



# SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE DU CANADA LIMITÉE

Rapport annuel 2016-2017



Société immobilière du Canada limitée  
Canada Lands Company Limited

Canada





- 02 | Habiter, travailler, se détendre
- 08 | Lettre à la ministre
- 10 | Message du président-directeur général

## PROPRIÉTÉS

- 12 | Immobilier
- 24 | La Tour nationale du Canada
- 28 | Vieux-Port de Montréal
- 32 | Centre des sciences de Montréal
- 36 | Parc Downsview
- 40 | Gouvernance d'entreprise
- 42 | Haute direction
- 43 | Conseil d'administration

## FINANCE

- 47 | Rapport de gestion
- 60 | Déclaration
- 61 | Responsabilité de la direction à l'égard de la présentation de l'information financière
- 62 | Rapport de l'auditeur
- 64 | États financiers consolidés
- 69 | Notes annexes aux états financiers consolidés
- 94 | Répertoire de la Société



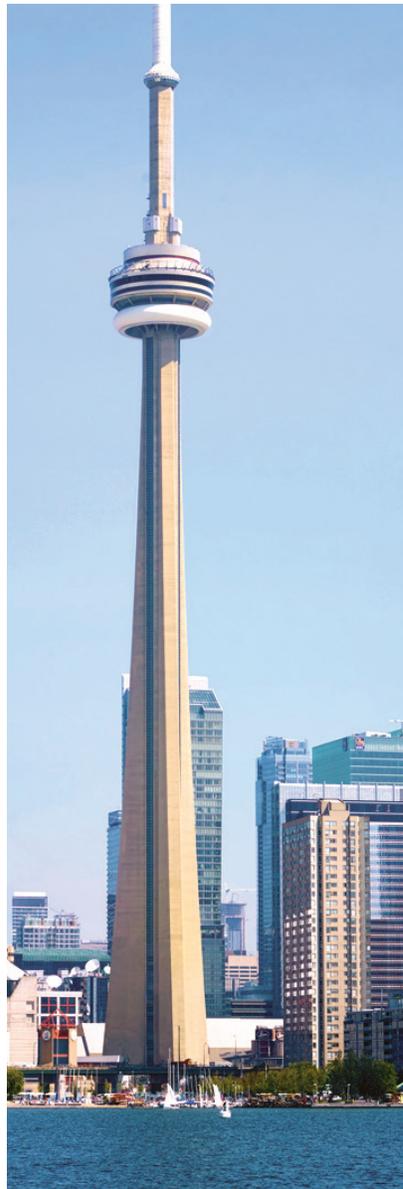


## Qui nous sommes

La Société immobilière du Canada limitée (SICL ou l'entreprise) est une Société d'État fédérale autonome et autofinancée qui présente ses résultats au Parlement du Canada par l'entremise de la ministre des Travaux publics et des Services gouvernementaux. Assujettie à la *Loi canadienne sur les Sociétés par actions* et incluse dans la partie I de l'annexe III de la *Loi sur la gestion des finances publiques*, la SICL est une Société d'État mandataire de Sa Majesté.

La Société compte trois filiales actives en propriété exclusive :

- La Société immobilière du Canada CLC limitée (SIC), Société d'État non-mandataire et filiale immobilière chargée des activités immobilières de l'entreprise dans toutes les régions du Canada. La SIC possède et exploite également la Tour CN à Toronto, en Ontario.
- La Société du Vieux-Port de Montréal inc. (SVPM), chargée de gérer le Vieux-Port de Montréal et le Centre des sciences de Montréal.
- Parc Downsview Park inc. (PDP), chargée de gérer et de réaménager les terrains de l'ancienne base des Forces canadiennes Toronto pour en faire le parc Downsview et Downsview Lands.



## Nos activités

La SICL veille à la réintégration novatrice et rentable sur le plan commercial d'anciens biens immobiliers du gouvernement du Canada dans les collectivités locales, en plus de détenir, d'investir et de gérer certaines attractions installées dans des biens immobiliers, tout en offrant une valeur optimale pour les Canadiens. Par l'entremise de ses filiales, l'entreprise s'efforce de tirer le meilleur bénéfice possible de ces actifs, tant pour les collectivités locales que pour son unique actionnaire, le gouvernement du Canada.

Depuis sa relance en 1995, la SICL a versé plus de 820 millions \$ au gouvernement du Canada, sous forme de déclarations de dividendes, de remboursements de billets, et de versements de taxes et d'impôts.

## Notre raison d'être

Dans le cadre de ses activités, l'entreprise s'assure que les biens immobiliers gouvernementaux sont réaménagés ou gérés conformément à leur utilisation optimale et qu'ils sont réintégrés de manière harmonieuse dans les collectivités locales afin de répondre aux besoins des Canadiens en leur offrant, à eux et à leurs familles, de nouveaux quartiers durables et inspirants où ils pourront vivre, travailler et se divertir.

En tant que gestionnaires d'actifs de propriétés d'importance pour les Canadiens, nous agissons à titre d'intendants pour veiller à ce que ces actifs conservent leur statut emblématique. La réussite de ces sites historiques témoigne de l'engagement et des investissements réalisés par l'entreprise afin d'offrir une expérience exceptionnelle aux visiteurs.



Société immobilière du Canada limitée  
Canada Lands Company Limited



## Où nous **HABITONS**

La Société immobilière du Canada est pleinement convaincue que la réussite d'une collectivité ne tient pas qu'à ses gains. Alors que le pays souligne son 150e anniversaire de naissance, l'entreprise est extrêmement fière du travail qu'elle accomplit en préservant, améliorant et aménageant de nouvelles collectivités canadiennes. À titre de société d'État fédéral autonome, l'entreprise compte un double mandat: premièrement, élaborer de fructueuses solutions immobilières visant à apporter une meilleure qualité de vie aux Canadiens, et deuxièmement, agir comme gestionnaire d'attractions d'importance nationale ou emblématiques. Nos projets immobiliers primés ont permis de réintégrer avec succès d'anciennes propriétés fédérales inoccupées ou sous-exploitées dans leurs quartiers environnants, améliorant du même coup diverses collectivités en collaboration avec les partenaires existants via les processus d'engagement public inclusifs de l'entreprise.

Nos projets d'aménagement sont devenus des moteurs économiques pour les collectivités où ils sont réalisés. Notre travail apporte des logements, des services publics, des infrastructures et des actifs immobiliers à usage mixte. En plus de leur impact économique direct, ces projets d'aménagement génèrent de la construction secondaire, des entreprises, de l'emploi et de la croissance résidentielle.

**2 180** Le nombre de logements abordables inclus par la Société immobilière du Canada dans ses multiples projets, avec davantage à venir dans le futur.



# Contribuer à améliorer de façon significative et équilibrée la qualité de vie au sein des collectivités locales.



## Un domicile pour tous les Canadiens

La Société immobilière du Canada est fière de s'être engagée à planifier et aménager des collectivités proposant diverses options de logement. Lorsqu'elle se consacre avec une municipalité, et dans le cadre du processus de planification municipal, à un projet comportant un volet résidentiel, la Société immobilière du Canada explore régulièrement la possibilité de faciliter l'intégration de logements abordables au projet d'ensemble.

