerie comprennent les dépôts à terme comme suit :		
	<b>31 MARS 2018</b>	
1,65 % échéant le 16 avril 2018	290 000 \$	
1,49% échéant le 18 avril 2018	15 000	
1,60% échéant le 11 mai 2018	95 000	
	400 000 \$	

La Société détient 4,2 millions de dollars (31 mars 2017 – 4,1 millions) en trésorerie et équivalents de trésorerie qui sont réservés à l'usage du CSM.

## 9. CRÉANCES CLIENTS ET AUTRES ACTIFS

Les créances clients et autres actifs comprennent ce qui suit :

31 MARS	2018	2017
Charges payées d'avance	4 759 \$	4 411 \$
Loyers et autres créances	36 326	32 560
<b>Total</b>	<b>41 085 \$</b>	<b>36 971 \$</b>
Courants	28 424 \$	26 300 \$
Non courants	12 661	10 671
	41 085 \$	36 971 \$

## 10. FACILITÉS DE CRÉDIT

31 MARS	2018		2017	
Facilité de crédit renouvelable à vue de 100 millions de dollars, non garantie, portant intérêt à des taux variant entre 50 points de base et les taux variables des acceptations bancaires plus 45 points de base, échéant le 31 mars 2024 (a)	41 500	\$	33 000	\$
Facilité de crédit renouvelable de 100 millions de dollars, prioritaire, non garantie, portant intérêt à 40 points de base, échéant le 31 mars 2021 (b)	-		-	
Total des facilités de crédit	41 500	\$	33 000	\$
Courants	41 500	\$	33 000	\$
Non courants	-		-	
	41 500	\$	33 000	\$

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

Les emprunts sont notamment utilisés pour financer l'achat d'une partie des terrains de Downsview du gouvernement et pour la construction et l'aménagement ultérieurs. En plus des emprunts, la Société a utilisé les facilités de crédit pour garantir des lettres de crédit en cours de 10,7 millions de dollars (31 mars 2017 – 10,9 millions). Le solde non utilisé de la facilité de crédit au 31 mars 2018 s'élève à 47,8 millions de dollars (31 mars 2017 – 56,1 millions).

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

La Société a utilisé cette facilité de crédit pour garantir des lettres de crédit en cours de 33,1 millions de dollars (31 mars 2017 – 54,4 millions). Le solde non utilisé de la facilité de crédit s'élève à 66,9 millions de dollars (31 mars 2017 – 45,6 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 (note 22a)).

## 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 (2018 à 2050) ou six mois après la fin de l'exercice de la Société au cours duquel devient disponible le produit net de la vente par la Société des biens immobiliers pour lesquels ont été émis ces effets. Dans un nombre limité de cas, les modalités de l'effet précisent quand l'émetteur peut en exiger le paiement sans égard aux flux de trésorerie du bien. Pour tous les effets, le gouvernement peut choisir d'en reporter le remboursement. Les effets à payer ne portent pas intérêt. Aux fins comptables, les valeurs nominales des effets à payer sont actualisées et comptabilisées à leur juste valeur en tenant compte de la période estimative de leur remboursement, qui n'est pas fixe, ainsi que d'un taux d'intérêt fixe théorique qui est établi au moment de l'émission de ces effets, à l'exception d'un effet comme précisé ci-dessous. Les intérêts théoriques sont alors accumulés et comptabilisés dans les stocks ou passés en charges, le cas échéant, selon la méthode du taux de rendement constant, à un taux moyen pondéré de 1,79% (31 mars 2017 – 1,77 %).

Au cours de l'exercice, les intérêts comptabilisés à l'actif se sont établis à 1,5 million de dollars (31 mars 2017 – 1,6 million) et les intérêts passés en charges se sont élevés à 5,4 millions de dollars (31 mars 2017 – 5,2 millions). En se fondant sur le délai de vente prévu des biens immobiliers, les remboursements du capital se présentent comme suit :

<b>EXERCICES SE TERMINANT LE 31 MARS</b>	2019	169 866	\$
	2020	29 900	
	2021	9 300	
	2022	6 000	
	2023	13 599	
Exercices ultérieurs		238 865	
Total partiel		467 530	\$
Moins : montants représentant les intérêts théoriques		39 523	
		428 007	\$
Courants		169 866	\$
Non courants		258 141	
		428 007	\$

Le montant de 428,0 millions de dollars dans le tableau ci-dessus englobe un effet à payer de 19,0 millions qui n'a pas été actualisé, car la Société a appliqué les valeurs comptables de son prédécesseur au moment de l'obtention du contrôle de PDP. L'effet est remboursable au gouvernement en 2050.

