



Canada Lands Company Limited
Société immobilière du Canada limitée



Société
immobilière du
Canada limitée

Sommaire du plan d'entreprise 2017-2018 à 2021-2022



1. Sommaire.....	2
1.1. Profil.....	2
1.2. Structure organisationnelle.....	2
1.3. Mandats.....	4
1.4. Tableau récapitulatif du résultat net pour le gouvernement du Canada de 2017 à 2022.....	8
1.5. Aperçu de la période de référence de 2017-2018 à 2021-2022.....	9
2. Aperçu opérationnel et priorités stratégiques de la SICL.....	11
2.1. Priorités stratégiques.....	11
2.2. Analyse du contexte externe.....	12
2.3. État de la fusion.....	13
2.4. Cadre de gestion des risques de la SICL.....	14
2.5. Résultats financiers de la SICL pour les exercices 2017-2018 à 2021-2022.....	15
2.6. Société immobilière du Canada CLC limitée.....	15
2.7. Parc Downsview Park inc.....	23
2.8. Société du Vieux-Port de Montréal inc.....	29
3. Résultats Financiers.....	34
3.1. Société immobilière du Canada limitée (SICL).....	34
3.2. Société immobilière du Canada CLC limitée.....	37
3.3. Parc Downsview Park inc.....	38
3.4. Société du Vieux-Port de Montréal inc.....	39



1. Sommaire

1.1. Profil

La Société immobilière du Canada limitée (SICL) a été constituée aux termes de la *Loi sur les sociétés par actions* et est incluse dans la partie 1 de l'annexe III de la *Loi sur la gestion des finances publiques* (LGFP).

La SICL est assujettie à certaines lois fédérales, telles que la *Loi sur la gestion des finances publiques*, la *Loi sur les sociétés par actions*, la *Loi sur l'accès à l'information*, la *Loi sur la protection des renseignements personnels*, la *Loi sur la Bibliothèque et les Archives du Canada* et la *Loi sur les langues officielles*. Elle est également assujettie à la *Loi canadienne sur l'évaluation environnementale*, à la *Loi canadienne sur la protection de l'environnement* et à la *Loi sur les carburants de remplacement*.

En vertu de la partie X de la *Loi sur la gestion des finances publiques*, la SICL est tenue de maintenir des systèmes de contrôle et d'information financiers et de contrôle et d'information de gestion qui offrent une assurance raisonnable que ses éléments d'actifs sont protégés et contrôlés, et de veiller à gérer ses ressources financières, humaines et matérielles de manière rentable et efficace et à exécuter ses activités avec efficacité.

1.2. Structure organisationnelle

La SICL possède trois filiales :

- la Société immobilière du Canada CLC limitée (qui exerce ses activités partout au Canada);
- Parc Downsview Park Inc. (qui exerce ses activités à Toronto, en Ontario);
- la Société du Vieux-Port de Montréal inc. (qui exerce ses activités à Montréal, au Québec).

Ces filiales comptent deux divisions d'exploitation dont les résultats financiers font l'objet d'un suivi distinct :

- la division Immobilier/Siège social (qui exerce ses activités partout au Canada);
- la division de la Tour CN (qui exerce ses activités à Toronto, en Ontario).

La division Immobilier/Siège social comprend trois régions :

- l'Ouest;
- l'Ontario/Atlantique;
- le Québec.

La SVPM présente deux divisions :

- le Vieux-Port de Montréal, qui exploite les quais et le parc;
- le Centre des sciences de Montréal.

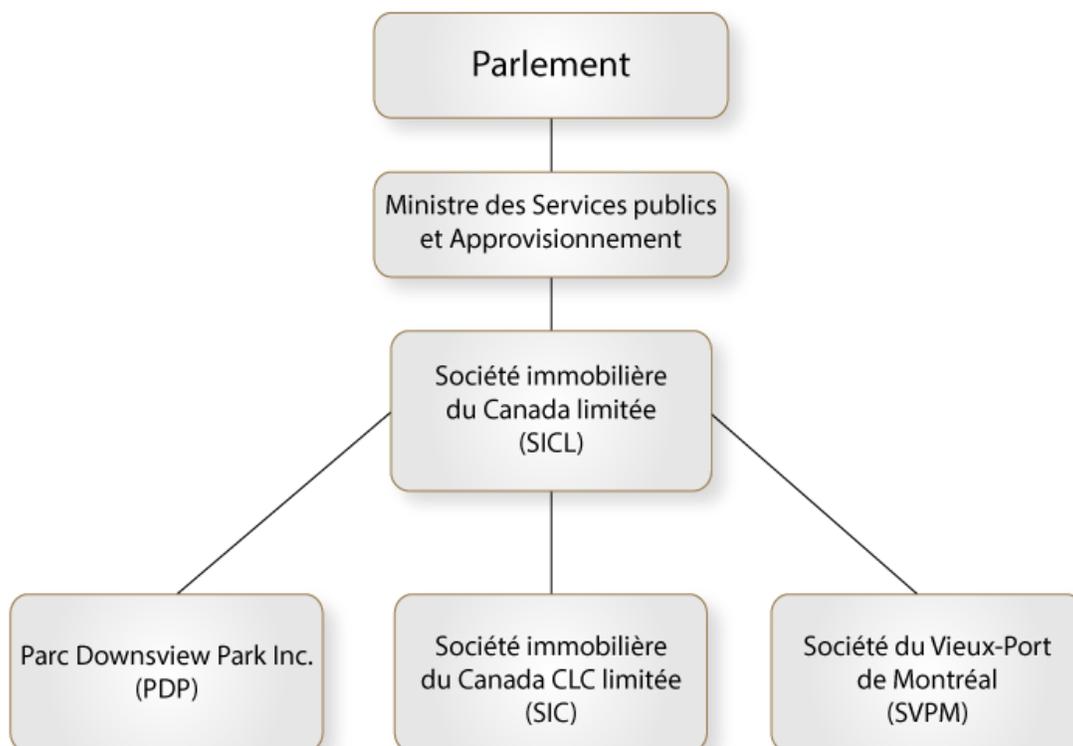


PDP ne possède aucune division. Il relève du groupe immobilier de l'Ontario/Atlantique de la SIC. La SVPM et le CSM relèvent du groupe immobilier du Québec de la SIC.

Au 31 mars 2016, le portefeuille de terrains de la Société totalise 1 340 acres (543 hectares). Le siège social de la SIC et la Tour CN se trouvent à Toronto. Quelques membres du personnel du siège social de la Société sont également basés à Ottawa. Les bureaux régionaux de l'Ouest sont situés à Vancouver, à Calgary, à Chilliwack et à Edmonton. Les bureaux régionaux de l'Ontario/Atlantique sont à Toronto (au siège social et à PDP), à Ottawa et Halifax. Le bureau de la division immobilière du Québec, du Vieux-Port et du Centre des sciences de Montréal est établi à Montréal.

La philosophie d'exploitation de la SIC repose sur son engagement à l'égard des principes de la responsabilité sociale de l'entreprise. En s'engageant à respecter ce principe, non seulement la SIC vise l'optimisation de la valeur financière, mais elle cherche aussi à exercer ses activités de manière avantageuse pour ses principaux intervenants, y compris la collectivité locale.

Figure 1 : La SICL et ses filiales





1.3. Mandats

La mission juridique de la SICL, décrite dans ses lettres patentes de 1956, est générale et permet à l'entreprise « d'acquérir, d'acheter, de louer, de détenir, d'améliorer, de gérer, d'échanger, de vendre, de faire valoir ou de disposer autrement de biens meubles et immeubles ou de tout intérêt à cet égard ».

Puisque la SICL ne détient aucun bien immobilier, elle s'acquitte de son mandat et exerce ses activités touristiques et immobilières par l'entremise de ses filiales, c.-à-d. la SIC, la SVPM et PDP.

Le mandat de la SICL, qui lui a été confié par le gouvernement en 1995 et qui a été renouvelé en 2001, consiste à « veiller à la cession ordonnée et commerciale de certains biens immobiliers stratégiques fédéraux afin d'en tirer la valeur optimale pour les contribuables canadiens, et de détenir certains biens immobiliers ». En plus des aspects financiers, le mandat de la Société exige également qu'elle tienne compte d'autres questions stratégiques pour le gouvernement, y compris « les opinions des collectivités et des autres ordres du gouvernement concernés, de même que les questions entourant le patrimoine et l'environnement ».

Par l'entremise de sa filiale non mandataire et commerciale, la SIC, la SICL veille à la cession ordonnée de propriétés stratégiques excédentaires, détient ou gère certaines propriétés qui tirent profit d'une présence fédérale, notamment la Tour CN, et cherche à atteindre les objectifs communautaires et financiers établis.

En ce qui concerne l'aliénation de biens immobiliers excédentaires, le rôle de la SIC est décrit dans la Directive sur la vente ou le transfert des biens immobiliers excédentaires du Conseil du Trésor, laquelle permet aux ministères gardiens de vendre à la SIC uniquement certains biens immobiliers excédentaires du gouvernement fédéral ou des portefeuilles désignés comme étant stratégiques. Les biens immobiliers excédentaires stratégiques sont des biens immobiliers dont la valeur peut être considérablement améliorée, des biens présentant une importance névralgique, ou des biens répondant à ces deux conditions.

Compte tenu de la complexité de ces biens immobiliers, leur mise en vente peut exiger des efforts novateurs et une méthode de gestion exhaustive. À ce titre, la SIC observe des processus transparents et s'assure de se tenir au fait des conditions des marchés immobiliers locaux.

La SIC collabore régulièrement avec des intervenants fédéraux, provinciaux et municipaux. Elle mise sur une importante exposition dans le marché et sur un processus d'appel d'offres concurrentiel. L'entreprise s'est également engagée à respecter, dans la réalisation de ses projets d'aménagement, les critères de durabilité de l'environnement, en plus de veiller au respect du patrimoine. Elle reconnaît que la meilleure valeur possible pour le gouvernement englobe la volonté d'optimiser la valeur financière et communautaire, ce qui contribue à améliorer la qualité de vie dans les collectivités où elle exerce ses activités dans toutes les régions du pays.



Lorsqu'il s'agit de satisfaire aux intérêts des Autochtones, le gouvernement se tourne souvent vers la SIC pour mettre en œuvre des arrangements commerciaux qui permettent d'atteindre cet objectif. La conclusion d'un accord de coentreprise avec trois Premières nations de la Colombie-Britannique illustre bien ce procédé. Cet accord leur accorde des droits à l'égard de trois anciens biens immobiliers du gouvernement du Canada que la SIC a acquis en 2014. La SIC assumera les fonctions de gestionnaire de projet et collaborera avec les Premières nations à la prise des décisions importantes.

PDP possède un site de 572 acres (231 hectares) situé à Toronto (Ontario). L'entreprise a été constituée en personne morale le 17 juillet 1998 en vertu de la LCSA. Cette ancienne base des Forces canadiennes a été déclarée excédentaire en 1996. Le mandat de PDP consiste à exploiter, à gérer et à aménager les terrains de Downsview. Le site comprend des terrains à aménager et un parc urbain qui, avec le temps, deviendront une nouvelle collectivité novatrice à usage mixte.

La SVPM a été fondée le 26 novembre 1981 en vertu de la LSA. Son mandat a été confirmé en décembre 2002 par le gouvernement du Canada et consiste à planifier et à promouvoir l'aménagement du territoire occupé par le Vieux-Port de Montréal, ainsi qu'à administrer, à gérer et à entretenir le bien à titre de site urbain récréatif, touristique et culturel.

Vision, mission et principes directeurs

Les énoncés de la vision, de la mission et principes directeurs de la SICL définissent le cadre de son orientation stratégique. Le plan stratégique de la Société a été mis à jour en 2016 et comprend une version révisée de ces énoncés, qui donne une image plus fidèle de l'organisation actuelle et reflètent les changements que le gouvernement apporte sans cesse aux politiques.

Mission

Veiller à la réintégration novatrice et valable sur le plan commercial d'anciens biens immobiliers du gouvernement du Canada dans les collectivités locales, et détenir et gérer certains biens immobiliers à vocation touristique, tout en offrant le meilleur rapport qualité-prix à la population canadienne.

Vision

Notre vision consiste à être la principale ressource immobilière en aliénation de biens immobiliers et en attractions du gouvernement du Canada, vouée à l'aménagement de collectivités canadiennes exceptionnelles, et à être un gestionnaire de choix de certains biens immobiliers à vocation touristique grâce à un engagement envers la mobilisation, la durabilité, les services consultatifs de qualité supérieure, l'intégrité et les plus hautes normes de comportement éthique.

Principes directeurs

Innovation

Nous respectons le passé et envisageons l'avenir avec optimisme en faisant la promotion d'approches novatrices dans nos secteurs de l'immobilier, du tourisme et des attractions, ainsi que



dans toutes nos relations avec les intervenants. Nous nous engageons à respecter ou à dépasser les attentes en intégrant l'innovation à nos projets, nos produits et nos offres de services.