La Société immobilière du Canada a collaboré avec succès avec des organisations comme Habitat pour l'humanité, Bâtir son quartier, Ottawa Community Immigrant Services Organization et plusieurs autres afin d'incorporer 2 180 logements abordables à de multiples projets au cours de ses plus de 20 ans d'histoire, et ce n'est pas terminé.

# 2018

À Edmonton, le Village at Griesbach comptera d'ici 2018 deux nouvelles écoles situées sur 30 acres, soit cinq pour cent de la superficie totale du site.



## Où nous **TRAVAILLONS**

L'un des principes directeurs des projets d'aménagement moderne de la Société immobilière du Canada est la détermination de l'entreprise à appliquer les principes de l'urbanisme nouveau à ses collectivités. De Garrison Crossing, à Chilliwack, jusqu'à Currie, à Calgary, aux Bassins du Nouveau Havre, à Montréal, et à l'embryonnaire Wateridge Village, à Ottawa, la Société immobilière du Canada accorde priorité à un design urbain novateur qui rehausse les valeurs environnementales, socio-économiques et communautaires de ses projets d'aménagement.

Dans le cadre de ses projets, la Société immobilière du Canada a toujours mis l'accent sur la planification à usage mixte, le potentiel piétonnier et la priorisation des espaces publics, et elle continue de le faire.



# Respecter les valeurs communautaires, le patrimoine local et la gestion de l'environnement.



## Planifier des collectivités entières

En plus d'élaborer des collectivités au sein desquelles les Canadiens peuvent non seulement vivre, mais aussi travailler et se divertir, la Société immobilière du Canada saisit l'importance d'intégrer les nouvelles collectivités à l'environnement qui les entoure. En 2016, par exemple, la Société immobilière du Canada a complété l'échangeur de l'avenue Flanders, importante infrastructure routière de 35 millions \$ reliée à son projet d'aménagement Currie, à Calgary. En plus de relier entre elles de façon plus sécuritaire et efficace les différentes collectivités entourant Currie, il assure une circulation plus fluide à travers le secteur.



## Commémorer la riche histoire du Canada

Alors que nous célébrons le 150e anniversaire de notre pays, la Société immobilière du Canada est fière du riche patrimoine historique qui se trouve souvent sur ses propriétés. Sous la forme d'œuvres d'art public, de noms de rue, de noms de parc, de monuments, de plaques et autres, la Société immobilière du Canada a toujours eu comme priorité d'enraciner l'histoire d'un site dans son aménagement. La Société immobilière du Canada travaille de près avec les Premières Nations du Canada, les organisations d'anciens combattants, les organismes patrimoniaux et les collectivités locales afin de reconnaître que rendre hommage au passé fait partie de la célébration du futur.

11 M \$

Le montant investi par la Société immobilière du Canada dans des douzaines d'initiatives patrimoniales dans de multiples collectivités.



Une capacité avérée  
à obtenir de la  
valeur financière et  
communautaire pour  
ses projets.



800+

Plus de 800 arbres seront plantés dès la première phase du projet de Wateridge Village, à Ottawa.



## Où nous nous **DIVERTISSONS**

La Société immobilière du Canada est fière d'être gestionnaire de plusieurs attractions canadiennes emblématiques, incluant la Tour CN, le Vieux-Port de Montréal et le Centre des sciences de Montréal. Depuis des décennies, la Société est l'une des plus importantes Sociétés de gestion d'attractions nationales, entretenant, rehaussant et mettant en valeur ces trésors canadiens avec succès, tant au pays qu'à l'étranger.



### 150 années de plus

La Société immobilière du Canada a toujours mis de l'avant le design durable et des approches environnementales novatrices dans l'aménagement de ses collectivités. Alors que nous célébrons le 150e anniversaire du Canada, nous voulons contribuer à épanouir la beauté du Canada pendant 150 années de plus. L'entreprise accorde priorité à la création d'espaces publics dans tous ses projets. En outre, la Société est fière d'avoir été l'un des premiers promoteurs immobiliers à avoir cherché et obtenu la certification LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) pour ses projets d'aménagement de quartier – une prestigieuse norme écologique en matière de développement soutenue par le Conseil du bâtiment durable du Canada. Elle cherche continuellement à être un chef de file lorsqu'il est question de marier un design vert novateur à ses projets d'aménagement urbain à usage mixte.

**25 %** La proportion du site de Wateridge Village, à Ottawa, qui sera consacrée à des espaces verts sera d'environ 25 pour cent.

# LETTRE À LA MINISTRE

**Ministre des Services publics et Approvisionnement, Ottawa, Ontario**

**Honorable ministre :**

C'est avec plaisir que je vous présente le rapport annuel de la Société immobilière du Canada limitée pour l'exercice terminé le 31 mars 2017.

Au cours de la dernière période, la Société immobilière du Canada a travaillé afin d'améliorer diverses collectivités à la grandeur du pays, conformément à ce qui est devenu sa marque de commerce.

Depuis sa relance en 1995, la Société a versé plus de 820 millions \$ à ses actionnaires sous forme de dividendes, de remboursements d'effets à payer (pour l'acquisition de propriétés fédérales) et d'impôts. Selon son plan d'entreprise, la Société prévoit de verser des contributions positives ainsi que des bénéfices nets au gouvernement du Canada au cours des cinq prochains exercices, en plus d'un potentiel de valorisation accrue, à mesure que l'entreprise continue d'évoluer.

Dans mon rôle de président du Conseil d'administration de la Société immobilière du Canada, j'ai le plaisir de travailler avec les autres administrateurs pour coordonner l'orientation stratégique de l'organisme, assurer une surveillance opérationnelle de haut niveau et remplir la fonction de vérification, y compris la gestion des risques.

En plus de nos contributions financières, nous travaillons à l'élaboration d'options de logement abordable grâce à notre travail avec les municipalités canadiennes et notre participation à la Stratégie nationale sur le logement. Nous travaillons à la commémoration de l'utilisation historique du territoire canadien, nous renforçons nos partenariats avec les peuples autochtones

et nous générons des opportunités économiques pour les Canadiens à nos projets d'aménagement primés. Notre gestion des actifs particuliers du Canada au Parc Downsview, à la Tour CN et au Vieux-Port de Montréal comprend notre objectif d'amélioration continue grâce à l'intendance de ces sites précieux pour les Canadiens.

À Toronto, la Tour CN continue de prospérer à titre de l'un des sites les plus emblématiques du Canada. La Société est fière de ce qu'elle accomplit non seulement en entretenant ce trésor national, mais en cherchant constamment à s'assurer qu'il demeure novateur et surpasse les attentes des invités.

En 2016-2017, la fréquentation a été la deuxième plus élevée des 40 ans d'histoire de la Tour, à 1,8 million de visiteurs, en hausse de 14,6 pour cent par rapport à la période précédente. Les produits de la Tour CN ont totalisé 93 millions \$ au cours de l'exercice 2016-17, représentant une hausse de 12,5 pour cent par rapport à l'exercice précédent. Les gains nets produits par cette croissance seront réinvestis dans des améliorations de la Tour, qui seront reflétées dans le rapport annuel 2017-2018 de la SICL.

Le Vieux-Port de Montréal a généré des produits de 16 millions \$ pour l'exercice qui vient de se terminer et demeure la destination touristique la plus populaire au Québec. De plus, des consultations publiques ont débuté au Vieux-Port en janvier 2016, dans le but d'élaborer un plan directeur pour le site et un dévoilement de ce plan en 2017. Le site est chargé d'histoire et en cette année du 150<sup>e</sup> anniversaire du Canada et de 375<sup>e</sup> anniversaire de Montréal, l'entreprise est honorée de gérer un site canadien d'une telle importance, de souligner son passé tout en collaborant à son avenir.