Le tableau suivant présente les flux de trésorerie et les changements hors trésorerie pour les emprunts :

	FLUX DE TRÉSORERIE		CHANGEMENTS HORS TRÉSORERIE		Solde de fin
	Solde au début de l'exercice	Repayment	Entrées	Croissance	
<b>2017</b>					
Effets à payer au 1 <sup>er</sup> avril 2016	287 153 \$	- \$	- \$	- \$	287 153 \$
Intérêt capitalisé				1 643	1 643
Charge d'intérêts				5 182	5 182
Acquisitions (note 19)			144 045		144 045
Remboursements (flux de trésorerie de financement)		(28 585)			(28 585)
Effets à payer au 31 mars 2017	287 153 \$	(28 585) \$	144 045 \$	6 825 \$	409 438 \$
<b>2018</b>					
Effets à payer au 1 avril 2017	409 438 \$	- \$	- \$	- \$	409 438 \$
Intérêt capitalisé				1 546	1 546
Charge d'intérêts				5 400	5 400
Acquisitions (note 19)			11 623		11 623
Remboursements (flux de trésorerie de financement)		-			-
Effets à payer au 31 mars 2018	409 438 \$	- \$	11 623 \$	6 946 \$	428 007 \$

## 12. DETTES FOURNISSEURS ET AUTRES CRÉDITEURS

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

31 MARS	2018		2017	
Dettes fournisseurs	33 069	\$	42 920	\$
Dette de participation aux produits des ventes (a)	78 216		70 091	
Loyers à payer	-		171	
	111 285	\$	113 182	\$
Courants	111 285	\$	113 182	\$
Non courants	-		-	
	111 285	\$	113 182	\$

a) Ces montants sont remboursables au gouvernement dans le cadre d'un accord de partage des produits des ventes liés à des biens immobiliers vendus. La Société a reclassé les chiffres de certaines périodes antérieures des dettes fournisseurs à la dette de participation aux produits des ventes, voir le tableau suivant.

	31 MARS 2017 (déclaré antérieurement)		HAUSSE (BAISSE)		31 MARS 2017 (reclassé)	
Dettes fournisseurs et autres créditeurs	113 011	\$	(70 091)	\$	42 920	\$
Dettes de participation aux produits des ventes	-		70 091		70 091	
Passif net	113 011	\$	-	\$	113 011	\$

\* Ce reclassement n'a aucune incidence pour l'exercice terminé le 31 mars 2016, y compris les soldes d'ouverture au 1<sup>er</sup> avril 2016.

La Société a décomposé ses dettes fournisseurs et autres créditeurs afin de comptabiliser la nature différente de la dette de participation aux produits des ventes. Comme décrit dans la note 19, cet élément de passif est assorti de modalités de remboursement différentes des créditeurs et charges à payer traditionnels.

### Engagements en capital et engagements d'exploitation

- I. Au 31 mars 2018, les engagements à l'égard des biens immobiliers concernant la viabilisation des terrains et les autres coûts d'aménagement s'élèvent à 36,0 millions de dollars (31 mars 2017 – 34,2 millions).
- II. Au 31 mars 2018, les engagements en capital pour les immobilisations corporelles se chiffrent à 6,7 millions de dollars (31 mars 2017 – 4,2 millions).
- III. Au 31 mars 2018, les engagements d'exploitation pour l'entretien des immobilisations corporelles totalisent 3,3 millions de dollars (31 mars 2017 – 4,0 millions).