Valeur

Nous apportons de la valeur à la population canadienne grâce aux efforts et aux activités que nous déployons pour optimiser les avantages financiers et non financiers de nos secteurs d'activités. Pour la Société immobilière du Canada, la valeur consiste à chercher à obtenir les meilleurs résultats possible pour les contribuables, le gouvernement, les collectivités, les municipalités et nos partenaires.

Patrimoine

Nous honorons le patrimoine de chaque bien immobilier avec lequel nous travaillons, et nous mettons en valeur les traditions historiques dans nos projets.

Responsabilité sociale d'entreprise

Nous encourageons une culture qui favorise l'inclusion, la diversité et le respect, et nous nous efforçons de représenter les collectivités que nous mobilisons et de nous harmoniser avec elles. Nous établissons les plus hautes normes de comportement éthique dans tout ce que nous faisons et dans nos façons de faire, tout en tenant compte des avantages non financiers que nos projets peuvent apporter.

Conseils d'administration de la SICL

La SICL, la SIC, la SVPM et PDP disposent de conseils d'administration distincts qui se réunissent de façon régulière. Les administrateurs qui siègent à ces conseils sont les mêmes, sauf dans le cas du président et premier dirigeant de la SICL et des filiales, qui siège au conseil de la SIC, de PDP et de la SVPM, mais non à celui de la SICL. Les administrateurs de la société mère et les conseils des filiales (à l'exception du président et premier dirigeant) ne font pas partie de l'entreprise. Les comités du conseil sont formés d'au moins trois administrateurs qui ne sont ni des dirigeants ni des employés de la Société ou de l'une de ses filiales (à l'exception du président et premier dirigeant, le cas échéant).

Les administrateurs, le président du conseil et le président et premier dirigeant de la SICL sont nommés par le gouverneur en conseil, sur la recommandation du ministre. Le conseil de la SICL s'est engagé à examiner continuellement ses pratiques et politiques organisationnelles pour s'assurer qu'elles demeurent conformes aux pratiques exemplaires actuelles et tiennent compte des besoins de la Société dans son ensemble. Le conseil de la SICL compte un Comité de gouvernance, un Comité des ressources humaines et un Comité de vérification.

Les administrateurs de la SIC, de la SVPM et de PDP sont nommés par le conseil d'administration de la SICL et sont chargés de surveiller les activités accomplies par les filiales. Les conseils d'administration de la SIC, de la SVPM et de PDP comptent chacun un Comité de gouvernance, un Comité des ressources humaines, un Comité de vérification, un Comité d'investissement et un Comité des risques. Durant les délibérations du conseil, l'équipe de la haute direction de la SIC



présente des séances d'information sur les dossiers opérationnels, de même que des rapports aux fins d'analyse et de discussion par le conseil. Cette façon de procéder permet au conseil de surveiller efficacement l'exploitation de la Société et d'assurer une gestion appropriée des risques.

La SICL maintient un robuste cadre de gouvernance, de même qu'une orientation opérationnelle continue, puisqu'elle agit à titre société d'État chargée de la gestion et de l'aménagement immobilier stratégique des biens du gouvernement du Canada.

Accords de gestion

Lors de l'élaboration de la structure de gestion appropriée pour les trois filiales, et en se fondant sur l'avis de son conseiller juridique, la SIC a conclu deux accords de gestion, un pour PDP et l'autre pour la SVPM. Ils confient à la SIC le pouvoir et le contrôle nécessaires pour gérer les activités quotidiennes de ces organisations.

Assemblées publiques annuelles

À titre de société d'État fédérale, la SICL est tenue, en conformité avec les pratiques exemplaires et la *Loi sur la gestion des finances publiques*, de prévoir chaque année une tribune dans le cadre de laquelle le grand public peut formuler des commentaires et nouer un dialogue avec les membres de la direction et du conseil d'administration de la SICL sur les questions qui touchent directement aux activités de cette dernière. En 2016, cette assemblée s'est déroulée à Edmonton (Alberta), où le président du conseil et le président et premier dirigeant ont discuté des opérations et des résultats financiers de la Société. Les membres du grand public avaient été invités à soumettre leurs questions avant et pendant l'assemblée. La prochaine assemblée publique annuelle est prévue à l'automne de 2017.



1.4 Tableau récapitulatif du résultat net pour le gouvernement du Canada de 2017 à 2022

En millions de dollars

Dépense/investissement/rendement	Exercice 2017- 2018	Exercice 2018- 2019	Exercice 2019- 2020	Exercice 2020- 2021	Exercice 2021- 2022	Total
Acquisitions ¹	12,7	-	2,0	0,9	15,0	30,6
Remboursement de billets à ordre	22,3	142,0	25,5	16,4	19,4	225,6
Impôts	7,6	15,4	19,4	20,0	40,6	102,9
Dividendes au Canada ²	- ³	10,0	10,0	10,0	10,0	40,0
Soutien financier récurrent accordé à la SVPM ⁴	15,1	16,6	16,2	15,7	14,8	78,4
Infrastructure fédérale à la SVPM	10,0	-	-	-	-	10,0
Total	67,7	184,0	73,1	63,0	99,8	487,6

1. Représente le versement initial à l'organisme ou au ministère vendeur, qui va normalement jusqu'à 5 millions de dollars par propriété ou par portefeuille.

2. Indique les prévisions de dividendes en espèces à verser au Trésor.

3. Dans le cadre du plan d'entreprise de 2016-2021 de la SICL, la Société avait reçu l'approbation de ramener son dividende à 6,5 millions de dollars en 2016-2017 et à 0 \$ en 2017-2018, et de réaffecter au total 13,5 millions de dollars prélevés sur les dividendes de son actionnaire au financement de projets fédéraux d'infrastructure à la SVPM.

4. Des dépenses fédérales en infrastructure de 3,5 millions de dollars effectuées en 2016-2017, qui seront passées en charges en 2018-2019 lorsqu'elles auront été engagées, sont exclues du soutien financier récurrent accordé à la SVPM par la SICL au cours de la période de référence.

Parallèlement aux avantages financiers que la SICL offre au Canada, la Société investira dans son propre stock de biens immobiliers par l'entremise de ses filiales, à savoir la SIC, PDP et la SVPM. Ces investissements comprennent notamment le versement de taxes ou de paiements en remplacement d'impôts (PERI) à des municipalités, des dépenses en infrastructure (par exemple, des contrats de construction de routes, de réseaux d'alimentation en eau et d'égouts), et l'embauche d'experts-conseils et de firmes de services techniques. Le total des investissements par année pendant la durée du présent plan est indiqué dans le tableau ci-dessous :



Tableau récapitulatif des investissements de la SICL de 2017 à 2022

En millions de dollars

	Exercice 2017- 2018	Exercice 2018- 2019	Exercice 2019- 2020	Exercice 2020- 2021	Exercice 2021- 2022	Total
Investissements dans le stock de biens immobiliers*	87,0	86,7	127,9	158,8	186,5	646,9

* Comprend les contrats de construction et de consultation, les taxes municipales et les PERI.

1.5 Aperçu de la période de référence de 2017-2018 à 2021-2022

Pour la période de référence quinquennale, la stratégie globale de la SICL consiste à poursuivre ses travaux de réintégration d'anciens biens immobiliers du gouvernement du Canada dans les collectivités locales, de gestion efficace de ses biens touristiques grâce à l'amélioration des services et à la réduction des coûts, ainsi que de consultation auprès du gouvernement, son unique actionnaire, en ce qui a trait à la mise en œuvre de son plan stratégique. Les activités prévues au cours de la période de référence sont bien placées pour appuyer les objectifs du gouvernement relativement aux relations avec les peuples autochtones, pour offrir une aide aux municipalités et pour engager le dialogue avec la population canadienne concernant des enjeux tels que les besoins en logement et en infrastructure.

Dans l'ensemble, les projets en cours de la SICL apporteront :

- des investissements liés aux infrastructures de l'ordre de 647 millions de dollars au cours de cette période;
- de nouveaux espaces verts et des parcs;
- de nouvelles unités de logement abordable (le nombre total d'unités est déterminé lors du processus de planification); et
- de nouvelles pratiques de développement durable, comme la gestion des eaux pluviales et les quartiers accueillants pour les piétons.

Par exemple, à Ottawa, après avoir reçu les approbations municipales requises, la Société a lancé ses travaux dans le quartier Wateridge Village de 310 acres (125,5 hectares), l'un des projets de réaménagement les plus attendus de la capitale nationale. La construction de l'infrastructure du site pour la première et la deuxième phase de ce projet de quinze ans est en cours. Les résultats escomptés de cet aménagement comprennent de nouvelles options de logement pour les Ottavians ainsi que de nouvelles utilisations liées à l'emploi. En outre, 20 % du site ont été réservés aux espaces verts et aux parcs. La SIC s'efforcera également de réaliser de nombreuses initiatives patrimoniales qui lui permettront de commémorer adéquatement l'histoire des Algonquins de



l'Ontario et des activités militaires qui se sont déroulées sur le site. Au total, les investissements réalisés au cours de la période de référence devraient se chiffrer à 59 millions de dollars.

À Vancouver, la SIC et ses trois partenaires de coentreprise autochtones, la bande indienne de Musqueam et les Premières Nations Squamish et Tsleil-Waututh, ont amorcé le processus de mobilisation du public concernant deux de ses trois biens immobiliers en propriété conjointe à Vancouver, à savoir son site de 21 acres (8,5 hectares) situé à la rue Heather et son site de 5 acres (2 hectares) à Marine Drive, dans le district de Vancouver-Ouest. La Société prévoit des investissements de 74,4 millions de dollars pour donner suite au processus d'élaboration du plan directeur et répondre aux besoins en réaménagement de l'infrastructure tout au long de la période de référence. La troisième propriété de la coentreprise, les terrains de Jericho, un site de 52 acres (21 hectares), fera l'objet d'un processus d'élaboration du plan directeur qui devrait commencer en 2018. Ces projets engendreront divers nouveaux avantages pour la collectivité et de nouvelles options de logement. Le réaménagement des trois sites débouchera également sur des possibilités d'emploi, de formation et d'activités contractuelles, ainsi que sur des occasions de commémoration pour les partenaires de coentreprise de la SIC et leurs membres.

À Halifax, la SIC détient un bien immobilier de 82 acres (33 hectares) nommé parc Shannon, qui a été acheté au MDN en 2014. Ce projet donnera lieu à un nouvel accès public au rivage de Dartmouth pour la première fois depuis des décennies ainsi que de nouvelles options de logement. De surcroît, la Société collabore étroitement avec la Première nation de Millbrook, qui détient une parcelle voisine du parc Shannon, aux efforts d'élaboration du plan directeur et de construction. Au total, les investissements réalisés au cours de la période de référence devraient se chiffrer à 26,6 millions de dollars.

L'engagement de la Tour CN à prévoir des améliorations suivies permettra d'accéder plus facilement à ses attractions et à ses expériences que dans le passé et d'offrir un accès pour handicapés à l'HAUT-DA CIEUX. La direction continuera d'étudier les possibilités d'amélioration de l'accessibilité à d'autres aspects de l'expérience de la Tour. En 2017-2018, dans le cadre d'un projet patrimonial en vue du 150^e anniversaire du Canada, la Tour a remplacé deux des panneaux vitrés des fenêtres d'observation pour créer un nouvel espace d'observation accessible du sol au plafond.

L'une des initiatives importantes amorcées en 2015 à la SVPM consiste à mener un vaste processus de consultation publique pour inciter la collectivité et la municipalité à explorer les possibilités de revitalisation du site et des terrains voisins de la SIC tout en tenant compte des aspirations de la collectivité. La Société a pour but d'élaborer, en collaboration avec la Ville de Montréal et les intervenants, une vision à long terme pour le site en vue de l'obtention de l'approbation municipale. Les étapes suivantes qui se dérouleront au cours de la période de référence comprennent la présentation des options d'utilisation des terrains et la poursuite des consultations du public qui auront lieu à la fin de l'année 2017, ainsi que la mise au point des détails du plan directeur au printemps 2018. La consultation de l'actionnaire tout au long du processus fait partie intégrante de cette activité. Les résultats de cette initiative apporteront des avantages tels que l'accès au rivage, de nouvelles possibilités d'activités sur le site et des raccordements piétonniers supplémentaires.



2. Aperçu opérationnel et priorités stratégiques de la SICL

2.1. Priorités stratégiques

La SICL continue d'observer de saines pratiques de gouvernance dans la supervision des activités commerciales de ses trois filiales. Les priorités stratégiques globales de la SICL au cours de la période de planification ont été formulées en vue d'aider le gouvernement du Canada à atteindre ses principaux objectifs de politiques, dont le plus important consiste à améliorer la vie quotidienne de la population canadienne. Ces priorités sont résumées ci-après.

SIC : Comme elle le fait depuis plus de vingt ans, la SIC poursuivra ses fructueuses activités de réaménagement dans l'ensemble du Canada, en augmentant la valeur financière et non financière d'anciens biens immobiliers du gouvernement, et maximisera pour les collectivités locales et le gouvernement du Canada le rendement de ses activités immobilières et de ses attractions touristiques. La Société continuera également de collaborer avec les ministères pour établir comment apporter la plus grande valeur à la population canadienne.