Des progrès ont été réalisés en ce qui a trait à nos partenariats avec les Premières Nations du Canada à nos projets de Vancouver à Dartmouth, en passant par Ottawa. Nous continuons de travailler pour les bénéfices mutuels de nos partenaires, des collectivités locales et du gouvernement du Canada.

Je suis fier d'assumer la présidence du Conseil d'administration de cette dynamique entreprise, et j'aimerais remercier mes collègues du conseil pour leurs contributions et leur collaboration alors que nous travaillons afin de procurer une valeur améliorée aux Canadiens.

Nous apprécions le soutien que vous manifestez à notre égard, alors que nous nous efforçons de réaliser le mandat de l'entreprise tout en cherchant à développer son potentiel. L'entreprise déploie des efforts quotidiens afin de produire une valeur améliorée pour les collectivités au sein desquelles elle travaille et pour le gouvernement du Canada.

Nous vous remercions pour cette possibilité de poursuivre notre travail au sein de cette entité fédérale passionnante.

C'est avec plaisir que j'envisage de partager avec vous nos nouvelles réussites à l'avenir.



**Grant B. Walsh**  
Président du Conseil



**Grant B. Walsh**  
Président du Conseil

# MESSAGE DU PRÉSIDENT-DIRECTEUR GÉNÉRAL

C'est avec plaisir que je vous annonce que la Société immobilière du Canada continue d'atteindre systématiquement des résultats positifs en privilégiant une approche novatrice en gestion immobilière et en gestion d'attractions. Les contributions financières de l'entreprise sont considérables; la SIC a généré des produits records de 507 millions \$ pour l'exercice 2016-2017 et a enregistré un bénéfice net avant impôt de 115 millions \$.

Je crois pourtant que notre expertise et le programme fédéral donnent à l'entreprise l'occasion d'en faire encore davantage. Nous souhaitons partager nos connaissances et évoluer de manière à ce que le Canada puisse en tirer de plus en plus profit.

Bien que notre réussite contribue au cadre financier du gouvernement du Canada, nous sommes pleinement conscients que la capacité de maintenir notre régime d'autofinancement nous permet : d'agir comme moteur économique dans les collectivités que nous desservons, de faire de la participation publique la pierre angulaire de notre travail, de veiller à la commémoration de l'utilisation historique du territoire, renforcer nos partenariats avec les peuples autochtones, stimuler la durabilité environnementale et collaborer avec les municipalités canadiennes pour bâtir de meilleures collectivités.

Alors que nous célébrons cette année le 150<sup>e</sup> anniversaire du Canada, je suis fier de vous faire part du succès que nous avons connu au cours de la dernière année en matière de gestion de plusieurs des sites les plus emblématiques au pays.

Le Vieux-Port de Montréal et le Centre des sciences de Montréal continuent de prospérer comme principales attractions touristiques de la province. Le travail que nous avons réalisé sur deux projets

de construction devant se terminer en 2017-2018 permettra non seulement de contribuer 13,5 millions \$ à l'amélioration continue des installations du Vieux-Port, mais aussi au programme fédéral de projets d'infrastructures inclu au budget 2016.

En 2016, des projets de valorisation ont été entrepris à la Tour CN, travaux qui devraient être exécutés durant l'été de 2017. La fréquentation, les recettes totales et les ventes d'aliments et de boissons se sont toutes approchées de niveaux records, ou ont franchi les marques précédentes de la Tour. De plus, la Tour CN devrait jouer un rôle unique dans les célébrations du 150<sup>e</sup> du Canada tout au long de l'été de 2017.

Le parc Downsview, à Toronto, continue d'évoluer rapidement, avec l'implication enthousiaste de la collectivité.

Une refonte des entrées du parc le long de la grande artère qui est la rue Keele a été présentée au public l'automne dernier, avec des travaux aménagements paysagers et de construction qui devraient transformer le paysage de la rue Keele d'ici au milieu de 2017. Cette refonte, avec une structure de jeu projetée, accentuera la beauté du parc, contribuant à apporter à la collectivité un environnement plus accueillant et invitant. Tout comme à la Tour CN, divers événements sont prévus au Parc Downsview afin de souligner le 150<sup>e</sup> du Canada.

À Montréal, notre projet des Bassins du Nouveau Havre a atteint un jalon significatif cette année. Le projet a obtenu la certification Leadership in Energy and Environmental Design - Neighbourhood Development (LEED-ND) or, l'une des normes les plus prestigieuses et ambitieuses que puisse atteindre un nouveau quartier. Nous avons ouvert en juillet dernier le premier parc du site, qui devient rapidement un lieu de rassemblement pour toutes les familles qui ont fait de cette nouvelle collectivité leur domicile.

À l'image des réalisations passées de notre entreprise à Montréal, nous avons travaillé avec ardeur afin d'inclure des logements familiaux et abordables aux Bassins du Nouveau Havre. Nous avons mis l'accent sur la polyvalence, l'aménagement d'un quartier complet comportant plusieurs nouveaux espaces publics et procurant un accès accru au rivage.

À Calgary, notre projet Currie avance à grands pas. Ce quartier de 157 acres est un exemple novateur de la vision de Calgary, qui souhaite accroître la densité et le caractère urbains dans un cadre plus invitant pour les piétons.

À la fin de 2016, nous avons eu le privilège d'accueillir la ministre Judy Foote et le maire de Calgary, Naheed Nenshi, lors de la cérémonie d'inauguration du nouvel échangeur multivoies de l'avenue Flanders, qui fut un véritable événement communautaire.

L'échangeur de l'avenue Flanders est une pièce d'ingénierie civile rendue possible par la Société grâce à une entente de partenariat novatrice avec la Ville de Calgary. Le projet a créé 40 emplois à temps plein à un moment où ceux-ci étaient nécessaires en Alberta. Les travaux ont débuté en juillet 2015 et ils ont été terminés au coût de 35 millions \$ en respectant les délais et le budget.

À Ottawa, le processus de consultation et de planification de notre développement de Wateridge Village, un projet de 310 acres situé sur l'ancienne base militaire Rockliffe, a duré près de trois ans. Nous avons travaillé de près non seulement avec le public, mais avec les travailleurs municipaux afin de nous assurer que nos objectifs correspondent à la vision d'avenir d'Ottawa. Le Wateridge Village, où les rues et les infrastructures commencent à prendre forme, a ouvert ses premiers centres de vente en 2016, et le raccordement aux services publics a déjà commencé.

Plus de 25 pour cent du site sera consacré à des espaces verts; des espaces naturels, des points de rétention d'eau, et des étangs, et 10 nouveaux parcs sont prévus pour le site. Trois de ces parcs rendront hommage à la riche culture des Algonquins de l'Ontario.

Une fois complété, l'ambitieux Wateridge Village accueillera 10 000 résidents au sein d'une collectivité verte, à usage mixte, qui pourra être parcourue à pied et en vélo tout en mettant l'accent sur les transports en commun, et qui proposera plusieurs options de logement.