## 13. PROVISIONS ET PASSIFS ÉVENTUELS

	COÛTS D'ACHÈVEMENT (a)		PERI (b)		AUTRES		TOTAL	
Solde au 31 mars 2017	16 931	\$	11 200	\$	171	\$	28 302	\$
Provisions constituées au cours de l'exercice	<b>5 813</b>		<b>3 107</b>		-		<b>8 920</b>	
Provisions appliquées au cours de l'exercice	<b>(7 114)</b>		-		-		<b>(7 114)</b>	
Provisions reprises au cours de l'exercice			<b>(304)</b>		<b>(7)</b>		<b>(311)</b>	
<b>Solde au 31 mars 2018</b>	<b>15 630</b>	<b>\$</b>	<b>14 003</b>	<b>\$</b>	<b>164</b>	<b>\$</b>	<b>29 797</b>	<b>\$</b>
Courants							<b>28 426</b>	<b>\$</b>
Non courants							<b>1 371</b>	
							<b>29 797</b>	<b>\$</b>

- a) Coûts de viabilisation des terrains relatifs à des biens immobiliers vendus se chiffrent à 15,6 millions de dollars (31 mars 2017 – 16,9 millions). On estime que ces coûts s'échelonnent au cours des cinq prochaines années. La Société s'attend à un remboursement de 6,3 millions de dollars (31 mars 2017 – 4,9 millions) par certaines municipalités locales et régions. Les montants qui font l'objet d'une provision ont été calculés à partir des meilleures estimations de la direction, en tenant compte de la nature des travaux à exécuter, des délais requis pour leur achèvement, de l'expérience antérieure, du marché, ainsi que des risques liés à l'aménagement et à la construction;
- b) Évaluations foncières aux fins des paiements en remplacement d'impôts à compter de janvier 2014 de l'ordre de 14,0 millions de dollars (31 mars 2017 – 11,2 millions) qui sont actuellement contestées par la Société.

## **Éventualités**

Au 31 mars 2018, la Société était partie à des litiges et à des réclamations qui surviennent de temps à autre dans le cours normal de ses activités, y compris des poursuites relativement à des contrats, à des privilèges de construction, à des revendications concernant des titres autochtones, et à des questions d'emploi et d'environnement. En se fondant sur l'information dont la Société dispose à l'heure actuelle, la direction juge que la résolution de ces questions et que toute obligation pouvant découler de ces éventualités n'auront pas de répercussions défavorables substantielles sur les présents états financiers consolidés. Cependant, comme ces questions sont sujettes à des incertitudes inhérentes et que leur issue est difficile à prévoir, l'opinion de la direction à l'égard de ces questions pourrait changer dans le futur.

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

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

## **Coûts de mise hors service d'immobilisations**

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

## 14. CHARGES PAR NATURE

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

POUR L'EXERCICE TERMINÉ LE 31 MARS	2018		2017	
Coûts des stocks, des matières premières et des fournitures utilisés	52 668	\$	162 189	\$
Rémunération et avantages sociaux	49 443		43 543	
Coût des aliments et des boissons	14 598		13 290	
Coût de construction	14 246		5 495	
Impôts fonciers, dont les paiements en remplacement d'impôts	14 136		14 650	
Amortissement	14 049		14 287	
Charges de location	13 392		12 442	
Honoraires professionnels	11 628		11 466	
Services publics	9 338		9 360	
Participation aux bénéfices	8 128		70 091	
Marketing et relations publiques	6 750		5 387	
Perte de valeur	6 148		2 362	
Intérêts	6 033		5 836	
Frais liés aux attractions	5 026		4 196	
Frais de bureau	2 880		2 696	
Frais en TI	1 508		1 175	
Commission	724		7 085	
Autre	3 738		5 511	
	234 433	\$	391 061	\$

## 15. CAPITAUX PROPRES

### a) Capital social

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

## 16. CONTRATS DE LOCATION SIMPLE

### Contrats de location à titre de preneur

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

31 MARS	2018	2017
Moins de 1 an	621 \$	654 \$
Entre 1 et 5 ans	2 164	2 045
Plus de 5 ans	1 760	2 265
	4 545 \$	4 964 \$

La Société a des obligations découlant de contrats de location simple pour des bureaux et divers matériel. La durée de ces contrats varie de 1 à 15 ans.

Au cours de l'exercice terminé le 31 mars 2018, une somme de 0,7 million de dollars a été comptabilisée en charge dans l'état consolidé du résultat global concernant les contrats de location simple (31 mars 2017 – 0,7 million).