PDP : PDP continuera à détenir, à gérer et à rehausser le parc, et poursuivra la planification de l'aménagement conformément au Plan secondaire du secteur Downsview de la Ville de Toronto. Ce plan prévoit un cadre pour l'aménagement et l'utilisation des terrains qui comprend des exigences concernant le parc ainsi que ses utilisations récréatives, résidentielles et liées à l'emploi. Au cours de la période de référence, la Société présentera un nouveau plan et des demandes de modification de zonage, et cherchera à obtenir les approbations municipales requises pour sa phase suivante, appelée à l'heure actuelle quartier William Baker. Non seulement ce quartier offrira de nouvelles options de logement dans la Ville de Toronto, mais il assurera également la modernisation de l'infrastructure grâce à des partenariats avec la Ville de Toronto. Une nouvelle infrastructure importante, à savoir la nouvelle gare TTC/Metrolinx, ouvrira au parc et aux nouveaux quartiers un accès amélioré aux transports en commun. La SICL continuera de faire en sorte que les activités du Parc sont financées à perpétuité, tant qu'il le faudra, par l'entremise de sources de revenus généraux.

SVPM : La SVPM continuera à maintenir le Vieux-Port de Montréal à titre d'attraction touristique importante, de lieu de manifestation et d'espace vert en proposant et en mettant en œuvre une vision du site qui évoquera un esprit de renouvellement en offrant aux Montréalais un accès plus libre aux berges et des possibilités améliorées d'utiliser ce site fédéral de manière durable. Le CSM continuera de s'acquitter de son mandat, qui consiste à offrir des expériences scientifiques éducatives enrichissantes au moyen d'expositions et de présentations interactives, tout en s'efforçant continuellement de devenir plus autonome. La SICL poursuivra également son analyse diligente et ses consultations au sujet du potentiel à long terme de la SVPM. La SICL continuera de s'assurer que les opérations de la SVPM sont financées de manière adéquate.



2.2. Analyse du contexte externe

Conjoncture

Dans son Rapport sur la politique monétaire du mois d'octobre 2016, la Banque du Canada (la Banque) a affirmé que l'économie mondiale reprenait de la vigueur. Selon la Banque, le ralentissement de la croissance mondiale en 2016 tenait principalement à l'activité plus faible que prévu aux États-Unis au premier semestre de l'année. La Banque a ajouté qu'à l'avenir, la robustesse des facteurs fondamentaux nationaux devrait favoriser un redressement de la croissance du produit intérieur brut (PIB) réel des États-Unis.

À l'échelle mondiale, selon la Banque, la croissance économique allait devoir se redresser pour passer d'environ 2,75 % en 2016 à quelque 3,5 % d'ici à 2018. La croissance des investissements avait ralenti à l'échelle du globe depuis 2012, ce qui s'explique en partie par l'incertitude entourant les perspectives de la demande mondiale et par les ajustements structurels ayant lieu en Chine.

La Banque a également signalé que l'économie canadienne était en voie de se redresser au second semestre de l'année. Cette légère hausse traduisait une meilleure tenue des exportations, un retour à la pleine exploitation des sables bitumineux et l'activité de reconstruction en Alberta. En 2016, le PIB canadien réel s'est accru en juillet dans diverses branches d'activité, alors que les exportations de biens ont enregistré des gains en juillet et en août, après avoir accusé une vive contraction au cours des cinq mois précédents.

Parallèlement, selon la Banque, l'activité en dehors des secteurs liés aux ressources a cru solidement, stimulée par l'expansion du secteur des services et soutenue par la dépréciation passée du dollar canadien.

Même si le PIB réel était censé progresser à compter du second semestre de 2016, la Banque avait revu la prévision du taux de croissance du PIB réel à la baisse depuis son Rapport sur la politique monétaire de juillet 2016, principalement en raison de l'assombrissement des perspectives pour les exportations et le marché du logement.

Marché de l'habitation

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), dans ses Perspectives du marché de l'habitation du quatrième trimestre 2016, indiquait que les mises en chantier d'habitations allaient devoir chuter légèrement en 2016 et en 2017 à des niveaux qui cadrent mieux avec les facteurs économiques et démographiques fondamentaux, avant de se stabiliser en 2018.

Les ventes de service interagences (MLS) étaient censées être vigoureuses en 2016 par rapport à celles de 2015, mais leur nombre devait diminuer en 2017, avant de se stabiliser en 2018, pour retrouver un rythme plus susceptible d'être maintenu, selon la SCHL. Les prix de revente



augmenteraient en 2016 par rapport à 2015, mais le rythme de progression des ventes MLS devait ralentir en 2017 et 2018. Au cours de l'horizon prévisionnel, la surévaluation des prix sur le marché de la revente contribuait à de faibles hausses de prix des logements.

En outre, la SCHL a fait remarquer qu'il existait encore des disparités entre les régions. Toutefois, ces disparités étaient censées se résorber dès 2017, parce que les mises en chantier allaient diminuer un peu en Colombie-Britannique et en Ontario, après avoir connu un bon début d'année 2016, et que les effets du choc des prix du pétrole sur l'Alberta, la Saskatchewan et Terre-Neuve-et-Labrador allaient commencer à se dissiper.

Selon le rapport, le nombre de mises en chantier d'habitations était censé se situer dans une fourchette légèrement inférieure au total de 2015, entre 185 100 et 192 900 en 2016 et entre 174 500 et 184 300 en 2017. Il se stabiliserait en 2018, pour se situer entre 172 700 et 183 100.

Selon la SCHL, les taux hypothécaires étaient censés se maintenir à leurs niveaux actuels jusqu'à la fin de l'année 2016, soutenant la demande en logements. La SCHL s'attendait également à une hausse progressive des taux hypothécaires au cours du premier semestre 2017.

Tourisme

Selon la publication *Tourisme en bref* de juillet 2016 de Destination Canada, le Canada a accueilli 2 875 708 visiteurs étrangers pour un séjour d'une nuit en provenance de 11 marchés internationaux, en hausse de 12,8 % sur douze mois, ce qui marque le quatrième mois d'expansion à deux chiffres en 2016.

À ce jour, le Canada a connu des gains dans les 11 marchés internationaux de Destination Canada, à l'exception du Brésil; les marchés de l'Asie-Pacifique continuaient à afficher une croissance exceptionnelle en juillet 2016.

Les arrivées de visiteurs pour un séjour d'une nuit en provenance des États-Unis ont augmenté de 11,4 %, reprenant une croissance à deux chiffres en juillet 2016 après le fléchissement de juin.

2.3. État de la fusion

En novembre 2012, le gouvernement du Canada a annoncé que la SVPM et PDP seraient fusionnés avec la SIC. Les objectifs consistaient à améliorer l'efficacité et la responsabilisation financière, à clarifier la gouvernance et à tirer profit de l'expérience de la SIC en gestion immobilière. La fusion fonctionnelle de ces entités est désormais terminée.

Toutefois, la fusion juridique a été différée jusqu'à ce qu'on règle les répercussions défavorables sur les impôts fonciers qu'un tel changement entraînerait. En 2016-2017, la SICL a poursuivi ses consultations avec les responsables concernés relativement à la situation de la SVPM. La Société est en négociation pour s'entendre sur un règlement avec la Ville de Montréal, mais on ne sait pas



quand ce sera fait. En ce qui concerne PDP, la situation est stable, car les niveaux d'imposition pour les paiements en remplacement d'impôts (PERI) ont été fixés. Une fusion juridique exposerait PDP et, en fin de compte, la SICL, à un important risque financier, car les PERI seraient remplacés par des impôts fonciers, sans qu'on en tire un avantage concret.

Ce report de la fusion juridique n'a aucune incidence sur le rendement opérationnel ou sur le contrôle de PDP et de la SVPM. La Société a établi les processus relatifs au conseil d'administration et à la direction comme si les entités étaient entièrement fusionnées, à l'exception de la fusion juridique. Même si cette fusion juridique n'a pas encore été réalisée, les objectifs énoncés par le gouvernement, à savoir renforcer la responsabilisation, améliorer l'efficacité et tirer profit de l'expertise de la SIC en gestion immobilière, ont été atteints, tout en maximisant également les avantages non financiers.

2.4. Cadre de gestion des risques de la SICL

Au cours de l'exercice 2015-2016, la SICL a mis à jour son cadre de gestion des risques avec l'aide d'un expert-conseil indépendant.

Les risques ont été classés en deux catégories, stratégiques ou opérationnelles. Les risques stratégiques sont ceux qui pourraient avoir d'importantes répercussions négatives sur l'entreprise et qui, en règle générale, ne peuvent être entièrement atténués par des mesures prises par la direction ou le conseil d'administration.

Les risques opérationnels sont ceux qui sont inhérents à l'entreprise et qui peuvent être atténués par un solide système de contrôles internes, des examens réguliers des finances et des projets, ainsi que des audits internes indépendants.

Le vérificateur interne est un tiers indépendant qui relève directement du Comité de vérification du conseil d'administration. La formulation du plan d'audit repose sur la définition des secteurs à examiner qui présentent les risques les plus élevés; la Société recommande ensuite chaque année le plan au conseil d'administration en vue de son approbation. Au cours de l'exercice 2015-2016, la Société a effectué dans le cadre du plan de vérification interne une évaluation des risques de fraude et des mesures d'atténuation y afférentes qui a mené à quelques adaptations mineures des contrôles, des politiques et des procédures internes, mais qui n'a débouché sur aucune constatation significative.

Le Comité des risques du conseil d'administration se réunit au moins deux fois par année afin de déterminer s'il faut tenir compte de tout risque stratégique nouveau. La direction est tenue de mettre à jour l'évaluation des risques stratégiques chaque année et de présenter ses constatations au conseil par l'entremise du Comité des risques. De plus, les évaluations des risques sont une partie prenante de tous les plans de projet et d'acquisition présentés au conseil.



2.5. Résultats financiers de la SICL pour les exercices 2017-2018 à 2021-2022

Produits

Pendant la période de référence quinquennale, les recettes consolidées de la SICL de 1 798 millions de dollars, sans compter le soutien financier de 92 millions de dollars accordé à la SVPM, représentent en moyenne 360 millions de dollars par année au cours de la période de référence, passant de 241 millions de dollars en 2017-2018 à un plafond de 470 millions de dollars en 2021-2022, en fonction du moment exact des ventes et des projets d'aménagement immobilier.

Au cours de la période de référence, les principales sources de recettes sont les suivantes : recettes immobilières de la SIC de 1 000 millions de dollars, recettes de la Tour CN de 480 millions de dollars et recettes de PDP de 201 millions de dollars, dont 144 millions de dollars proviennent de la vente et de l'aménagement de terrains immobiliers. Les recettes de la SVPM s'établissent à 99 millions de dollars, déduction faite d'une subvention d'exploitation et de capital permanente de 92 millions de dollars de la SICL.

Résultat net avant impôts

Pour la période de référence quinquennale, le résultat net consolidé avant impôts atteint 320 millions de dollars, soit une moyenne de 64 millions de dollars par année, passant de 2 millions en 2017-2018 à un plafond de 147 millions de dollars en 2021-2022, principalement en raison des activités de vente de biens immobiliers.

Les principales sources du résultat net avant impôts comprennent notamment 234 millions de dollars provenant des ventes immobilières de la SIC, 165 millions de dollars de la Tour CN et 55 millions de dollars de PDP, compensés en partie par les subventions d'exploitation et de capital permanentes à la SVPM de l'ordre de 92 millions de dollars, qui comprennent des dépenses fédérales en infrastructure.

Liquidités

La SICL continuera d'être autonome et de présenter un résultat net au gouvernement. Au cours de la période de référence quinquennale, la SICL prévoit de verser au gouvernement la somme de 31 millions de dollars en contrepartie d'acquisitions de biens immobiliers réglées d'avance, des remboursements de billets de l'ordre de 226 millions de dollars, des dividendes de 40 millions de dollars, des dividendes de la SICL réalloués par notre actionnaire à la SVPM pour les projets fédéraux d'infrastructure approuvés dans le Budget de 2016 de 10 millions de dollars, des impôts de 103 millions de dollars et une subvention d'exploitation permanente à la SVPM de 78 millions de dollars, pour un total de 488 millions de dollars.

2.6. Société immobilière du Canada CLC limitée

2.6.1. Résultats financiers de la SIC et discussion



La SIC continue d'apporter au gouvernement du Canada des avantages concrets financiers et non financiers découlant de l'aliénation de biens immobiliers excédentaires par rapport aux besoins et aux exigences de programme du gouvernement du Canada, ainsi que de la possession de certaines propriétés. La SIC achète des biens immobiliers excédentaires auprès de divers gardiens à leur juste valeur marchande, déterminée au moment et selon les conditions de l'acquisition.