Cette année, notre nation souligne une étape importante : le 150<sup>e</sup> anniversaire du Canada. Nous avons prévu plusieurs initiatives afin de célébrer cet anniversaire à certains de nos projets clés à la grandeur du pays. De Chilliwack, C.-B., à Halifax, N.-É., en passant par les sites entre ceux-ci, nous avons entamé dans travaux préparatoires en 2016 pour permettre à Canada Lands de contribuer aux célébrations du 150<sup>e</sup> anniversaire de notre pays.

Nous sommes fiers de ce que nous avons accompli au cours de la dernière année, mais notre objectif en tant qu'entreprise est d'en faire toujours plus.

Je suis encouragé par la trajectoire en hausse continue de la Société immobilière du Canada, et j'espère que vous partagez mes attentes et mon enthousiasme face à ce que l'avenir nous réserve.



**John McBain**  
Président-directeur général



**John McBain**  
Président-directeur général



3 000

Le nombre d'abonnés aux bulletins de la Société.

28 %

En moyenne, la SIC contribue 28 % de ses propriétés foncières à des espaces verts.



Améliorer les collectivités partout au Canada

# IMMOBILIER

En élaborant des solutions innovatrices pour ses grands projets immobiliers, la Société immobilière du Canada cherche à léguer un héritage durable aux collectivités locales. Cela peut aller d'un monument soulignant le patrimoine d'un site jusqu'à un espace vert public, ou encore une visite guidée à pied didactique soigneusement mise au point. Le soutien apporté par les collectivités locales à ces initiatives facilite la tâche de l'entreprise et augmente la valeur financière et communautaire de ses projets.

1 200

Superficie totale en acres du portefeuille immobilier de la Société immobilière du Canada.

6

Provinces où la Société immobilière du Canada réalise actuellement des projets.



Société immobilière du Canada  
Canada Lands Company

Lieu : **Vancouver, Colombie-Britannique**

# PROPRIÉTÉS DE VANCOUVER

Avec ses partenaires de la bande indienne Musqueam, de la Première Nation Squamish et de la Première Nation Tsleil-Waututh (collectivement les partenaires MST), la Société immobilière du Canada a atteint en 2016 l'étape de mobilisation publique du processus d'approbation du projet d'aménagement des terrains de la rue Heather par la Ville de Vancouver.

À Vancouver, la Société immobilière du Canada et les partenaires MST ont conclu une entente de coentreprise en partenariat sans précédent au Canada. Cette coentreprise possède trois propriétés : les terrains de la rue Heather et de Jericho (est), à Vancouver, et les terrains de Marine Drive, à Vancouver-Ouest.

Les terrains de Jericho (est), ancienne propriété du ministère de la Défense nationale, les terrains de la rue Heather, auparavant administrés par Services publics et Approvisionnement Canada pour la Gendarmerie royale du Canada, et les terrains de Marine Drive, dans le district de Vancouver-Ouest, autrefois détenus par le ministère des Pêches et des Océans, ont une superficie totale d'environ 78 acres (31,5 hectares) et présentent des occasions exceptionnelles d'aménagement urbain dans l'une des villes les plus dynamiques au monde.

Les terrains de la rue Heather représentent une occasion unique pour les partenaires MST, la Société immobilière du Canada, la Ville de Vancouver et les collectivités environnantes afin de redéfinir le site.

Le conseil municipal de Vancouver a endossé le processus afin d'élaborer un énoncé de politique qui guidera le réaménagement du site de la rue Heather. L'énoncé de politique établira les principes et les objectifs liés à un vaste éventail de sujets, notamment le zonage, la densité, la hauteur, les avantages pour le public, les transports, la forme et la nature des constructions, le patrimoine de même que la durabilité. L'énoncé de politique sera présenté au conseil à des fins d'examen au terme du processus, et il servira à orienter tout rezonage futur des terrains.

Les partenaires de la coentreprise se sont félicités d'avoir atteint cette importante étape du processus de planification, et ils travaillent ensemble afin de faciliter une conversation publique quant à la nouvelle vision du site de la rue Heather.

Le processus de mobilisation du public concernant les terrains de la rue Heather devrait se poursuivre jusqu'au début de 2018. La Société immobilière du Canada et les partenaires MST sont encouragés par l'interaction ayant eu lieu jusqu'à présent avec la collectivité, et ils continuent de travailler avec la Ville de Vancouver afin d'élaborer une nouvelle vision emballante pour le site.



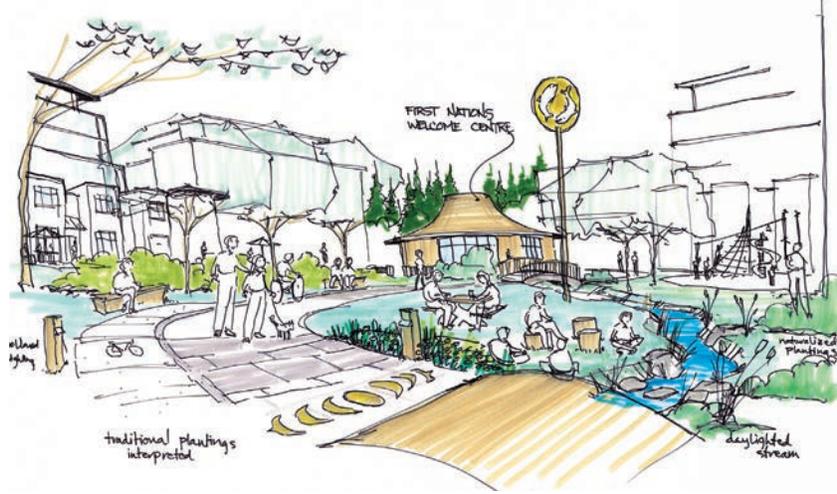
Des sites Web ont été lancés pour chacune des trois propriétés de la coentreprise en 2016 afin de fournir au public des informations ainsi qu'une plateforme pour qu'il puisse interagir avec les partenaires. Les terrains de la rue Heather sont également présents sur les médias sociaux pour rejoindre directement la collectivité, tandis qu'une journée d'accueil et plusieurs rencontres ont eu lieu en 2016 dans le but de faire connaître le processus de planification et d'engagement municipal en cours, d'en discuter et de partager diverses informations.



Partenaires MST (de gauche à droite) :  
Bande indienne Musqueam, Première Nation Squamish et Première Nation Tsleil-Waututh

*« Nous sommes emballés à l'idée de ce que ces terrains réservent aux générations futures, non seulement pour nos gens des Tsleil-Waututh mais aussi pour les Squamish, les Musqueam et tous les Canadiens. Nous avons hâte de collaborer avec nos partenaires, la Ville de Vancouver et la collectivité locale afin de définir une vision et de contribuer à la croissance dynamique de notre ville. »*

- Chef Maureen Thomas, Première Nation Tsleil-Waututh





Lieu : **Toronto, Ontario**

# TERRAINS DE DOWNSVIEW

Les terrains de Downsview couvrent une superficie d'environ 572 acres (231 hectares) et englobent plusieurs quartiers projetés : Stanley Greene, William Baker, Sheppard, Chesswood et Allen. Les terrains de Downsview incluent également le Parc Downsview, de 291 acres. La propriété occupe l'un des terrains les plus élevés à Toronto.