### Contrats de location à titre de bailleur

La Société loue ses immeubles de placement, ainsi que certains stocks et immobilisations corporelles, en vertu de contrats de location simple dont la durée initiale varie de moins de 1 an à 25 ans. Certains contrats sont assortis d'options de renouvellement, et un contrat dispose de 9 options de renouvellement de 10 ans. Les options de renouvellement de ces contrats n'ont pas été incluses dans le tableau ci-dessous.

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

31 MARS	2018	2017
Moins de 1 an	19 608 \$	18 535 \$
Entre 1 et 5 ans	28 850	29 244
Plus de 5 ans	12 871	14 863
	61 329 \$	62 642 \$

En vertu des ententes d'achat et de vente avec une partie liée, la Société est tenue de louer des unités d'habitation à rabais en comparaison des taux du marché. Les unités louées ont généré 1,4 million de dollars en produits locatifs au cours de l'exercice (31 mars 2017 – 1,4 million). Les contrats de location individuels sont renouvelés mensuellement.

## 17. IMPÔTS SUR LE RÉSULTAT

31 MARS	2018	2017
Impôts sur le résultat		
Charge d'impôt différée	(9 736) \$	(7 138) \$
Charge d'impôt exigible	22 158	35 701
Total de la charge d'impôt	12 422	28 563
Rapprochement avec le taux d'imposition effectif		
Bénéfice excluant l'impôt	50 177	116 881
Taux national d'imposition	26,50%	26,50%
Impôt en appliquant le taux national d'imposition	13 297	30 973
Charges non déductibles	30	37
Variation du taux d'imposition	6	(703)
Provision (excédentaire) manquante de l'exercice précédent	5	(692)
Incidence de l'exemption d'impôt de l'Alberta	(960)	(1 022)
Différence du taux provincial	(20)	(12)
Autres ajustements	64	(18)
Total de la charge d'impôt	12 422 \$	28 563 \$

### CHARGE D'IMPÔT EXIGIBLE

31 MARS	2018	2017
Impôt passé en produits ou en charges		
Année courante	22 138 \$	36 092 \$
Ajustement par rapport aux exercices antérieurs	20	(391)
Total de la charge d'impôt exigible	22 158	35 701
<b>Charge d'impôt différée</b>		
Création et résorption de différence temporaire	(9 751)	(6 120)
Ajustement par rapport aux exercices antérieurs	(15)	(301)
Réduction du taux d'imposition	30	(717)
Total de la charge d'impôt différée	(9 736)	(7 138)
<b>Total de la charge d'impôt</b>	12 422 \$	28 563 \$

**ACTIF ET PASSIF D'IMPÔTS DIFFÉRÉS COMPTABILISÉS**

	ACTIFS		PASSIF		NET	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Immeubles de placement et stocks	<b>68 843 \$</b>	68 912 \$	<b>- \$</b>	- \$	<b>68 843 \$</b>	68 912 \$
Immobilisations corporelles	<b>13 404</b>	10 322	<b>-</b>	-	<b>13 404</b>	10 322
Investissement dans la fondation	<b>-</b>	-	<b>(288)</b>	(240)	<b>(288)</b>	(240)
Loyers à recevoir	<b>-</b>	-	<b>(352)</b>	(417)	<b>(352)</b>	(417)
Pertes autres qu'en capital	<b>16 538</b>	12 354	<b>-</b>	-	<b>16 538</b>	12 354
Incitatifs à la location	<b>-</b>	-	<b>(512)</b>	(508)	<b>(512)</b>	(508)
Effets à payer	<b>-</b>	-	<b>(10 503)</b>	(12 223)	<b>(10 503)</b>	(12 223)
Comptes créditeurs et charges à payer	<b>329</b>	375	<b>-</b>	-	<b>329</b>	375
Provision	<b>3 719</b>	2 973	<b>-</b>	-	<b>3 719</b>	2 973
Réserves pour impôts	<b>-</b>	-	<b>-</b>	(2)	<b>-</b>	(2)
Autre	<b>533</b>	459	<b>(509)</b>	(538)	<b>24</b>	(79)
	<b>103 366 \$</b>	95 395 \$	<b>(12 164) \$</b>	(13 928) \$	<b>91 202 \$</b>	81 467 \$