Pour accroître la valeur d'un bien immobilier, la SIC en détermine l'utilisation optimale, évalue la demande du marché pour une telle utilisation, procède à des échanges avec les collectivités pour solliciter leur opinion et leur soutien concernant toute modification importante apportée à la propriété, élabore des plans d'aménagement ou de rezonage du bien immobilier en vue d'en maximiser la valeur, et obtient les approbations municipales des plans. Lorsque des propriétés de grande envergure présentent des possibilités de création de valeur, la SIC les viabilise également, ce qui comprend la construction de routes, l'installation de services publics, le réaménagement d'espaces verts et le réaménagement de lots de construction qui sont par la suite vendus à des constructeurs d'immeubles commerciaux, administratifs ou résidentiels en conformité avec les plans municipaux approuvés.

Les immeubles existants sur les propriétés sont loués de façon provisoire jusqu'à ce qu'ils soient démolis aux fins de réaménagement ou rénovés et reconvertis. Il s'agit là d'une importante source de recettes pour la Société en attendant la vente de ces biens immobiliers; toutefois, du même coup, la SIC doit évaluer les obligations découlant de la rétention et de la location de tels biens immobiliers.

Produits

Au cours de la période de référence quinquennale, la SIC générera des recettes de 1 474 milliard de dollars, ce qui comprend 861 millions de dollars provenant des ventes immobilières et 480 millions de dollars attribuables à l'exploitation de la Tour CN. Dans le secteur immobilier, six projets d'aménagement comptent pour plus de 66 % des recettes au cours de la période de référence : Wateridge (Ottawa) à 94 millions de dollars, Griesbach (Edmonton) à 90 millions de dollars, Currie (Calgary) à 72 millions de dollars, Jericho (Vancouver) à 78 millions de dollars, et 1, rue Front (Toronto) à 156 millions de dollars.

Dépenses

Les principales catégories de dépenses présentées dans l'état du résultat global comprennent le coût des ventes immobilières, les frais liés aux attractions, aux aliments et aux boissons et les autres frais d'accueil, les charges opérationnelles de location et les frais généraux et administratifs. Voici une courte description de chaque catégorie.

Le coût des ventes immobilières englobe les dépenses associées aux consultations communautaires, à la préparation des plans de réaménagement de terrains, à l'obtention des approbations municipales, à la réalisation d'évaluations environnementales et de toute mesure d'assainissement requise, ainsi qu'à l'exécution des travaux de réaménagement pour préparer les



biens immobiliers en vue de leur vente. Les travaux de réaménagement nécessaires, qui comprennent l'installation des services publics et le réaménagement des systèmes d'égouts et d'eaux pluviales, des routes et des aires d'agrément comme les parcs et les espaces verts, constituent le principal élément de coût. Tous les travaux de réaménagement sont soumis à un processus d'appel d'offres rigoureux. En outre, le coût des ventes immobilières inclut également les coûts engagés pour les propriétés qui ne sont pas considérées comme étant en voie d'aménagement.

Les frais liés aux attractions, aux aliments et aux boissons, ainsi que les autres frais d'accueil, représentent les charges opérationnelles de la Tour CN, qui comprennent l'entretien des installations, les services publics, les charges opérationnelles des restaurants et les charges salariales du personnel nécessaire à l'exploitation de l'une des principales attractions du Canada pendant 364 jours chaque année. La Société étudie continuellement les possibilités de rehausser la rentabilité de la Tour CN, notamment l'investissement dans les produits et leur amélioration, l'innovation, la réduction des coûts et l'utilisation de l'espace.

Les charges opérationnelles de location sont les frais découlant de l'entretien et de la gestion des nombreuses propriétés louées que la Société administre. Les recettes sont principalement de nature opportuniste et proviennent de propriétés louées par la Société pendant que l'immeuble ou le terrain y afférent est préparé en vue de sa revente.

Les frais généraux et administratifs demeurent sous contrôle. Leur taux d'inflation devrait se chiffrer à 2 % par année. Les frais généraux et administratifs devraient rester relativement constants au cours de la période de référence. Les besoins en personnel et en espaces à bureaux visant à soutenir l'importante croissance des activités immobilières de la Société à Ottawa, à et à Halifax, ainsi que les frais généraux et administratifs à engager pour appuyer la croissance des recettes de la Tour CN, connaîtront une légère augmentation. Les bureaux d'Ottawa font l'objet d'un agrandissement en vue de l'aménagement de Wateridge et d'autres futurs biens immobiliers à Ottawa. De nouveaux bureaux ont récemment ouvert leurs portes à Halifax; la Société modifiera le nombre de leurs employés en fonction des besoins afin de gérer les activités d'aménagement et les futures activités de vente associées au projet d'aménagement du parc Shannon et aux futurs projets d'aménagement dans le Canada atlantique. Les bureaux de Chilliwack seront fermés au cours de la période de référence, étant donné que les activités de vente et d'aménagement dans ce marché sont terminées.

Les intérêts et autres frais de financement sont largement composés d'intérêts imputés pour des billets à ordre ne portant pas intérêt payable au gouvernement concernant des propriétés qui ne sont pas considérées comme étant en voie d'aménagement. En vertu des IFRS, il faut calculer les frais d'intérêt imputés et les passer en charges jusqu'au début des travaux d'aménagement des terrains. Les intérêts ne sont pas exigibles et représentent uniquement la charge notionnelle de la comptabilisation du billet comme s'il s'agissait d'une transaction commerciale sans lien de dépendance. Les intérêts imputés sont portés à l'actif au poste du stock de biens immobiliers, car



l'aménagement des terrains commencera en 2019-2020, ce qui se traduit par une importante diminution des intérêts et autres frais de financement.

Résultat net avant impôts (RNAI)

Au cours de la période de planification quinquennale, le résultat net avant impôts s'établit à 264 millions de dollars; de ce total, 229 millions de dollars proviennent du secteur immobilier et 165 millions de dollars de la Tour CN. Ce dernier montant est compensé en partie par des subventions d'exploitation et de capital permanentes de 92 millions de dollars à la SVPM, qui font l'objet d'une analyse distincte dans la discussion concernant la SVPM contenue dans le présent plan.

L'augmentation du RNAI, qui passera de 8 millions de dollars en 2017-2018 à 100 millions de dollars en 2021-2022, est prévue et s'explique par le volume des ventes et le portefeuille de produits. Les ventes immobilières et les marges sont influencées par de nombreux facteurs, notamment la demande du marché à l'emplacement du projet, la proximité de projets d'aménagements concurrentiels, le portefeuille de produits du projet, le coût des terrains et le temps nécessaire à la vente du projet. Vers la fin de la période de référence, la Société réalisera d'importantes recettes provenant des importants projets d'aménagement récemment lancés, comme ceux de Jericho (Vancouver), de la rue Heather (Vancouver), de la rue Booth (Ottawa) et du parc Shannon (Halifax).

Le résultat net avant impôts de la Tour CN devrait augmenter et passer de 32 millions de dollars en 2017-2018 à 35 millions de dollars en 2021-2022, car la Société définit et met en œuvre des mesures permettant d'accroître les recettes générées par les innovations et les améliorations apportées à l'étage d'observation, ainsi que des possibilités d'amélioration des marges sur les ventes d'aliments et de boissons.

Liquidités

La SIC continuera d'être financièrement autonome et d'apporter des avantages économiques au gouvernement. Le plafond d'emprunt approuvé de 50 millions de dollars de la Société a été porté à 100 millions de dollars en 2015-2016. Cette facilité de crédit sert à financer des lettres de crédit données à titre de garanties d'exécution aux municipalités dans lesquelles la Société exerce ses activités. L'intensification des activités d'aménagement au cours de l'horizon prévisionnel aux propriétés de Wateridge, Currie, Halifax et Vancouver se traduira par une hausse de la valeur des lettres de crédit. (Par exemple, au cours de la période de planification, le projet Wateridge continuera de nécessiter les lettres de crédit de 30 millions de dollars précédemment délivrées par la Ville d'Ottawa.) Ces lettres de crédit ne sont pas encaissées et sont annulées lorsque les travaux de réaménagement de l'infrastructure pour lesquels elles ont été délivrées sont terminés.



Principales hypothèses et incertitudes

Les principales hypothèses et incertitudes ci-après font partie du présent plan.

- À court terme, les taux d'intérêt resteront stables et correspondront aux niveaux actuels.
- L'inflation devrait se situer dans la fourchette cible de 2 % de la Banque du Canada.
- Les hausses de salaire inscrites au budget sont fixées à 2 % par année afin d'attirer et de fidéliser le personnel qualifié nécessaire dans les grands marchés où la Société exerce ses activités, notamment Montréal, Halifax, Ottawa, Toronto, Calgary, Edmonton et Vancouver. Les hausses et les baisses des coûts de construction devraient se refléter dans le recouvrement des recettes, produisant des marges bénéficiaires constantes dans les projets d'aménagement de terrains.

2.6.2. Priorités et vision future

Comme elle le fait depuis plus de vingt ans, la SIC poursuivra ses fructueuses activités de réaménagement dans l'ensemble du Canada, en augmentant la valeur financière et non financière d'anciens biens immobiliers du gouvernement, et maximisera pour les collectivités locales et le gouvernement du Canada les avantages et le rendement de ses activités immobilières et de ses attractions touristiques. La Société continuera également de collaborer avec les ministères pour établir comment apporter la plus grande valeur à la population canadienne. Son travail sera axé sur les idéaux suivants :

- améliorer la vie des Canadiens en s'efforçant de rendre aux biens immobiliers sous-utilisés leur vocation productive.
- rendre hommage au patrimoine d'un site et veiller à ce que les générations futures de Canadiens découvrent les contributions de leurs prédécesseurs;
- appuyer les priorités du gouvernement dans les domaines du logement, du développement durable, de la gérance de l'environnement et du développement communautaire.

2.6.3. Faits saillants des projets d'aménagement

Les pratiques de réaménagement immobilier exigent l'investissement d'importantes sommes d'argent dès le départ pour les frais de planification, de construction et de réaménagement afin de maximiser la valeur d'un bien immobilier. Les flux de trésorerie positifs sont dégagés uniquement vers la fin des travaux d'aménagement, au moment où les transactions de vente sont conclues. Les horizons temporels varient considérablement et dépendent de l'envergure et de la complexité des projets.

Au cours de la période de référence, la SIC investira environ 522 millions de dollars en dépenses d'aménagement, dont une somme de 65 millions de dollars au cours du premier exercice du plan.



Quelques projets d'aménagement nécessiteront d'importantes dépenses en immobilisations au cours de la période de planification, notamment les suivants :

Wateridge Village, Ottawa (Ontario) : Après avoir mené à bien un programme de mobilisation communautaire fructueux et reçu les approbations municipales requises, la Société a lancé ses travaux dans le quartier Wateridge Village de 310 acres (125 hectares), l'un des projets de réaménagement les plus attendus de la capitale nationale. La construction de l'infrastructure du site pour la première et la deuxième phase de ce projet de quinze ans est en cours. Au cours de la période de référence, la Société se concentrera sur l'obtention échelonnée des approbations municipales nécessaires et sur la construction de l'infrastructure, des parcs et des espaces verts, ainsi que sur les initiatives patrimoniales qui permettront à la SIC de rendre adéquatement hommage à l'histoire de cet ancien site militaire et des Algonquins de l'Ontario. Au total, la Société estime qu'elle investira 18 millions de dollars en 2017-2018 et 59 millions de dollars au cours de la période de planification.

Currie, Calgary, (Alberta) À Currie, un investissement de 73,6 millions de dollars sera effectué sur les services du site et les travaux d'infrastructure, comme la réalisation d'un échangeur, achevé en 2016, l'aménagement paysager et celui des rues. La Ville de Calgary a approuvé un nouveau plan directeur en 2015, et la Société continuera de réaliser ce plan d'une manière viable sur le plan financier et adapté au marché actuel de l'Alberta.

Village at Griesbach, Edmonton (Alberta) Au cours de la période de référence, 83,5 millions de dollars seront dépensés pour réaménager le site à Griesbach, alors que les travaux d'aménagement progressent dans le secteur ouest du site. Ces travaux comprennent notamment la construction d'une nouvelle route, y compris des installations sanitaires, des systèmes d'aqueduc et d'eaux pluviales et des services publics, en conformité avec les lignes directrices de la Ville d'Edmonton en matière d'urbanisme.

Terrains de la rue Heather, Vancouver (Colombie-Britannique) : La SIC et ses trois partenaires de coentreprise autochtones, la bande de Musqueam et les Premières nations Squamish et Tsleil-Waututh, ont amorcé le processus de mobilisation du public concernant deux de leurs trois biens immobiliers à Vancouver, à savoir leur site de 21 acres (8,5 hectares) situé à la rue Heather et leur site de 5 acres (2 hectares) de Marine Drive, dans le district de Vancouver-Ouest. Les partenaires prévoient des investissements de 74.4 millions de dollars pour donner suite au processus de planification et répondre aux besoins en réaménagement tout au long de la période de référence. La troisième propriété de la coentreprise, les terrains de Jericho, fera l'objet d'un processus d'élaboration du plan directeur qui devrait commencer en 2018.