## Quartier Stanley Greene

Le quartier Stanley Greene, situé à l'extrémité sud du site, est d'une superficie d'environ 63 acres (25 hectares) et il est le premier des cinq quartiers autour du Parc Downsview. À la fin de 2016, de nouveaux arrivants ont commencé à s'installer dans des maisons complétées par Mattamy. Le deuxième constructeur sur place, Stafford Homes, a commencé à enregistrer les inscriptions d'éventuels acheteurs en 2016, et il propose une sélection de maisons de ville situées au centre du quartier.

À la suite d'une consultation publique, l'artiste Michael Singer a dévoilé en 2016 ses projets de concept pour trois installations d'art public devant être construites dans le nouveau quartier. M. Singer a présenté des créations incorporant des éléments de l'environnement naturel propre à chaque saison canadienne, faites à partir de matériaux comme le béton, la pierre et le métal. Pratiques, ces installations artistiques comprendront des bancs, des murs sculptés ainsi que de la vigne qui poussera durant l'été et se transformera en parois de glace décoratives durant l'hiver. Des étudiants locaux ont été embauchés afin de mener des travaux de recherche sur l'histoire naturelle du site, travaux qui ont contribué aux formes finales des œuvres d'art.

## Quartier William Baker

Situé au coin nord-ouest des terrains de Downsview, le quartier William Baker est d'une superficie de 62 acres (25 hectares). De jour, le public a maintenant accès à un boisé, à la suite de travaux d'aménagement paysager provisoire menés par la Société immobilière du Canada, incluant des sentiers pédestres, de l'éclairage, des bancs et des bacs à déchets. Une fois le quartier William Baker aménagé, la majeure partie de ce boisé deviendra un parc municipal.

## Quartiers Sheppard et Chesswood

Le quartier Sheppard, qui sera aménagé lors des années à venir, est d'une superficie d'environ 70 acres (28 hectares) et il se trouve dans la partie nord des terrains de Downsview. Ce quartier

a le potentiel de devenir le quartier le plus diversifié et polyvalent du projet, avec un équilibre d'usages résidentiel, commercial et professionnel.

Le quartier Chesswood, situé à l'extrémité nord des terrains de Downsview, est destiné à l'emploi.

## Quartier Allen

Le quartier Allen couvre 40 acres (16,2 hectares) et accueille actuellement un terrain vague et un parc de stationnement de la TTC pour banlieusards. Le district a deux propriétaires : la Société immobilière du Canada et BUILD Toronto. La partie sud du quartier accueillera un nouveau projet d'aménagement résidentiel, alors que la partie nord sera principalement un projet d'aménagement à usage mixte et commercial. La Société immobilière du Canada fera office de principal promoteur immobilier pour la partie du district Allen située à l'ouest de la rue Allen, alors que BUILD Toronto dirigera le réaménagement du quartier à l'est de la rue Allen.

## Carrefour Downsview

Cette année a donné lieu à un foisonnement d'activités dans le secteur des terrains de Downsview et du Parc Downsview, ce qui a mené à l'idée d'un espace commun pour combler le fossé informationnel et faciliter l'interaction entre l'équipe de la SIC et la collectivité.

En juillet 2016, la Carrefour Downsview a officiellement ouvert ses portes à la collectivité comme lieu de rassemblement pour les organismes locales et comme ressource précieuse permettant aux membres de la collectivité de discuter avec les membres de la SIC des activités touchant le parc Downsview et les terrains de Downsview. Au même moment, des démarcheurs ont visité plus de 2 000 résidences et commerces entourant le parc Downsview afin de présenter le Carrefour et de partager des informations sur les initiatives et la programmation connexes.

Le Carrefour est rapidement devenu précieux aux yeux de la collectivité, les organismes sans but lucratif pouvant se servir gratuitement des lieux pour y tenir des assemblées et d'autres événements. Depuis son ouverture, le Carrefour a accueilli plus de 1 000 visiteurs, attirés par sa programmation diverse et ses rencontres communautaires. En assurant une présence physique auprès de la collectivité au Carrefour Downsview, la Société immobilière du Canada a pu établir des relations significatives, communiquer de façon plus efficace et collaborer avec le public à des initiatives liées au projet.





Lieu : **Calgary, Alberta**

# CURRIE

La dernière année en a été une de progrès considérable et de reconnaissance pour Currie, alors qu'une nouvelle infrastructure d'importance a été complétée tandis que le projet recevait deux prestigieux prix d'aménagement.

En juin 2016, le Congress for the New Urbanism a souligné l'excellence de Currie et de la Société immobilière du Canada en matière de design de quartier, district et voies dans une collectivité planifiée.

Le prix CNU de design urbain souligne la vision mise de l'avant à Currie, où les 195 acres (80 hectares) d'une ancienne base militaire sont transformés en un secteur respectueux des piétons combinant résidences, commerces, bureaux, lieux institutionnels et espaces verts, tout en atteignant un équilibre entre préservation du patrimoine et constructions nouvelles.

En septembre 2016, Currie a également obtenu un prix d'excellence en aménagement de l'Alberta Professional Planners Institute, qui faisait valoir le mérite des plans et projets, exécutés en entier ou en partie par des membres de l'APPI, qui ont grandement contribué à la qualité de vie de collectivités.

La Société immobilière du Canada est en train de faire de Currie un quartier à usage mixte et à densité mixte en plein cœur de la ville. La construction de l'échangeur de l'avenue Flanders, officiellement inauguré en octobre 2016, a facilité ce réaménagement et assuré un accès sécuritaire au site.

La Société a réalisé cette construction dans le cadre du vaste projet. Grâce à une entente de financement innovatrice, la Ville de Calgary et la Société ont travaillé ensemble afin de compléter l'échangeur de l'avenue Flanders. Dans le cadre de ce contrat de conception-construction, la Société a avancé les 35 millions \$ nécessaires à la construction de l'échangeur et la Ville a remboursé 20 millions \$ de ce montant.



L'échangeur de l'avenue Flanders constitue un ajout important aux infrastructures routières du sud-ouest de Calgary. En plus de relier entre elles de façon plus sécuritaire et efficace les différentes collectivités entourant Currie, il assure une circulation plus fluide à travers le secteur. Le nouveau design est né d'une vaste consultation communautaire et il est plus sécuritaire pour tous – automobilistes, cyclistes et piétons.

La Société immobilière du Canada et la Ville de Calgary ont pu créer 40 emplois à temps plein pendant la construction de l'échangeur. Les travaux ont débuté en juillet 2015 et ils ont été terminés en respectant les délais et le budget.

L'inauguration de l'échangeur de l'avenue Flanders a donné lieu à une célébration publique sur la structure elle-même, la veille de son ouverture à la circulation. L'événement a permis à des centaines de résidents de Calgary d'explorer la nouvelle infrastructure publique et donné lieu à des déclarations du président-directeur général, John McBain, et de la ministre des Services publics et de l'Approvisionnement, madame Judy Foote.

Afin d'inaugurer officiellement l'échangeur, la ministre et M. McBain ont été rejoints par: le Maire de Calgary, Naheed Nenshi; le conseiller municipal Brian Pincott; le député fédéral Kent Hehr; le directeur général du Transport de Calgary, Mac Logan; et le député fédéral Darshan Kang, qui ont tous pris part à la cérémonie de coupure du ruban.