	Solde au 1 <sup>er</sup> avril 2017		Actif d'impôts différés acquis au cours de l'exercice		Comptabilisé en produits ou en charges		Solde au 31 mars 2018	
Immeubles de placement et stocks	68 912	\$	-	\$	(69)	\$	68 843	\$
Immobilisations corporelles	10 322		-		3 082		13 404	
Investissement dans la fondation	(240)		-		(48)		(288)	
Loyers à recevoir	(417)		-		65		(352)	
Pertes autres qu'en capital	12 354		-		4 184		16 538	
Incitatifs à la location	(508)		-		(4)		(512)	
Effets à payer	(12 223)		-		1 720		(10 503)	
Comptes créditeurs et charges à payer	375		-		(46)		329	
Provision	2 973		-		746		3 719	
Réserves pour impôts	(2)		-		2		-	
Autre	(79)		-		103		24	
Total de l'actif (passif) d'impôts	81 467	\$	-	\$	9 735	\$	91 202	\$

La direction a comptabilisé les actifs d'impôts différés pour les pertes autres que des pertes en capital, les crédits d'impôt et les différences temporaires dans la mesure où il est probable que des augmentations futures seront disponibles pour utiliser les actifs.

## 18. TABLEAU CONSOLIDÉ DES FLUX DE TRÉSORERIE – INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES

La hausse hors trésorerie des intérêts de 6,9 millions de dollars (31 mars 2017 – 6,8 millions) des effets à payer, dont 1,5 million a été inscrit dans les stocks de biens immobiliers (31 mars 2017 – 1,6 million), a été exclue des activités de financement et d'investissement dans le tableau consolidé des flux de trésorerie.

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

31 MARS HAUSSE (BAISSE)	2018	2017
Créances clients et autres actifs	(2 131) \$	7 106 \$
Créances à long terme	(1 623)	50 666
Dettes fournisseurs et autres créditeurs	(9 342)	(1 537)
Provisions	8 609	6 198
Effets à payer	1 033	1 190
Produits différés	547	(175)
Loyers reçus d'avance, dépôts et autres passifs	1 435	(627)
Total	(1 472) \$	62 821 \$

## 19. OPÉRATIONS ENTRE PARTIES LIÉES ET SOLDES

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

Au cours de l'exercice, la Société n'a déclaré aucun dividende (31 mars 2017 – 6,5 millions) à son actionnaire, le gouvernement.

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

- I. La Société conclut avec des parties liées des accords d'achat et de vente visant à acquérir des biens immobiliers en échange d'effets à payer. Au cours de l'exercice, la Société a acquis auprès de tiers des biens immobiliers de 12,0 millions de dollars (31 mars 2017 – 147,9 millions) en échange d'effets à payer. Les effets à payer au gouvernement ne portent pas intérêt (note 11) et sont remboursables selon la première des dates suivantes : à leur échéance ou six mois après la fin de l'exercice de la Société au cours duquel devient disponible le produit net de la vente par la Société des biens immobiliers pour lesquels ont été émis ces effets, sauf dans un nombre limité de cas où les modalités de l'effet précisent quand l'émetteur peut en exiger le paiement sans égard aux flux de trésorerie du bien. La Société n'a effectué aucun versement sur ses effets à payer à des parties liées au cours de l'exercice considéré (31 mars 2017 – 28,6 millions).
- II. Au cours de l'exercice précédent, la Société a conclu avec Services publics et Approvisionnement Canada (« SPAC ») trois accords d'achat et de vente. Conformément à ces accords d'achat et de vente, la Société partagera une partie des produits de la vente avec les parties liées. Durant l'exercice, la Société a comptabilisé dans ses états financiers une somme de 8,1 millions de dollars payable à SPAC, résultat de la vente de deux des propriétés. De plus, la Société demeure tenue de lui verser 70,1 millions de dollars en vertu d'une clause de partage des bénéfices, à la suite de la vente survenue lors de l'exercice précédent.
- III. La Société a touché différents revenus locatifs et autres produits d'organismes et de ministères du gouvernement fédéral totalisant 2,1 millions de dollars (31 mars 2017 – 4,4 millions), provenant surtout de contrats de location conclus avec le ministère de la Défense nationale et avec SPAC. Au cours de l'exercice, la Société a également vendu des terrains à SPAC pour 4,8 millions de dollars (31 mars 2017 – aucun).
- IV. Mis à part la dette de participation aux produits des ventes susmentionnée de 78,2 millions de dollars envers SPAC, la Société détient une créance de 0,1 \$ auprès des organismes et des ministères fédéraux (31 mars 2017 – 0,2 million de dollars).
- V. La rémunération des principaux membres du personnel de direction, qui comprennent l'équipe de la haute direction et le conseil d'administration de la Société, est décrite dans le tableau suivant :