Parc Shannon, Halifax (Nouvelle-Écosse) : La SIC possède une propriété de 82 acres (33 hectares) qu'elle a acquise en 2014. La SIC prévoit de recevoir l'approbation municipale de son plan préféré au cours de la première année de la période de référence, ce qui permettra à la Société de lancer les travaux de réaménagement et de mettre les terrains en vente auprès des constructeurs. En outre, la Société créera le réseau de sentiers prévu qui offrira à la collectivité un accès public aux



berges pour la première fois depuis de nombreuses décennies. De surcroît, la Société collabore étroitement avec la Première nation de Millbrook, qui détient une parcelle voisine du parc Shannon, aux efforts conjoints d'élaboration du plan directeur et de construction. Au total, les investissements réalisés au cours de la période de référence devraient se chiffrer à 26,6 millions de dollars.

Nouveau Havre de Montréal, Montréal (Québec) : La SIC va de l'avant avec son initiative du Nouveau Havre de Montréal en 2017-2018 avec la vente de son site de la rue des Irlandais de 19 acres (8 hectares) situé entre l'autoroute Bonaventure surélevée et la rue Bridge. La SIC a conclu la vente de 10,8 acres de ce site en 2017.

La superficie résiduelle de 8,4 acres de cette propriété sera utilisée de la façon suivante :

- 6,1 acres seront loués à la Société canadienne des postes jusqu'en 2063 pour les installations de distribution du courrier qu'elle y a construites dernièrement; et
- une superficie de 2,3 acres représente une voie municipale (rue des Irlandais); la SIC transférera le titre de propriété de cette voie publique à la Ville de Montréal à une date ultérieure.

La propriété de la Pointe-du-Moulin et son emblématique Silo n° 5 sont inclus dans le vaste processus de consultation visant à repenser le Vieux-Port de Montréal. Les commentaires formulés par la collectivité et la municipalité orienteront la vision à long terme pour le territoire. Le programme de consultation a débuté à l'automne de 2015 et devrait se terminer à la fin de l'année 2017, à temps pour présenter la vision renouvelée de ce site à l'occasion du 150^e anniversaire du Canada et du 375^e anniversaire de la Ville de Montréal.

2.6.4. Tour CN

La Tour CN prévoit à nouveau une croissance de la fréquentation, des recettes et des bénéfices au cours de la période de référence 2017-2018. S'appuyant sur une excellente année 2016, le ministère du Tourisme, de la Culture et du Sport de l'Ontario, dans ses recherches de prévision, prévoyait une croissance supplémentaire de 2,1 % des visites entrantes de la province en 2017. L'engagement continu à se relancer sur le marché américain¹, ainsi que les possibilités élargies attendues sur le marché mexicain dues à la levée de l'obligation de visa pour le Canada à la fin de l'année 2016, devraient attirer davantage de visiteurs à Toronto, en Ontario et au Canada en 2017. La Tour CN continuera de collaborer avec les organismes touristiques partenaires pour exploiter les marchés des voyages internationaux établis et émergents.

La direction de la Tour CN cherchera à faire valoir toutes les perspectives de croissance commerciale au cours de l'année à venir en exploitant les principaux événements et congrès de Toronto, et continuera d'étudier les programmes de collaboration avec ses attractions touristiques voisines afin de maximiser les possibilités d'accroissement des affaires.

Pendant la période de référence 2017-2018, les recettes de 92 millions de dollars prévues au budget représenteront une croissance sur douze mois de 5,8 % et une croissance de 11 % par



rapport aux deux années précédentes. De même, la Société prévoit une hausse de la fréquentation de 3,4 % qui générera une croissance de 10,5 % par rapport aux deux années précédentes.

Note : 1. Initiative touristique nationale de Destination Canada intitulée Accueillir l'Amérique, visant à attirer les visiteurs américains grâce à des partenariats avec le gouvernement du Canada, les partenaires de l'industrie du tourisme et les entreprises dans l'ensemble du pays.

La priorité accordée à l'expérience des visiteurs et à l'excellence du service afin de stimuler les recommandations positives et les visites répétées représentera un indicateur de rendement clé pour tous les circuits commerciaux de la Tour. Cette démarche comprendra une focalisation sur les applications mobiles de billetterie et de mobilisation de l'attention des visiteurs tout au long de leur expérience. Plus précisément, l'équipe responsable des aliments et des boissons continuera à stimuler les recettes et la rentabilité en prêtant attention à la hausse de la marge brute découlant du maintien des coûts des aliments et de l'amélioration des recettes; les résultats planifiés devraient atteindre 33,7 millions de dollars, soit une augmentation de 4,3 %.

En réponse aux exigences énoncées dans la *Loi de 2005 sur l'accessibilité pour les personnes handicapées de l'Ontario*, la Tour CN s'engage à poursuivre la réalisation suivie d'améliorations qui continueront à offrir une meilleure accessibilité à ses produits et à ses expériences. À la suite de la mise en œuvre couronnée de succès de L'HAUT-DA CIEUX accessible aux fauteuils roulants en 2015, la direction de la Tour CN a continué d'étudier les possibilités d'améliorer l'accessibilité dans d'autres aspects de l'Expérience Tour. En 2017-2018, ces dernières comprendront l'installation d'un petit dispositif de levage au Restaurant 360, qui améliorera l'accès aux tables près de la fenêtre. En outre, dans le cadre d'un projet patrimonial en vue du 150^e anniversaire du Canada, la Tour a remplacé deux panneaux vitrés des fenêtres d'observation pour créer un nouvel espace d'observation du sol au plafond accessible.

La mise en valeur de ces aires d'observation constitue la première phase de l'importante rénovation planifiée pour la superficie de 1 300 mètres carrés de l'étage d'observation, qui adopte une méthode de conception/construction afin de créer une expérience d'observation mémorable, interactive et innovante de classe mondiale. La date d'achèvement est prévue pour la mi-2018.

En moyenne, la Société dépense environ 3 millions de dollars par année en réparations et en améliorations de l'immeuble de base. Les systèmes et les infrastructures essentielles de l'immeuble de base de la Tour CN font l'objet d'un suivi et d'une surveillance par un système de gestion de l'entretien informatisé. En outre, un examen indépendant mené tous les cinq ans fournit une évaluation d'ensemble des éléments mécaniques, électriques, structuraux et architecturaux de l'immeuble. La prochaine évaluation de cette propriété aura lieu en 2017-2018.

À la base de toutes les activités de la Tour CN, le maintien de hauts niveaux de sécurité et d'intégrité de l'immeuble restera toujours une priorité essentielle pour l'organisation. Tous les nouveaux processus et systèmes de protocole de contrôle de sécurité des visiteurs mis en œuvre depuis 2015-2016 feront l'objet d'essais suivis. L'équipe responsable de la sécurité continuera à approfondir et



à entretenir ses relations avec tous les ordres des organismes d'application de la loi et à participer de manière prééminente aux groupes d'échange d'information sur la sécurité du quartier.

2.7. Parc Downsview Park inc.

2.7.1. Résultats financiers de PDP et discussion

PDP est devenu autonome et, à long terme (au-delà de l'horizon temporel du présent plan), éliminera la dette contractée en raison des pertes d'exploitation et des coûts de construction du parc. Les terrains dont l'aménagement est approuvé dans le cadre du Plan secondaire du secteur Downsview de la Ville de Toronto, à l'exception des parcs, sont exploités à titre de projet immobilier de la SIC.

La SICL continuera de gérer le parc existant d'une manière rentable. Les activités liées à la gestion des ligues et des événements sportifs ont été confiées à un gestionnaire du secteur privé au cours de l'année 2015. En 2014, les activités de location et d'entretien du parc ont été cédées à un gestionnaire immobilier du secteur privé dans le cadre d'un processus national d'appel d'offres concurrentiel.

L'aménagement des terrains affectés aux usages résidentiels, commerciaux et industriels figurant dans le plan secondaire approuvé par la municipalité a débuté. La vente de la phase finale du quartier résidentiel Stanley Greene s'est conclue en mars 2015. La direction aura recours au modèle d'affaires de la SIC pour rehausser la valeur des terrains aménageables de PDP en en déterminant l'utilisation optimale, en mobilisant la collectivité en vue de solliciter son opinion et son soutien à l'égard de toute modification importante apportée à la propriété, et en élaborant des plans pour l'aménagement ou le rezonage de la propriété afin d'en maximiser la valeur dans le cadre du plan secondaire approuvé par la municipalité. À la suite d'un accord de gestion entre PDP et la SIC, les employés assument la gestion des activités de réaménagement, notamment la construction des routes, l'installation des services publics et le réaménagement des lots de construction qui seront par la suite vendus aux constructeurs d'immeubles commerciaux, industriels, résidentiels ou de bureaux, conformément aux plans municipaux approuvés.

Les immeubles actuellement en place sur la propriété, dont certains sont âgés de plus de 80 ans, sont loués à titre provisoire jusqu'à ce qu'ils soient démolis en vue d'un réaménagement ou rénovés et reconvertis, selon la stratégie patrimoniale du site ou la viabilité des immeubles. Il s'agit pour l'entreprise d'une importante source de recettes dans l'attente de la vente des terrains d'aménagement désignés dans le Plan secondaire du secteur Downsview de la Ville de Toronto.

Produits

Au cours de la période de référence quinquennale, les recettes découlant des ventes immobilières de 144 millions de dollars représentent les produits de la vente et de l'aménagement du quartier William Baker. Les ventes devraient avoir lieu entre 2019-2020 et 2021-2022.



Les produits issus des activités de location généreront des recettes de 52 millions de dollars, qui tomberont de 12 millions de dollars en 2017-2018 à 7 millions de dollars en 2021-2022 à mesure que les immeubles seront démolis en vue du réaménagement. Les attractions touristiques et les événements procurent des recettes annuelles d'environ 1 million de dollars par année, soit 5 millions de dollars au cours de la période de référence.

Dépenses

Les principales catégories de dépenses présentées dans l'état du résultat global comprennent le coût des ventes immobilières, les frais liés aux attractions, aux aliments et aux boissons et les autres frais d'accueil, les charges opérationnelles de location et les frais généraux et administratifs. Voici une courte description de chaque catégorie. Les dépenses par exercice et par catégorie sont présentées dans les états financiers ci-joints.

Le coût des ventes immobilières englobe les dépenses associées aux consultations communautaires, à la préparation des plans de réaménagement de terrains, à l'obtention des approbations municipales, à la réalisation d'évaluations environnementales et de toute mesure d'assainissement requise, à l'exécution des travaux de réaménagement pour préparer les biens immobiliers en vue de leur vente, ainsi qu'à la commercialisation et à la vente de ces derniers. Les travaux de réaménagement comprennent l'installation des services publics et le réaménagement des systèmes d'égouts et d'eaux pluviales, des routes et des aires d'agrément comme les parcs communautaires; ils représentent la majeure partie des coûts engagés par la Société dans un projet d'aménagement. Tous les travaux de réaménagement sont soumis à un processus d'appel d'offres rigoureux.

Les frais liés aux attractions, aux aliments et aux boissons et les autres frais d'accueil englobent des charges opérationnelles et des coûts d'entretien du parc de 2 millions de dollars par année, ainsi que les frais engagés pour accueillir des événements et des programmes au parc, qui sont tous gérés par des tiers sous réserve de critères rigoureux en matière de qualification et d'atténuation des risques.

Les charges opérationnelles de location représentent les frais d'entretien et de gestion des nombreuses propriétés locatives situées à PDP. Certains contrats de location sont de longue durée, comme le bail foncier signé avec Buckingham Sports and Entertainment, qui possède et exploite un complexe de quatre patinoires, le contrat de location conclu avec Maple Leaf Sports and Entertainment concernant des terrains de jeu et un pavillon, le contrat de location conclu avec Spectra relatif à des installations sportives et le contrat de location imminent d'un bâtiment destiné à un campus aérospatial à conclure avec le Centennial College. Certains contrats de location sont de nature opportuniste et concernent des propriétés que l'entreprise loue pendant que les terrains s'y rapportant font l'objet d'une planification en vue de leur aménagement.

Les frais généraux et administratifs demeurent sous contrôle. Leur taux d'inflation devrait se chiffrer à 2 % par année. Les frais généraux et administratifs resteront constants à 0,6 million de dollars par année au cours de la période de référence.



Résultat net avant impôts

Pour la période de référence quinquennale, le résultat net avant impôts (RNAI) s'élève à 55 millions de dollars au total. Les ventes immobilières comptent pour 69 millions de dollars dans le RNAI, tandis que les activités auxiliaires et celles qui sont liées au parc ont provoqué une perte de 14 millions de dollars.