**12 000** résidents qui feront de Currie leur domicile une fois le projet complété.



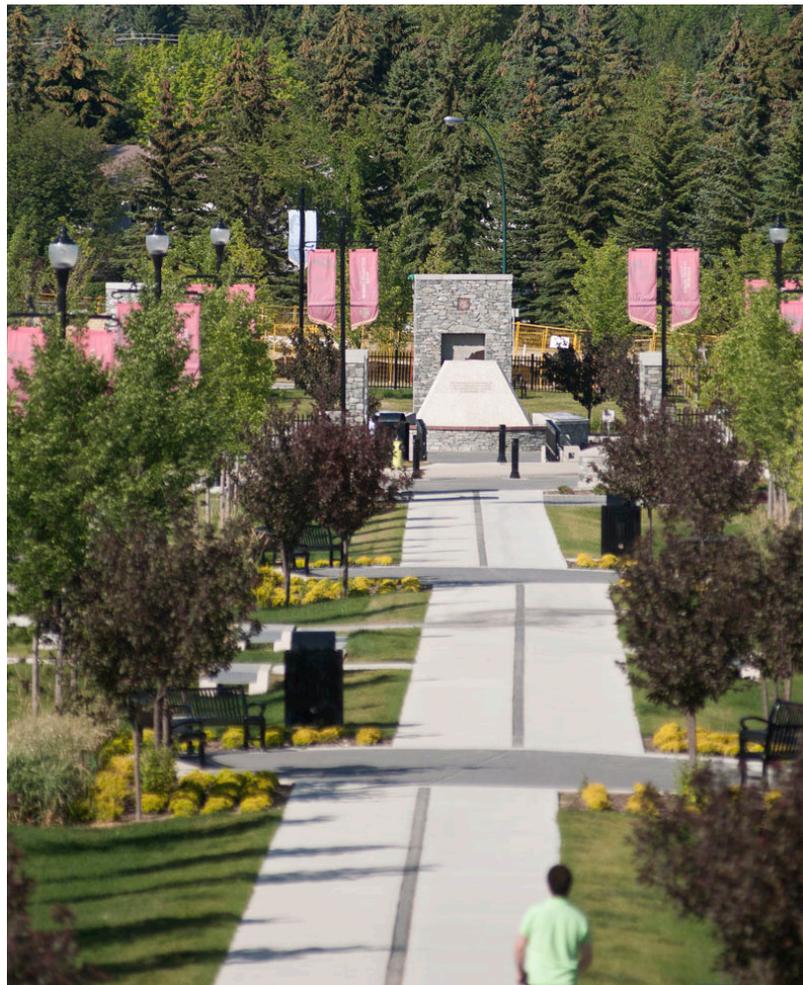
(de gauche à droite) John McBain, Président-directeur general, Société Immobilière du Canada; Darshan Kang, député Calgary-Skyview; Judy Foote, Ministre des Services publics et de l'Approvisionnement; maître Naheed Nenshi; conseiller Brian Pincott; conseiller Evan Woolley; et Kent Hehr, député Calgary Centre, ministre des Anciens Combattants et ministre associé de la Défense nationale

En plus de l'achèvement de l'échangeur de l'avenue Flanders, les travaux de raccordement aux services publics se poursuivent sur le site de Currie, alors que le projet se rapproche de sa vision finale de nouvelle collectivité urbaine.

Une fois complété, le secteur devrait compter environ 5 600 unités résidentielles de différents types, 250 000 pieds carrés (23 226 mètres carrés) d'espaces commerciaux, 613 000 pieds carrés (56 950 mètres carrés) d'espaces de bureau et près de 23 acres (9,3 hectares) de parcs et d'espaces libres accessibles au public à tout juste quelques minutes du centre-ville de Calgary.

*« Le travail de la Société immobilière du Canada ici à Calgary, qui s'échelonne sur près de deux décennies, a contribué à plusieurs des éléments essentiels à la qualité de vie - comme les espaces verts, les parcs, un design urbain innovateur, et la commémoration de nos soldats tués au combat. Ce projet constitue un autre très bon exemple de la façon dont une collaboration entre divers paliers de gouvernement peut servir les Canadiens et améliorer les collectivités à la grandeur du pays. »*

- L'honorable Judy Foote, ministre des Services publics et de l'Approvisionnement



**23** acres de parcs et d'espaces libres.

**8** sites patrimoniaux avec 11 ressources patrimoniales sont incorporés dans les plans de Currie, ce qui en fait le plus important ensemble de ressources patrimoniales en Alberta.



Lieu : **Ottawa, Ontario**

# WATERIDGE VILLAGE

Wateridge Village a franchi plusieurs étapes importantes en 2016-2017, de l'ouverture de centres de vente à la construction d'infrastructures d'ingénierie civile primées.

En novembre 2016, les médias ont été invités à une avant-première et à une cérémonie d'inauguration officielle de trois centres de vente pour Wateridge Village. Des représentants de la Société immobilière du Canada, des Algonquins de l'Ontario, de Claridge Homes, Tartan Homes (partenaire de construction Algonquins de l'Ontario) et Uniform Urban Developments, constructeurs de la phase initiale, et des responsables élus locaux étaient sur place pour souligner l'occasion.

Les centres de vente des trois constructeurs sont actuellement ouverts, permettant aux acheteurs éventuels de se faire une idée des premières résidences disponibles à Wateridge Village.

D'importants travaux de construction ont actuellement lieu, où des travaux d'entretien sont déjà bien avancés. Uniform Urban Developments a commencé à creuser les fondations des sous-sols à la fin de 2016, tandis que Claridge Homes et Tartan Homes ont suivi au printemps 2017. Les habitations devraient accueillir leurs premiers occupants vers la fin de 2017.

Ce projet de réaménagement constitue une occasion exceptionnelle et unique dans la capitale du pays; la réintégration d'un site de 310 acres (125 hectares) dans le tissu collectif à tout juste quelques minutes du centre-ville d'Ottawa représente une tâche monumentale. La Société immobilière du Canada a été présente et transparente avec ses voisins, appréciant leur patience et compréhension durant la phase des travaux en cours.

La nouvelle collectivité comptera éventuellement quelque 10 000 habitants. Surplombant la rivière des Outaouais, Wateridge Village rendra hommage à la riche histoire des Algonquins de l'Ontario et au passé militaire des lieux au moyen de commémorations. Le site comptera des résidences, commerces et espaces de bureau tournés vers l'avenir, des infrastructures inégalées, de beaux parcs et sentiers.

Les détails des travaux d'entretien continuent d'être partagés avec la collectivité locale dans les médias sociaux, par courriel et, dans certains cas, par la poste.

Au printemps 2017, DST Consulting Engineers, l'une des Sociétés d'experts-conseils impliquées dans le projet, a reçu de Consulting Engineers of Ontario un prix d'ingénierie dans la catégorie de l'environnement. Ce prix lui a été décerné en raison du système de gestion novateur des eaux pluviales conçu et construit pour le projet, et qui s'apparente à une chute d'environ 20 mètres de hauteur. L'intégration d'une chute au système de gestion des eaux pluviales a minimisé l'impact de celui-ci sur l'environnement, et elle constitue un exemple unique de l'engagement pris par la Société envers un design communautaire progressif.

Durant l'hiver 2016, Wateridge Village a tenu une réunion de consultation publique afin de présenter le premier des 10 parcs qui seront aménagés. Trois de ces parcs rendront hommage à la riche culture des Algonquins de l'Ontario. Les deux premiers de ces espaces verts, des mini-parcs, seront situés au sud-ouest et au centre du site. Les parcs de la collectivité auront une superficie combinée de 54 acres (22 hectares).