POUR L'EXERCICE TERMINÉ LE 31 MARS	2018	2017
Avantages courants (1)	3 144 \$	3 110 \$
Avantages postérieurs à l'emploi (2)	100	253
	3 244 \$	3 363 \$

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.

## 20. JUSTE VALEUR DES INSTRUMENTS FINANCIERS

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

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

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

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

AU 31 MARS 2018		NIVEAU 1		NIVEAU 2		NIVEAU 3		
Classement	Valeur comptable		Juste valeur					
<b>Actifs financiers</b>								
Créances à long terme	58 193	\$	-	\$	56 986	\$	-	\$
<b>Passifs financiers</b>								
Effets à payer	428 007		-		416 750		-	
Facilités de crédit	41 500		-		41 500		-	

AU 31 MARS 2017		NIVEAU 1		NIVEAU 2		NIVEAU 3		
Classement	Valeur comptable		Juste valeur					
<b>Actifs financiers</b>								
Créances à long terme	56 570	\$	-	\$	59 528	\$	-	\$
<b>Passifs financiers</b>								
Effets à payer	409 438		-		415 631		-	
Facilités de crédit	33 000		-		33 000		-	

## 21. PARTENARIATS

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

Voici une liste des partenariats de la Société :

PARTENARIAT	EMPLACEMENT	NATURE DU BIEN IMMOBILIER	PARTICIPATION	
			31 mars 2018	31 mars 2017
CLC Bosa	Calgary, Alberta	Aménagement de terrain	50,0 %	50,0 %
Vancouver-Ouest	Vancouver, C.-B.	Aménagement de terrain	50,0 %	50,0 %
Jericho	Vancouver, C.-B.	Aménagement de terrain	50,0 %	50,0 %
Fairmont	Vancouver, C.-B.	Aménagement de terrain	50,0 %	50,0 %
LeBreton	Ottawa, Ontario	Aménagement de terrain	66,7 %	66,7 %

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

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

En février 2017, la Société a conclu, au sujet d'un bien situé à Ottawa, une entente d'aménagement de terrain avec un partenaire tiers, à savoir la société Algonquins of Ontario Opportunities (« AOO »). L'entente d'aménagement de terrain est contrôlée conjointement par la Société et le partenaire tiers. La Société a déterminé que l'entente est une entreprise commune en fonction des conditions et de la structure de l'accord contractuel, qui exigent l'approbation unanime de la Société et des partenaires tiers pour ce qui est de toutes les décisions concernant les autres activités pertinentes à ce bien. L'achat des terrains d'Ottawa a été financé par un billet ne portant pas intérêt émis par la Société. Cette dernière est responsable du remboursement total du billet selon la première des dates suivantes : à leur date d'échéance ou six mois après la fin de l'exercice de la Société lorsque devient disponible le produit net provenant du bien immobilier. Ce billet sera financé en partie par la quote-part du partenaire tiers des effets à payer, qui est reflétée comme créance à long terme (voir la note 7).