Liquidités

PDP a obtenu du ministre des Finances une augmentation de 10 millions de dollars de son pouvoir d'emprunt approuvé, lequel est passé de 90 millions de dollars à 100 millions de dollars en 2015-2016. Au cours de l'exercice 2020-2021, les sommes puisées dans la marge de crédit d'exploitation, notamment les emprunts en espèces et les lettres de crédit, devraient atteindre 92 millions de dollars. Au cours de la période de cinq ans se terminant en mars 2022, ces emprunts continueront de servir à assumer les frais d'aménagement du quartier William Baker et d'autres terrains d'aménagement, les lettres de crédit y afférentes en faveur de la Ville de Toronto de 12 millions de dollars ainsi que les remboursements de billets à ordre au gouvernement d'un montant de 12 millions de dollars. D'ici à cette date, la dette de PDP devrait se chiffrer à 78 millions de dollars, composés de 47 millions de dollars d'emprunts en espèces et de 31 millions de dollars en lettres de crédit. Les détails relatifs au flux de trésorerie annuel et les besoins d'emprunt figurent dans le tableau financier à la section 3.3.3.

Principales hypothèses et incertitudes

Les principales hypothèses et incertitudes ci-après font partie du présent plan.

- À court terme, les taux d'intérêt resteront stables et correspondront aux niveaux actuels.
- L'inflation devrait se situer dans la fourchette cible de 2 % de la Banque du Canada.
- Les hausses et les baisses des coûts de construction devraient se refléter dans le recouvrement des recettes, produisant des marges bénéficiaires constantes dans les projets d'aménagement de terrains.

2.7.2. Priorités et vision future pour PDP

La priorité dominante de la SICL à PDP consiste à détenir, à gérer et à améliorer le parc pendant que l'entreprise poursuit la mise en œuvre des exigences du Plan secondaire du secteur Downsview de la Ville de Toronto concernant les terrains d'aménagement de la Société. Ce plan prévoit un cadre pour l'aménagement et l'utilisation des terrains qui comprend des exigences concernant le parc ainsi que ses utilisations récréatives, résidentielles et liées à l'emploi.

Au cours de la période de référence, la Société prévoit l'aménagement et la cession du quartier William Baker, ainsi que des travaux d'infrastructure considérables, y compris la mise en œuvre d'une nouvelle infrastructure routière qui réglera les problèmes de circulation actuels dans le quartier.



En 2014, la plupart des immeubles du site ont été enregistrés par le bureau du patrimoine de la Ville de Toronto. Tous les futurs plans de déconstruction devront être gérés avec l'appui de la Ville; il faudra également tenir compte des considérations patrimoniales dans toute nouvelle stratégie d'aménagement et peut-être prévoir des initiatives de conservation. Ces désignations feront des activités provisoires et de l'aménagement du futur quartier de PDP un exercice délicat, car la Société doit gérer les coûts avec rigueur lorsque les immeubles ont plus de 80 ans, sont en mauvais état et nécessitent d'importants investissements pour leur entretien. Un plan directeur patrimonial culturel élaboré avec l'aide d'un expert externe a récemment été achevé. Ce plan directeur définit le cadre conformément auquel PDP rédigera la version définitive de sa stratégie patrimoniale et la mettra en œuvre au cours de la période de référence. Cette stratégie englobera non seulement le bâti, mais également le patrimoine naturel, historique et culturel du site.

La Société continuera de proposer ses programmes communautaires et scolaires centrés sur le milieu naturel du parc Downsview. Les programmes scolaires, animés par des enseignants certifiés, donnent l'occasion aux étudiants de découvrir l'environnement et la nature. Les autres programmes comme l'intendance du parc, l'information sur la faune et la flore et les plantations communautaires accueillent des milliers de visiteurs chaque année.

Programme de mobilisation

Le programme de mobilisation communautaire à long terme de PDP offre à la collectivité diverses possibilités de participer à la vie de PDP et du site. La Société a organisé de nombreux événements de sensibilisation communautaire de toute ampleur et a noué des rapports à caractère plus formel. En 2016, PDP a établi le « Carrefour des terrains de Downsview », un espace physique situé à proximité du bureau de projet de PDP, où les membres du public peuvent se renseigner auprès d'un représentant de PDP sur toutes les questions liées au parc, à ses activités et à ses plans d'aménagement. En outre, cet espace sert gratuitement à divers usages communautaires, offrant au quartier un lieu de rencontre et d'activités particulièrement bienvenu.

Au cours des quelques années à venir, l'aménagement du quartier William Baker, la conception et la construction d'un réseau routier régional et les améliorations continues apportées au parc occuperont une place importante. Le partenariat conclu par PDP avec la Ville de Toronto joue également un rôle important dans l'exécution de ces plans.

De surcroît, au cours de la première partie de la période de référence, PDP tournera son attention vers la nouvelle gare intermodale de transport en commun de la Toronto Transit Commission/Metrolinx, judicieusement nommée station Downsview Park, qui jouxte le parc Downsview. Cette importante plaque tournante du transport dans cette région de Toronto devrait faire fonction de puissant catalyseur et former une association harmonieuse avec bon nombre des travaux entrepris par PDP sur le site. L'un des projets importants liés à la gare de transport en commun concerne l'accès piétonnier au parc Downsview et aux installations du programme aérospatial du Centennial College.



En résumé, au cours de la période de planification, PDP se concentrera sur les activités clés ci-après :

- gérer l'aménagement des terrains d'une manière cohérente avec les autres projets de la SIC;
- poursuivre son programme de mobilisation afin d'obtenir les perspectives de la collectivité;
- rédiger la version définitive de la stratégie patrimoniale du site;
- entretenir le parc et le mettre en valeur afin de répondre aux aspirations de la collectivité;
- intégrer le parc et les terrains à la gare intermodale de transport en commun de la TTC/Metrolinx;
- procéder au réaménagement du quartier William Baker;
- continuer d'offrir des événements et des programmes communautaires pertinents.

2.7.3. Faits saillants des projets d'aménagement

Améliorations du parc

L'espace vert du nom de parc Downsview fera l'objet de quelques mises en valeur importantes au début de la période de référence. En 2016-2017, la Société a commencé à améliorer les entrées piétonnières le long de la rue Keele. Ces améliorations englobaient la modernisation de la limite ouest du parc, notamment :

- l'amélioration des raccordements et de l'intérêt visuel tout en conservant les arbres mûrs existants;
- la création d'un point d'entrée principal caractéristique et la construction de points d'entrée secondaires reconnaissables au parc;
- l'amélioration de l'aménagement paysager et des agréments publics aux alentours des arrêts de transport en commun adjacents au parc.

Des travaux supplémentaires de reboisement, qui s'inscriront dans le programme Canada 150 de Downsview, se dessinent également à l'horizon.

Le parc sert également à des usages agricoles urbains. En 2011, PDP a lancé un projet pilote visant à évaluer l'intérêt de la collectivité et du marché pour l'agriculture urbaine ainsi que la viabilité de cette dernière. Les résultats du projet pilote indiquent que la collectivité et les agriculteurs s'intéressent vivement à cette discipline. Même si l'usage a été adopté par la collectivité et offre une excellente toile de fond aux programmes d'éducation et d'intendance du parc, les rendements financiers de ce projet pilote ne sont pas favorables. La Société a pour rôle de louer ces terrains à des tiers qui possèdent l'expertise et le sens des affaires nécessaires pour exploiter une entreprise agricole urbaine saine sur le plan financier.

Quartier William Baker

La SIC a désigné ce quartier de 62 acres (25 hectares) comme étant le prochain projet d'aménagement qu'elle réalisera au cours de la période de référence. Son emplacement et les routes et services déjà en place en fait le choix le plus pratique. Compte tenu de l'importante



superficie de la propriété, PDP adoptera une démarche multiphase pluriannuelle à l'égard de son programme d'aménagement et de marketing. Après avoir mis à la disposition du public un lot boisé de 27 acres (11 hectares) et investi dans des commodités comme les sentiers et le mobilier urbain en 2015-2016, PDP entreprendra sur ce site les activités suivantes au cours des trois années à venir :

- mener des consultations préalables auprès de la Ville de Toronto et des intervenants et solliciter un soutien par l'entremise du processus de planification de district de la Ville de Toronto;
- demander à la Ville de Toronto d'approuver une modification de zonage et une ébauche du plan de lotissement;
- élaborer et mettre en œuvre une stratégie de vente pour les phases initiales d'aménagement d'ici à 2019-2020.

Autres quartiers

PDP lancera les consultations communautaires et l'élaboration du plan directeur des quartiers Allen et Sheppard-Chesswood au cours de la période de référence. Les travaux d'infrastructure débuteront au cours des dernières années de la période de référence.

PDP travaille actuellement à quelques initiatives concernant des structures importantes en collaboration avec la Ville de Toronto et son organisme de développement, Build Toronto, pour faire progresser certains dossiers connexes. Dans le cadre de son processus permanent de contrôle préalable, PDP participe à des évaluations environnementales, à des études techniques et à des études de la circulation qui portent sur une nouvelle route régionale planifiée qui traverse une grande partie du site et contribuera à résoudre une partie des problèmes de circulation actuels. Les autres projets d'infrastructure comprennent la construction de raccordements piétonniers entre la nouvelle gare multimodale de la TTC/Metrolinx et l'espace vert et les immeubles du parc Downsview ainsi que le Centennial College.

2.7.4. Stratégie de location de PDP

PDP mène des activités de location dans le cours normal de ses activités; il loue des immeubles existants à titre provisoire en attendant le réaménagement du site ou la réutilisation de ces immeubles. La complexité et la durée des contrats de location varient, tout comme les locataires. Il peut s'agir de très petites entreprises, d'entreprises à caractère saisonnier ou de plus grandes entreprises qui concluent des contrats de location à long terme. PDP a besoin d'une certaine souplesse pour s'assurer de pouvoir conclure ses transactions dans des délais raisonnables. La Société souhaite obtenir le pouvoir de signer des contrats de location d'une valeur inférieure ou égale à 1,40 million de dollars par année, en s'assurant toujours de percevoir les loyers en vigueur sur le marché.



PDP continuera d'harmoniser la stratégie de gestion des immeubles existants avec les échéanciers d'aménagement des terrains. Quelque 40 locataires louent un espace dans les immeubles et sur les terrains. Sur la superficie louable de 1,5 million de pieds carrés dans les immeubles, 8,3 % sont inoccupés; cette proportion est inférieure à celle de 2015-2016. Vingt acres de terrain sont loués en vertu de baux fonciers à long terme. Les revenus de location s'élèveront à 12 millions de dollars en 2017-2018. Selon le budget, ces revenus devraient tomber à 7 millions de dollars d'ici à mars 2022. Les contrats de location du 40 et du 60, chemin Carl Hall, qui devaient venir à échéance en 2017, ont été reconduits jusqu'en décembre 2020 et potentiellement au-delà afin de coïncider avec le réaménagement des quartiers Sheppard et Chesswood adjacents dans les années à venir. PDP continuera de gérer les dépenses relatives aux immeubles en conformité avec les dispositions de ses contrats de location et à répondre aux besoins de ces biens immobiliers.

Collège Centennial

Le Centennial College est un locataire important du parc Downsview. Il a commencé la phase de construction par la rénovation et la réhabilitation d'un édifice à valeur patrimoniale qui se trouve sur le site, au 65, chemin Carl Hall. Il a pour objectif d'achever la rénovation de l'édifice pour l'année scolaire débutant à l'automne 2018. L'édifice sera entièrement rénové et comprendra des salles de classe, des laboratoires et des locaux de services aux étudiants. Le Centennial College forme chaque année plus de 300 techniciens en aéronautique et en avionique, et les inscriptions devraient tripler après le transfert des programmes dans les nouvelles installations.

2.8. Société du Vieux-Port de Montréal inc.

2.8.1. Résultats financiers de la SVPM et discussion

La SVPM continue d'offrir des activités récréatives et touristiques aux résidents et aux visiteurs de Montréal, en plus d'exploiter le Centre des sciences de Montréal.

Depuis sa fusion fonctionnelle en 2012-2013, la SICL continue de se concentrer sur la gestion des charges opérationnelles et des coûts en capital de 15,7 millions de dollars en moyenne par année (à l'exclusion des dépenses fédérales en infrastructure de 13,5 millions de dollars), sans pour autant nuire à l'image qu'évoquent le Vieux-Port et le CSM pour le public ni susciter une couverture médiatique défavorable.

La SVPM ne sera jamais une société autofinancée sans l'apport de modifications importantes à son mandat. Le CSM, qui comprend le cinéma IMAX, enregistre un déficit d'environ 6 millions de dollars par année, qui varie en fonction des dépenses en immobilisations prévues sur des recettes annuelles de 9 millions de dollars. Cela représente un rendement égal ou supérieur à celui du rendement de référence de la plupart des autres centres des sciences et musées à travers le pays, qui bénéficient pour la plupart d'un soutien financier d'un ordre quelconque du gouvernement. La SVPM continue d'étudier des solutions de rechange afin d'accroître la fréquentation et d'augmenter les dons des entreprises et du grand public.



La SVPM enregistre également un déficit d'environ 5 millions de dollars par année, qui varie selon les dépenses en immobilisations prévues sur des recettes de 8 millions de dollars provenant de l'exploitation des stationnements, de la location d'immeubles et de sites réservés aux kiosques, ainsi que de la tenue d'événements comme le spectacle semestriel du Cirque du Soleil. Les frais d'entretien du site, les coûts de la sécurité, les PERI et les charges opérationnelles des propriétés louées constituent la majeure partie des dépenses.