Les infrastructures de ces parcs incluront une fontaine à jets d'eau, un lieu de rassemblement communautaire avec bancs, aire de pique-nique, terrain de jeu, installations sportives, sentiers et aménagement paysager, en plus d'une place commémorative du 150e anniversaire du Canada.

25 %

La proportion du site qui sera affectée aux espaces verts.

200+

Plus de 200 rencontres de consultation ont eu lieu afin d'orienter les plans de Wateridge Village.



La construction des deux premiers parcs débutera en 2017. En outre, plus de 800 arbres seront plantés durant la première phase. D'importants massifs d'arbres, des espaces naturels, des étangs et des points naturels de rétention d'eau se trouveront sur place.

Les travaux sur les 310 acres (125 hectares) du site de Wateridge Village devraient s'étendre sur une période de 15 à 20 ans; ils ne font donc que commencer. Une fois complété son ambitieux réaménagement, le site comportera une variété d'habitations qui accueilleront 10 000 personnes au sein d'une collectivité à usage mixte qui sera durable, qui pourra être parcourue à pied et en vélo, et qui mettra l'accent sur les transports en commun.

*« Le partenariat entre la Société immobilière du Canada et les Algonquins de l'Ontario est un bel exemple de ce que nous entendons par réconciliation. Ce partenariat procure aux Algonquins un intérêt financier direct dans l'aménagement de Wateridge Village tout en présentant des occasions de commémoration historique de même qu'un lien entre le peuple algonquin et le site. »*

- Robert Potts, principal négociateur et avocat-conseil principal des Algonquins de l'Ontario (AOO)

1 000+

Plus de 1 000 personnes ont participé aux rencontres de consultation publique.

800+

Plus de 800 nouveaux arbres seront plantés dans les années à venir dans le cadre de la première phase de l'aménagement à elle seule.



270 Le point d'observation du Grand Sentier procurera un panorama de 270 degrés du havre d'Halifax.

17 acres de parc et d'espaces ouverts projetés dans le plan conceptuel préféré.



Lieu : **Dartmouth, Nouvelle-Écosse**

# PARC SHANNON

À Dartmouth, en Nouvelle-Écosse, le projet du site du parc Shannon, d'une superficie de 82 acres (33 hectares), a progressé tant sur place qu'au chapitre de la planification.

Ancienne propriété du ministère de la Défense nationale située à côté du havre d'Halifax, le parc Shannon longe la berge sur une distance considérable et compte une grande superficie pouvant être aménagée. Les sections plus en pente du périmètre du site offrent des points de vue sur le havre.

La Société immobilière du Canada a présenté son plan conceptuel préféré à la population en avril 2016. L'ébauche de projet résulte du processus de consultation entrepris en 2015 et qui incluait des journées d'accueil ouvertes au public, des ateliers et des assemblées organisés avec la municipalité et d'autres partenaires régionaux, incluant la Première Nation Millbrook, propriétaire d'une parcelle riveraine adjacente au site. La Société travaille de près avec la Première Nation Millbrook afin de s'assurer de la compatibilité de son projet d'aménagement et de celui de la Première nation, en plus d'assurer l'accès au site et la connexion de celui-ci aux services municipaux.

Un accès à la berge, un parc public appelé à devenir le cœur de la nouvelle collectivité, des espaces verts, des sentiers pédestres et des pistes cyclables, de même qu'une gamme d'utilisations résidentielles et commerciales figurent parmi les éléments du concept préféré.

La présentation a donné lieu à des réactions positives, de sorte que l'équipe du projet continue de récolter les idées et réactions de la Première Nation Millbrook et de tous les partenaires communautaires quant aux objectifs communs devant donner forme au projet final. La Société travaille de façon assidue avec la Municipalité régionale d'Halifax dans le but d'obtenir l'approbation finale du projet en 2017.

L'assainissement environnemental et la démolition de neuf bâtiments administratifs et de 31 édifices de logements familiaux, comptant

420 appartements, ont été complétés en mars 2017. L'assainissement additionnel du site aura lieu en même temps que la construction de nouvelles rues et l'installation de services. Une fois atteint son régime de croisière, le projet de parc Shannon pourrait proposer 3 000 nouveaux logements pendant les 10 à 15 prochaines années.

La Société immobilière du Canada a également soumis au printemps 2017 une ébauche de plan conceptuel pour le projet du Grand Sentier, un legs des célébrations du 150<sup>e</sup> qui sera le premier élément du projet à être complété.

Résultat du processus de consultation publique, le Grand Sentier procurera un accès sans précédent à un site interdit au public depuis plusieurs années. Le sentier permettra aux visiteurs de jouir d'un magnifique panorama du havre d'Halifax tout en révélant la riche histoire de celui-ci, de son passé autochtone et militaire à aujourd'hui, en passant par l'explosion d'Halifax. Le Grand Sentier repose sur l'idée de « retracer l'histoire, mais aussi de reconnaître les traces que nous laissons derrière nous alors que les villes croissent et évoluent; les histoires qu'un site peut raconter de par son paysage, les objets et de nouvelles vues ».

Le point de départ du sentier se trouvera dans un stationnement actuel, situé en face de l'école Shannon Park, sur Iroquois Drive. Le sentier sera long d'environ 1 100 mètres, en plus des quelque 250 mètres de sentiers additionnels devant permettre d'accéder aux routes environnantes. Le sentier passera en partie à travers des boisés et, à long terme, il suivra autant que possible les rues et corridors publics futurs du projet.

La partie du sentier située entre son point de départ et le point d'observation sera accessible à tous et construite conformément aux normes municipales, provinciales et fédérales en matière d'accessibilité. La construction du sentier débutera durant l'été 2017, avec pour objectif une ouverture au public dès l'automne de cette même année.



82 000

Nombre d'amateurs de sensations fortes qui ont osé sortir sur l'Haut-Da Cieux depuis son inauguration.

1 800 000+

Près de deux millions de personnes ont visité la Tour CN l'an dernier.



# SYMBOLE NATIONAL

La Tour nationale du Canada a souligné son 40e anniversaire en 2016. En plus de quatre décennies, elle est devenue un symbole touristique du Canada et elle est maintenant synonyme de l'horizon de Toronto.

1 815 Plus haute tour de  
l'hémisphère occidental,  
à 1815 pieds de hauteur.

40 Du début à la fin,  
la Tour CN a été  
construite en 40 mois.

1976 Année d'inauguration  
officielle de la Tour CN.

Lieu : **Toronto, Ontario**

# LA TOUR NATIONALE DU CANADA

La Tour nationale du Canada a établi plusieurs records au cours de la dernière année.

Pour l'exercice 2016-2017, les recettes totales atteignent 93 millions \$, soit une hausse impressionnante de 11 millions \$ par rapport à l'exercice précédent. Au cours des deux derniers exercices, les recettes ont augmenté de plus de 20 millions \$. La fréquentation a été la deuxième plus élevée de l'histoire de la Tour, à plus de 1,8 million de visiteurs, en hausse de 15 pour cent par rapport à l'exercice précédent.

Les ventes d'aliments et de boissons à la Tour ont totalisé 34 millions \$ durant l'exercice, un record. Le service des aliments et des boissons de la Tour a obtenu l'appellation « Feast ON » en raison de ses importants soutiens et achats de produits ontariens, son équipe ayant continué de raffiner son approche de pratiques durables en incluant du contenu local et canadien dans ses offres.