Les montants suivants, inclus dans les présents états financiers consolidés, représentent la quote-part de la Société des actifs et passifs de ses participations dans les partenariats au 31 mars 2018 et les résultats d'exploitation et les flux de trésorerie du 1er avril 2017 au 31 mars 2018 :

	JERICO		FAIRMONT		BOSA		AUTRES		TOTAL	
Au 31 mars	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Actifs	<b>92 442 \$</b>	92 436 \$	<b>23 058 \$</b>	23 143 \$	<b>16 226 \$</b>	16 169 \$	<b>11 595 \$</b>	11 620 \$	<b>143 321 \$</b>	143 368 \$
Passifs*	<b>98 596</b>	95 764	<b>22 209</b>	21 421	<b>179</b>	46	<b>10 014</b>	9 937	<b>130 998</b>	127 168

Pour l'exercice terminé le 31 mars	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Produits	<b>1 235</b>	1 224	<b>1 358</b>	1 029	-	-	<b>285</b>	54	<b>2 878</b>	2 307
Dépenses	<b>1 015</b>	1 067	<b>2 094</b>	2 032	-	34	<b>101</b>	138	<b>3 210</b>	3 271
Résultat net (perte nette)	<b>220</b>	157	<b>(736)</b>	(1 003)	-	(34)	<b>184</b>	(84)	<b>(332)</b>	(964)
Flux de trésorerie provenant des (affectés aux) activités d'exploitation	<b>7</b>	353	<b>(923)</b>	(973)	<b>3 618</b>	(1 569)	<b>184</b>	(165)	<b>2 886</b>	(2 354)

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

La Société fournit actuellement un financement à tous les partenariats en tant que chef de projet. En ce qui a trait à Jericho, Vancouver Ouest, Fairmont et LeBreton, 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 1,4 million de dollars au 31 mars 2018 (31 mars 2017 – 2,7 millions) et est incluse dans les engagements en capital dans la note 12b)i).

## 22. GESTION DES RISQUES FINANCIERS

### a) Risque de liquidité

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

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

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

<b>AU 31 MARS 2017</b>	<b>Échéant d'ici au</b>		<b>Par la suite</b>		<b>Total</b>	
	<b>31 mars 2018</b>					
Facilités de crédit (note 10)	33 000	\$	-	\$	33 000	\$
Effets à payer (note 11)	152 886		302 644		455 530	
Dettes fournisseurs et autres crédateurs (note 12)	113 182		-		113 182	
	<b>299 068</b>	<b>\$</b>	<b>302 644</b>	<b>\$</b>	<b>601 712</b>	<b>\$</b>

La Société gère son risque de liquidité en prévoyant et en gérant ses flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles et en anticipant les dépenses en immobilisations et les activités de financement. La Société gère également ses flux de trésorerie en maintenant des soldes de trésorerie suffisants pour s'acquitter de ses obligations courantes et en investissant son excédent de trésorerie dans des placements bancaires à faible risque.

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

Le ministre des Finances a accordé à la Société des autorisations d'emprunter de 200 millions de dollars (31 mars 2017 – 200 millions) qui arrivent à échéance le 30 septembre 2018. 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 114,7 millions n'ont pas été utilisés (31 mars 2017 – 101,7 millions). Les facilités de crédit de la SIC et de PDP viennent à échéance respectivement le 31 mars 2021 et le 31 mars 2024.

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

#### **b) Risque de marché**

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

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

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

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

#### **c) Risque de crédit**

Le risque de crédit de la Société découle de la possibilité que des locataires éprouvent des difficultés financières et ne soient pas en mesure de rembourser les sommes dues en vertu de leurs engagements. En ce qui concerne les créances à long terme sur les partenariats, les versements sont effectués à même les flux de trésorerie des partenariats. Les flux de trésorerie projetés des partenariats aux partenaires sont beaucoup plus élevés que le montant des créances à long terme dues à la Société au 31 mars 2018.

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

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

Les créances de 36,3 millions de dollars (31 mars 2017 – 32,6 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 58,2 millions de dollars (31 mars 2017 – 56,6 millions) englobent 57,4 millions (31 mars 2017 – 55,8 millions) de créances sur les partenaires et 0,8 million (31 mars 2017 – 0,8 million) de créances à long terme provenant d'une vente de bien immobilier pendant l'exercice précédent. Chaque trimestre, la Société examine les créances sur les partenaires et les autres créances à long terme pour déterminer si des provisions sont nécessaires.

La trésorerie de la Société, y compris les dépôts bancaires et les dépôts à terme, s'élève à 453,5 millions de dollars (31 mars 2017 – 439,2 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.