Au cours de la période de référence, les dépenses en immobilisations se chiffreront à 34,6 millions de dollars. Elles comprennent des dépenses en immobilisations récurrentes et courantes de 21,1 millions de dollars visant à assurer la sécurité et l'intégrité du site, comme l'entretien des quais et la sécurité du site. Par ailleurs, une somme de 13,5 millions de dollars en dividendes de la SICL est réaffectée au financement de deux projets fédéraux d'infrastructure approuvés dans le budget : 1) les améliorations et la mise en valeur du garage de stationnement du CSM, et 2) les mesures de sécurité liées aux voies de chemin de fer sur tout le territoire de la SVPM au cours des exercices 2016-2017 et 2017-2018.

Principales hypothèses et incertitudes

Les principales hypothèses et incertitudes ci-après font partie du présent plan.

- L'inflation devrait se situer dans la fourchette cible de 2 % de la Banque du Canada.
- Les augmentations de salaire prévues au budget s'élèvent à 2 % par année.
- Les dépenses en immobilisations récurrentes et courantes visent à entretenir l'infrastructure et à assurer la sécurité du public.
- La Société n'envisage pas de vendre des terrains dans le cadre du plan.

Liquidités

La SVPM, y compris le CSM, continuera de voir son déficit d'exploitation et ses dépenses en immobilisations récurrentes et courantes financés en partie par la SICL, qui lui accordera un soutien financier se chiffrant à 78 millions de dollars au total au cours de la période de référence quinquennale. En outre, la SVPM recevra de la part de la SICL un financement de 13,5 millions de dollars concernant deux projets fédéraux d'infrastructure qui se dérouleront au cours des exercices 2016-2017 et 2017-2018.

2.8.2. Priorités et vision future pour la SVPM

Processus d'élaboration du plan directeur

En juin 2015, le gouvernement du Canada a annoncé le lancement de consultations publiques en vue de l'élaboration du plan directeur de la revitalisation du Vieux-Port de Montréal et du Silo n° 5. L'ancien plan directeur du Vieux-Port date maintenant de vingt-cinq ans. La SICL a pour objectif de promouvoir une revitalisation innovante du site afin d'enrichir l'expérience des visiteurs en améliorant l'accès aux berges et en leur présentant une grande diversité d'offres. Les biens



immobiliers patrimoniaux du Vieux-Port et leur caractère historique seraient mis en valeur dans la revitalisation. Le CSM, célèbre pour son approche innovante, deuxième musée du Canada et unique en son genre au Québec, poursuivrait sa mission éducative et scientifique actuelle.

Dans le cadre de ce processus, la Société a entrepris des démarches transparentes et participatives auprès du grand public; la première phase des consultations publiques s'est achevée en janvier 2016. La consultation avait notamment pour objectif de dévoiler en 2017 une vision et un plan à long terme pour le Vieux-Port, ce qui coïncidera avec les festivités du 150^e anniversaire du Canada et du 375^e anniversaire de Montréal.

La deuxième phase du processus, qui a débuté en février 2016, consistait à élaborer les concepts préliminaires du plan directeur en cernant les usages à privilégier, la densité et les paramètres de planification. Les options ont fait l'inventaire des sous-secteurs du territoire qui conviennent le mieux à un réaménagement ou aménagement et ont évalué le potentiel d'utilisation publique ou privée de chacun d'entre eux (regroupement d'utilisations commerciales, résidentielles, récréatives et institutionnelles). En raison de l'interruption des activités de la main-d'œuvre au Vieux-Port, la deuxième série de consultations publiques, initialement prévue en novembre 2016, s'est tenue en juin 2017. En outre, la Société a tenu à la fin du mois de novembre 2016 cinq ateliers à l'intention des intervenants invités, qui portaient sur le développement commercial et touristique, la programmation des événements, l'accessibilité, les enjeux patrimoniaux et l'aménagement urbain.

On peut regrouper les renseignements et les commentaires recueillis au cours du processus de consultation dans les thèmes suivants :

- accorder la priorité à l'accès public au bord de l'eau;
- respecter la valeur patrimoniale du site;
- offrir des utilisations plus actives aux visiteurs, comme les utilisations commerciales et culturelles;
- relier les jetées au site;
- inclure un point d'entrée plus engageant;
- moderniser l'infrastructure.

Les renseignements recueillis au cours de ces ateliers devraient orienter la préparation du plan directeur définitif à temps pour sa présentation intégrale au public à la fin de l'année 2017.

2.8.3. Exploitation

À titre d'endroit de choix pour la tenue d'événements, le Vieux-Port accueille de nombreux types d'activités culturelles et de divertissement, comme des festivals extérieurs, musicaux et gastronomiques. Le Vieux-Port de Montréal accueillera diverses activités au cours de l'exercice 2017-2018, notamment plusieurs festivals gastronomiques, le festival de musique Igloofest, qui connaît une popularité extraordinaire, ainsi que des salons professionnels et des événements culturels. En outre, le Cirque du Soleil de renommée mondiale présentera ses dernières productions en 2017.



La SVPM collaborera à différents grands projets pour marquer le 150^e anniversaire de la Confédération et le 375^e anniversaire de la fondation de Montréal en 2017, englobant de nombreux différents événements et programmes .

L'exposition *Humain* a été conçue et construite par l'équipe du CSM en 2016. Cette exposition permanente donne aux visiteurs la possibilité de découvrir les transformations qui ont mené à l'espèce humaine, ainsi que celles qui se produisent pendant le cycle de la vie humaine, et d'en faire l'expérience de manière interactive. L'équipe prépare actuellement une deuxième phase, qui sera présentée au public en 2017. Le CSM accueillera en 2017-2018 une nouvelle exposition consacrée aux innovations techniques des Premières nations.

En résumé, au cours de la période de planification, la SVPM se concentrera sur les activités clés ci-après :

- gérer les répercussions opérationnelles du conflit du travail;
- achever le processus de consultation du public et d'élaboration du plan directeur concernant le Vieux-Port et le Silo n° 5 et présenter un plan aux fins d'approbation à la Ville de Montréal;
- établir le modèle de financement pour la mise en œuvre du plan approuvé;
- collaborer à diverses activités importantes en vue de fêter le 150^e anniversaire du Canada et le 375^e anniversaire de Montréal en 2017.

2.8.4. Stratégie de location de la SVPM

La SVPM mène des activités de location dans le cours normal de ses activités; elle loue des immeubles et des espaces extérieurs existants à titre provisoire en attendant le réaménagement ou la réutilisation de ces immeubles ou terrains. La complexité et la durée des contrats de location varient, tout comme les locataires. Il peut s'agir de très petites entreprises, d'entreprises à caractère saisonnier ou de plus grandes entreprises qui concluent des contrats de location à long terme. La SICL a besoin d'une certaine souplesse pour s'assurer de pouvoir conclure ses transactions dans des délais raisonnables. La Société souhaite obtenir le pouvoir de signer des contrats de location d'une valeur inférieure ou égale à 400 000 \$ par année et d'une durée maximale de cinq ans, en s'assurant toujours de percevoir les loyers en vigueur sur le marché. Ces chiffres sont semblables aux montants de l'année écoulée.

Les offres de la SVPM sont axées sur les biens et les services qui répondent à des besoins particuliers des visiteurs et des touristes. Les offres commerciales existantes peuvent être classées en cinq grandes catégories : les aliments, les divertissements, les visites et les croisières en bateau, les kiosques de vente au détail et les services.

À l'heure actuelle, la SVPM gère 75 contrats de location commerciaux qui représentent une superficie totale de plus de 182 196 pieds carrés (17 000 mètres carrés) d'espace loué. Ils comptent 12 contrats de location commerciaux de kiosques ou de structures portatives appartenant aux locataires dont la superficie totale est inférieure à 5 940 pieds carrés (550 mètres carrés)



d'espace loué. La durée de la plupart de ces contrats de location varie entre un et cinq ans, tandis que quelques-uns sont d'une durée plus longue.

En 2016-2017, les revenus de location devraient atteindre 3,3 millions de dollars et représentent une part importante des produits d'exploitation tirés du site. La SVPM a élaboré un plan de développement commercial à court terme en vue de maximiser ses recettes tout en effectuant des investissements minimales ou nuls. La Société élaborera une stratégie à plus long terme qu'elle intégrera au processus d'élaboration du plan directeur élargi à long terme de la SIC concernant l'ensemble du site.



3. Tableaux financiers comprenant les budgets d'exploitation et d'immobilisations

3.1. Société immobilière du Canada limitée (SICL)

3.3.1. État consolidé du résultat global de la SICL

Société immobilière du Canada limitée
État consolidé du résultat global
Pour l'exercice terminé le 31 mars

En millions de dollars	2016 Réel	2017 Prév.	2017 Prév. fin d'ex.	2018 Prév.	2019 Prév.	2020 Prév.	2021 Prév.	2022 Prév.	5 ans TOTAL
RECETTES									
Ventes immobilières	170.4	128.2	143.0	68.8	276.4	157.5	179.9	321.9	1,004.5
Attractions, aliments, boissons et autres activités d'accueil	92.2	87.5	92.0	100.4	101.5	104.6	106.1	109.5	522.1
Location	42.3	58.8	44.3	51.6	43.7	44.2	40.9	30.4	210.8
Intérêts et autres	10.5	6.9	9.6	7.6	6.2	6.9	8.7	8.1	37.5
Financement et crédit gouv./soutien financier de	7.0	14.9	16.7	28.6	16.6	16.2	15.7	14.8	91.9
	322.4	296.3	305.6	257.0	444.4	329.4	351.3	484.7	1,866.8
CHARGES									
Coût des ventes immobilières	124.7	92.1	98.8	61.2	232.9	105.3	126.5	180.9	706.8
Attractions, aliments, boissons et autres	69.7	67.8	68.8	73.3	75.2	77.0	78.5	80.2	384.2
Charges opérationnelles de location	35.9	47.0	39.8	43.3	39.2	37.8	35.9	30.3	186.5
Frais généraux et administratifs	27.5	26.4	27.9	28.2	28.5	29.2	29.7	30.3	145.9
acquisition	2.6	-	-	-	-	-	-	-	-
Intérêts et autres frais de financement	5.3	5.6	5.9	5.8	5.9	0.7	0.7	0.7	13.8
Dépréciation des dépenses en immobilisations	3.4	2.9	4.0	14.7	1.3	1.9	0.1	0.1	18.1
Déficit d'exploitation non financé de la SVPM	7.0	14.9	16.7	28.6	16.6	16.2	15.7	14.8	91.9
	276.1	256.7	261.9	255.1	399.6	268.1	287.1	337.3	1,547.2
Résultat avant impôts	46.3	39.6	43.7	1.9	44.8	61.3	64.2	147.4	319.6
Charge d'impôt	12.3	13.6	15.1	7.6	15.4	19.4	20.0	40.6	102.9
RÉSULTAT NET	34.0	26.0	28.6	(5.7)	29.4	41.9	44.2	106.8	216.7



3.3.2. État consolidé de la situation financière de la SICL

Société immobilière du Canada limitée
État consolidé de la situation financière
Au 31 mars