## 23. GESTION DU CAPITAL

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

31 MARS	2018	2017
Capitaux propres	593 449 \$	555 694 \$
Facilités de crédit	41 500	33 000
Effets à payer	428 007	409 438
Trésorerie et équivalents de trésorerie	453 472	439 249
Total	1 516 428 \$	1 437 381 \$

La Société détient des effets à payer à l'actionnaire. En vertu des accords connexes, ces effets ne sont exigibles que lorsque les biens immobiliers pour lesquels ils ont été émis génèrent des flux de trésorerie positifs, sauf pour i) cinq billets pour lesquels l'émetteur peut exiger un paiement de 22,0 millions de dollars d'ici à mars 2019, et ii) un billet de 19,0 millions de dollars qui vient à échéance en 2050.

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

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

Au 31 mars 2018, la trésorerie et les équivalents de trésorerie totalisaient 453,5 millions de dollars. Les équivalents de trésorerie, dont les échéances sont d'au plus 41 jours, sont investis dans des dépôts à terme auprès d'une banque à charte canadienne.

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

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

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

## 24. RÉGIMES DE RETRAITE

La Société dispose de deux régimes de retraite à cotisations déterminées à l'intention de tous les employés à temps plein et de certains employés à temps partiel de la SIC. Conformément aux dispositions des régimes, les employés peuvent y adhérer dès leur date d'embauche ou après un an de service. Le coût des services rendus au cours de la période au titre de ces régimes s'est élevé à 1,4 million de dollars pour l'exercice terminé le 31 mars 2018 (31 mars 2017 – 1,2 million).

## 25. CHIFFRES DE LA PÉRIODE PRÉCÉDENTE

La Société présentait auparavant ses stocks en les classant en stocks courants ou en stocks non courants en fonction des jugements importants concernant la réalisation des stocks de la Société dans les limites d'un cycle opérationnel clairement identifiable de plus de 12 mois. Étant donné les transactions plus récentes, la direction considère à présent que la présentation de ses stocks en les classant en stocks courants ou en stocks non courants en fonction d'un cycle opérationnel par défaut de 12 mois fournirait une information plus pertinente.

La Société a reclassé certains chiffres comparatifs des actifs courants aux actifs non courants dans l'état consolidé de la situation financière et dans la note 6, Stocks, afin d'assurer une meilleure uniformité aux fins de comparaison.

Les montants représentent les reclassements dans l'état consolidé de la situation financière; ce reclassement n'a eu aucune incidence sur l'état consolidé du résultat global.

Le tableau suivant résume l'incidence du reclassement sur l'information comparative dans l'état consolidé de la situation financière :

BILAN (EXTRAIT)	31 MARS 2017 (déclaré antérieurement)	HAUSSE (BAISSE)	31 MARS 2017 (reclassé)	31 MARS 2016 (déclaré antérieurement)	HAUSSE (BAISSE)	1 <sup>ER</sup> AVRIL 2016 (reclassé)
Non courants Stocks	157 236 \$	180 277 \$	337 513 \$	155 082 \$	77 553 \$	232 635 \$
Courants Stocks	241 477	(180 277)	61 200	169 653	(77 553)	92 100
Total	398 713 \$	- \$	398 713 \$	324 735 \$	- \$	324 735 \$

## 26. ÉVÉNEMENT POSTÉRIEUR

Le 7 juin 2018, PDP a finalisé des accords avec un propriétaire de terrain adjacent à Toronto comprenant la vente de souterrain et l'extinction de certains droits et charges, en échange d'une contrepartie en espèces de 33 millions \$ et cinq acres de terrain pour laquelle une valeur ne peut être raisonnablement déterminée à ce moment-ci. Ces accords comprennent également une entente de développement, dont l'incidence financière ne peut être précisée en ce moment compte tenu de l'incertitude relativement à la nature et au calendrier des modifications apportées à l'élaboration des plans. Le gain avant impôts avant toute incidence financière de l'accord de développement, cinq acres de terrain et l'extinction de certains droits et charges s'élève à environ 33 millions de dollars. Cette opération n'est pas enregistrée dans les états financiers consolidés.