En millions de dollars	2016 Réel	2017 Prév.	2017 Prév. fin d'ex.	2018 Prév.	2019 Prév.	2020 Prév.	2021 Prév.	2022 Prév.
ACTIFS								
Actifs non courants								
Immeubles de placement	29.3	13.8	31.6	33.7	34.9	36.5	37.3	38.5
Stocks	155.1	146.3	155.1	155.1	155.1	155.1	155.1	155.1
Immobilisations corporelles	133.9	145.7	128.0	128.6	129.3	120.5	115.8	106.7
Clients et autres débiteurs	24.1	4.4	29.4	11.7	14.2	44.2	91.1	87.3
Créances à long terme	50.9	51.2	52.4	54.0	52.9	54.5	56.1	54.2
Impôt différé	89.9	96.1	94.5	98.6	103.3	101.0	105.7	100.3
	483.2	457.5	491.0	481.7	489.7	511.8	561.1	542.1
Actifs courants								
Stocks	169.7	408.3	255.1	422.2	276.5	301.9	335.9	371.0
Trésorerie	184.8	106.4	136.1	101.8	152.9	89.0	67.0	121.6
Trésorerie affectée aux infrastructures fédérales	0.0	0.0	3.5	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Clients et autres débiteurs	17.3	19.2	21.1	41.1	14.9	14.9	14.9	14.9
Tranche courante de la créance à long terme	56.3	15.6	13.0	13.0	13.0	13.0	13.0	13.0
Charge d'impôt exigible	1.3	0.0	1.3	1.3	1.3	1.3	1.3	1.3
	429.4	549.5	430.1	579.4	458.6	420.1	432.1	521.8
	912.6	1,007.0	921.1	1,061.1	948.3	931.9	993.2	1,063.9
PASSIFS								
Passifs non courants								
Effets à payer	238.6	249.3	272.5	273.9	254.9	245.3	232.4	224.9
Provisions	8.3	1.4	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8
Impôt différé à payer	15.4	17.4	15.4	15.4	15.4	15.4	15.4	15.4
Dépôts et autres	2.1	4.0	2.2	2.2	2.2	2.2	2.2	2.2
	264.4	272.1	290.9	292.3	273.3	263.7	250.8	243.3
Passifs courants								
Facilités de crédit	47.9	57.3	37.1	70.2	77.1	43.4	76.5	46.7
Effets à payer	48.6	145.6	22.3	142.0	25.5	16.4	19.4	26.9
Loyers reçus d'avance et dépôts	5.3	5.1	5.2	5.5	5.5	5.5	5.5	5.5
Financement gouvernemental	0.0	0.0	3.5	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Produits différés	4.5	4.9	4.0	4.0	4.5	4.7	4.8	4.9
Créditeurs	45.3	32.8	38.6	38.4	30.7	30.9	31.1	31.1
Provision pour contestation des PERI	8.0	11.7	11.6	15.2	18.8	22.4	26.0	29.6
Provisions	14.8	4.0	11.7	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0
Impôts à payer	0.0	3.8	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3
	174.4	265.2	134.3	278.6	165.4	126.6	166.6	148.0
CAPITAUX PROPRES								
Surplus d'apport	181.1	181.1	181.1	181.1	181.1	181.1	181.1	181.1
Résultats non distribués	439.9	445.8	468.5	462.8	492.2	534.2	578.4	685.2
Dividendes accumulés	(147.2)	(157.2)	(153.7)	(153.7)	(163.7)	(173.7)	(183.7)	(193.7)
Capitaux propres nets	473.8	469.7	495.9	490.2	509.6	541.6	575.8	672.6
	912.6	1,007.0	921.1	1,061.1	948.3	931.9	993.2	1,063.9



3.3.1. État consolidé des flux de trésorerie de la SICL

Société immobilière du Canada limitée
État des flux de trésorerie
Pour l'exercice terminé le 31 mars

En millions de dollars	2016 Réel	2017 Prév.	2017 Prév. fin d'ex.	2018 Prév.	2019 Prév.	2020 Prév.	2021 Prév.	2022 Prév.
Activités opérationnelles								
Résultat net	34.0	26.0	28.6	(5.7)	29.4	41.9	44.2	106.8
Impôts payés	3.9	(0.3)	(0.4)	(0.4)	(0.5)	6.3	(0.7)	9.1
Intérêts versés	(0.5)	(1.4)	0.3	(0.7)	(0.7)	(0.7)	(0.7)	(0.7)
Dépréciation	14.7	13.1	14.5	15.8	16.4	17.3	17.2	17.5
Coût des ventes immobilières	124.7	92.1	98.8	61.2	232.9	105.3	126.5	180.9
Dépenses affectées aux biens immobiliers	(80.1)	(158.3)	(146.4)	(87.0)	(86.7)	(127.9)	(158.8)	(186.5)
Acquisitions	(27.8)	0.0	(55.9)	(149.2)	0.0	(2.0)	(0.9)	(29.0)
Perte de valeur et dégradation	5.6	2.9	4.0	14.7	1.3	1.9	0.1	0.1
Recouvrement des dépenses affectées aux biens immobiliers	0.0	0.0	0.0	0.0	20.0	0.0	0.0	0.0
Recouvrement des dépenses affectées aux biens immobiliers – coentrepreneur	0.0	0.2	0.0	0.0	0.8	0.0	11.2	56.5
Financement gouvernemental différé	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Créances à long terme	(45.5)	42.1	40.1	(7.4)	(7.1)	(35.1)	(63.2)	(54.2)
Effets à payer – intérêts théoriques	6.6	0.0	6.8	6.8	6.5	6.8	6.4	5.4
Ajustement – logement abordable	6.6	0.0	(6.6)	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Variation des actifs/passifs courants	(4.8)	3.5	3.5	0.0	3.5	3.5	3.5	3.5
Flux de trésorerie provenant des (affectés aux) activités opérationnelles	37.5	19.9	(12.7)	(151.9)	215.8	17.3	(15.2)	109.4
Activités de financement								
Changement des facilités de crédit	(23.7)	(14.3)	(10.8)	33.1	6.9	(33.7)	33.0	(29.7)
Acquisitions de billets à ordre	22.9	0.0	23.3	136.5	0.0	0.0	0.0	14.0
Remboursements de billets à ordre	(15.6)	(29.5)	(23.6)	(22.3)	(142.0)	(25.5)	(16.4)	(19.4)
Dividendes	(10.0)	(10.0)	(6.5)	0.0	(10.0)	(10.0)	(10.0)	(10.0)
Flux de trésorerie provenant des (affectés aux) activités de financement	(26.4)	(53.8)	(17.6)	147.3	(145.1)	(69.2)	6.6	(45.1)
Activités d'investissement								
Dépenses en infrastructures fédérales	0.0	0.0	0.0	(13.5)	0.0	0.0	0.0	0.0
Dépenses en immobilisations pour les immeubles de placement	(0.8)	0.0	(2.3)	(2.1)	(1.2)	(1.6)	(0.8)	(1.2)
Dépenses en immobilisations pour les immobilisations corporelles	(9.7)	(10.1)	(12.6)	(17.6)	(18.4)	(10.4)	(12.6)	(8.5)
Flux de trésorerie provenant des (affectés aux) activités d'investissement	(10.5)	(10.1)	(14.9)	(33.2)	(19.6)	(12.0)	(13.4)	(9.7)
AUGMENTATION (DIMINUTION) NETTE DE LA TRÉSORERIE	0.6	(44.0)	(45.2)	(37.8)	51.1	(63.9)	(22.0)	54.6
Trésorerie, au début de l'exercice	184.2	150.4	184.8	139.6	101.8	152.9	89.0	67.0
TRÉSORERIE, À LA FIN DE L'EXERCICE	184.8	106.4	139.6	101.8	152.9	89.0	67.0	121.6
Solde des prêts, au début de l'exercice	71.6	71.6	47.9	37.1	70.2	77.1	43.4	76.4
Variation du solde	(23.7)	(14.3)	(10.8)	33.1	6.9	(33.7)	33.0	(29.7)
Solde des prêts, à la fin de l'exercice	47.9	57.3	37.1	70.2	77.1	43.4	76.4	46.7
Lettres de crédit requises	40.0	93.2	74.0	75.4	73.2	79.0	79.0	94.5
Total des emprunts à même les facilités de crédit	87.9	150.5	111.1	145.6	150.3	122.4	155.4	141.2
Trésorerie totale disponible	140.0	200.0	200.0	200.0	200.0	200.0	200.0	200.0
Crédit disponible	52.1	49.5	88.9	54.4	49.7	77.6	44.6	58.8



3.2. Société immobilière du Canada CLC limitée

3.2.1. État du résultat global de la SIC

Société immobilière du Canada CLC limitée
État du résultat global
Pour l'exercice terminé le 31 mars

En millions de dollars	2016 Réel	2017 Prév.	2017 Prév. fin d'ex.	2018 Prév.	2019 Prév.	2020 Prév.	2021 Prév.	2022 Prév.	5 ans TOTAL
RECETTES									
Ventes immobilières	93.8	128.2	143.0	68.8	276.4	100.5	178.6	236.4	860.7
activités d'accueil	81.0	77.9	85.4	90.5	91.9	95.0	96.4	99.6	473.4
Location	22.2	40.0	24.3	31.8	23.9	23.3	21.9	14.0	114.9
Intérêts et autres	5.8	4.3	4.5	4.7	3.8	4.6	6.4	5.8	25.3
	202.8	250.4	257.2	195.8	396.0	223.4	303.3	355.8	1,474.3
CHARGES									
Coût des ventes immobilières	64.0	92.1	97.9	61.2	232.9	75.5	125.8	136.2	631.6
Attractions, aliments, boissons et autres	48.5	46.6	48.2	49.6	50.9	52.6	53.8	55.4	262.3
Charges opérationnelles de location	18.0	29.2	21.0	24.4	20.1	18.9	16.7	13.5	93.6
Frais généraux et administratifs	22.5	22.1	22.9	23.5	23.4	24.0	24.4	24.9	120.2
Perte de valeur, reprises et coûts de pré-acquisition	2.2	-	-	-	-	-	-	-	-
Intérêts et autres frais de financement	4.8	4.9	5.2	5.1	5.2	-	-	-	10.3
Déficit d'exploitation non financé de la SVPM	7.0	14.9	16.7	28.6	16.6	16.2	15.7	14.8	91.9
	167.0	209.8	211.9	192.4	349.1	187.2	236.4	244.8	1,209.9
Résultat avant impôts	35.8	40.6	45.3	3.4	46.9	36.2	66.9	111.0	264.4
Charge d'impôt	10.6	13.9	15.5	8.0	15.9	13.1	20.7	31.5	89.2
RÉSULTAT NET	25.2	26.7	29.8	(4.6)	31.0	23.1	46.2	79.5	175.2



3.3. Parc Downsview Park inc.

3.3.1. État du résultat global de PDP

Parc Downsview Park inc.
État du résultat global
Pour l'exercice terminé le 31 mars

	2016	2017	2017	2018	2019	2020	2021	2022	5 ans
	Réel	Prév.	Prév. fin d'ex.	Prév.	Prév.	Prév.	Prév.	Prév.	TOTAL
RECETTES									
Ventes immobilières	76.6	0.0	0.0	0.0	0.0	57.0	1.3	85.5	143.8
Attractions, aliments, boissons et autres activités d'accueil	2.0	1.2	1.1	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	5.0
Location	11.6	11.0	12.5	12.3	11.6	11.6	10.3	6.7	52.5
Intérêts et autres	1.4	0.7	1.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	91.6	12.9	14.6	13.3	12.6	69.6	12.6	93.2	201.3
CHARGES									
Coût des ventes immobilières	60.7	0.0	0.9	0.0	0.0	29.8	0.7	44.7	75.2
Attractions, aliments, boissons et autres	3.6	3.2	3.3	3.5	3.5	3.6	3.6	3.6	17.8
Charges opérationnelles de location	9.8	9.5	10.8	10.1	9.9	9.8	9.7	7.2	46.7
Frais généraux et administratifs	0.6	0.5	0.5	0.5	0.6	0.6	0.6	0.6	2.9
Perte de valeur, reprises et coûts de pré-acquisition	0.4	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Intérêts et autres frais de financement	0.5	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7	3.5
	75.6	13.9	16.2	14.8	14.7	44.5	15.3	56.8	146.1
Résultat avant impôts	16.0	(1.0)	(1.6)	(1.5)	(2.1)	25.1	(2.7)	36.4	55.2
Charge d'impôt (recouvrements)	4.2	(0.3)	(0.4)	(0.4)	(0.5)	6.3	(0.7)	9.1	13.8
Résultat net	11.8	(0.7)	(1.2)	(1.1)	(1.6)	18.8	(2.0)	27.3	41.4



3.4. Société du Vieux-Port de Montréal inc.

3.4.1. État du résultat global de la SVPM

Société du Vieux-Port de Montréal inc.
État du résultat global
Pour l'exercice terminé le 31 mars

En millions de dollars	2016 Réel	2017 Prév.	2017 Prév. fin d'ex.	2018 Prév.	2019 Prév.	2020 Prév.	2021 Prév.	2022 Prév.	5 ans TOTAL
RECETTES									
Attractions, aliments, boissons et autres activités d'accueil	9.2	8.4	5.5	8.9	8.6	8.6	8.7	8.9	43.7
Location	8.4	7.8	7.5	7.5	8.2	9.3	8.7	9.7	43.4
Intérêts et autres (y compris les dons)	3.5	1.9	4.1	2.9	2.4	2.3	2.3	2.3	12.2
Soutien financier de la SIC	7.0	14.9	16.7	28.6	16.6	16.2	15.7	14.8	91.9
	28.1	33.0	33.8	47.9	35.8	36.4	35.4	35.7	191.2
CHARGES									
Attractions, aliments, boissons et autres	17.6	18.0	17.3	20.2	20.8	20.8	21.1	21.2	104.1
Charges opérationnelles de location	8.1	8.3	8.0	8.8	9.2	9.1	9.5	9.6	46.2
Frais généraux et administratifs	4.4	3.8	4.5	4.2	4.5	4.6	4.7	4.8	22.8
Dépréciation des dépenses en immobilisations	3.4	2.9	4.0	14.7	1.3	1.9	0.1	0.1	18.1
	33.5	33.0	33.8	47.9	35.8	36.4	35.4	35.7	191.2
Résultat avant impôts	(5.4)	-	-	-	-	-	-	-	-
Charge d'impôt (recouvrements)	(2.5)	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Résultat net	(2.9)	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0

www.clc.ca

Société immobilière du Canada

1 University Ave, bureau 1200, Toronto ON M5J 2P1 Canada

info@clc.ca

À moins d'une indication contraire, toutes les images sont la propriété de la Société immobilière du Canada.