Parmi les améliorations apportées afin de rendre l'organisation plus efficace figurent un nouveau service de restauration offert toute la journée au Restaurant 360, de même qu'une importante modernisation du système de billetterie permettant à la clientèle de profiter plus facilement des capacités du commerce électronique.

Des améliorations ont également été apportées pour rendre plus agréable l'expérience vécue par les visiteurs durant la saison du 40e anniversaire de la Tour, incluant l'installation sur le toit de deux caméras procurant la meilleure diffusion vidéo en direct et haute définition, fournie par la Société de renommée internationale EarthCam. Le public a maintenant accès à divers panoramas de Toronto, en direct, sur le site Web de la Tour.

Une nouvelle application à télécharger gratuitement a été mise au point dans le but de rehausser l'expérience vécue lors d'une visite de la Tour. L'application a été conçue pour se connecter au système Wi-Fi de la Tour, nouveau et amélioré, en mesure de fournir informations et notifications personnalisées, basées sur la proximité. L'application permet également aux visiteurs d'acheter des billets à l'avance ou de faire des réservations à l'Haut-Da Cieux ou aux restaurants de la Tour.

De nouvelles présentations et expositions accessibles en se rendant aux ascenseurs, rappelant l'histoire de la Tour, de sa conception à sa construction et son fonctionnement actuel, complètent les améliorations apportées lors du 40e anniversaire.

Grâce à ces réalisations en 2016-2017, la Tour nationale du Canada a continué de bâtir son héritage de rouage essentiel de l'économie touristique canadienne.



7 La Tour a été incluse parmi les sept merveilles du monde moderne par l'American Society of Civil Engineers.



150 La Tour CN joue un rôle important dans les célébrations du 150e anniversaire du Canada, cette année.

1 776 Nombre de marches de l'escalier jusqu'au sommet de la Tour CN.



370 000

Amateurs de sensations  
qui ont profité des  
activités du site.

2,5 km

Le site du Vieux-Port longe le fleuve  
Saint-Laurent sur une distance de  
2,5 kilomètres

# UN CLASSIQUE RÉINVENTÉ

Fenêtre sur le fleuve Saint-Laurent, le Vieux-Port de Montréal est une destination récréative, culturelle et éducationnelle appréciée par plus de sept millions de Montréalais et de touristes chaque année. Bordant le fleuve Saint-Laurent sur 2,5 kilomètres, le Vieux-Port de Montréal s'est taillé une place de choix dans le cœur des visiteurs qui l'ont désigné principale destination touristique au Québec.



7 000 000+

Plus de sept millions de visiteurs fréquentent le site chaque année.

16 M \$+

Recettes du Vieux-Port au cours de l'exercice



Lieu: **Montréal, Québec**

# VIEUX-PORT DE MONTRÉAL



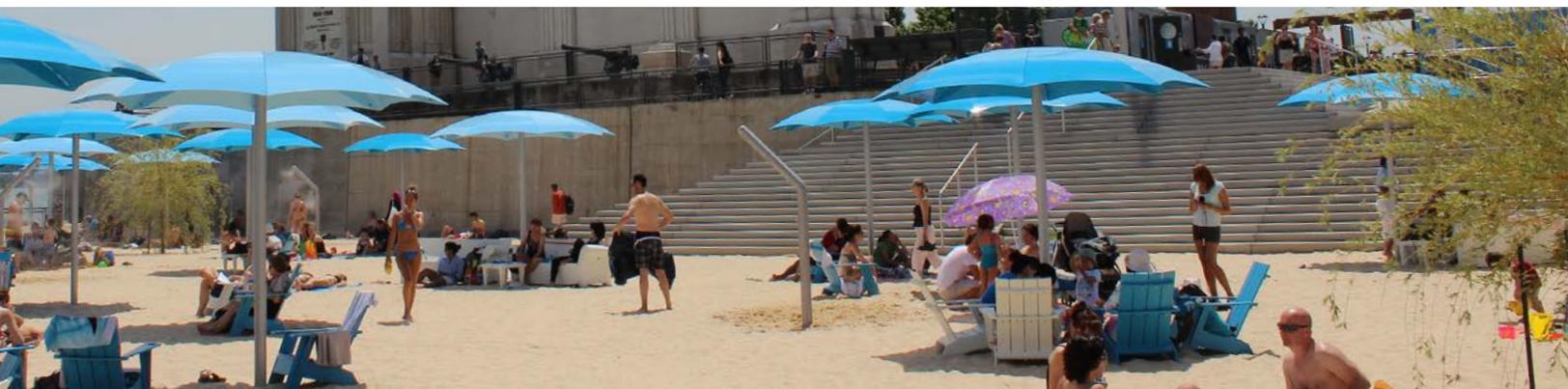
Les consultations publiques sur l'avenir du site se sont poursuivies en 2016-2017. Toutes les questions d'intérêt comme les usages à privilégier, les principes directeurs de planification et les questions patrimoniales ont été abordées. Ces consultations serviront à préparer un plan directeur qui sera dévoilé au cours de l'année 2017.

En plus de ses activités habituelles, le Vieux-Port a mis sur plusieurs événements culinaires durant l'été 2016, entre autres le PoutineFest (40 000 visiteurs), Yul Eat (140 000 visiteurs) et le RibFest (49 000 visiteurs). Ces événements d'importance ont attiré une nouvelle clientèle et accru la réputation de Montréal en tant que destination de choix pour les gourmets.

Les visiteurs ont pu apprécier les activités et attractions habituellement disponibles au Vieux-Port, lors du plus récent exercice, en raison des efforts constants de son équipe de direction. Le public s'est présenté nombreux aux festivals, spectacles musicaux et croisières. Les activités offrant beaucoup d'adrénaline ont eu la cote du public.

# 217 000

Personnes ayant assisté  
au spectacle Luzia du  
Cirque du Soleil.



Parmi celles-ci, la Tyrolienne, Décalade, Voiles-en-Voiles et SOS Labyrinthe ont attiré conjointement plus de 370 000 amateurs de sensations fortes.

Une fois de plus cette année, la culture était à l'honneur. En 2016, c'est toute une variété d'activités culturelles de qualité qui était au programme comme le spectacle Luzia du Cirque du Soleil (217 000 visiteurs), le Festival Orientalys (70 000 visiteurs), le Triathlon international de Montréal (24 000 visiteurs), le très original Yoga Lolë White Tour (7 000 adeptes) et le Festival Eurêka! (55 000 visiteurs), qui a de nouveau attiré bon nombre de jeunes curieux.

Grâce à une météo favorable, l'été 2016 a vu une augmentation de 13 pour cent de la fréquentation - un avant-goût prometteur pour l'été 2017, lors duquel le Vieux-Port soulignera le 150e anniversaire de la Confédération et le 375e anniversaire de la fondation de Montréal. Le Vieux-Port de Montréal a réalisé des recettes de 16 millions \$ lors de l'exercice 2016-2017.

La saison hivernale a également été un vif succès avec la Célébration du Nouvel An Coca-Cola, qui a attiré 57 000 visiteurs, et l'Igloofest, qui a accueilli plus de 120 000 amateurs de musique électronique avec son édition spéciale du 375e. Malgré un hiver plus doux, près de 45 000 patineurs sont venus apprécier la qualité exceptionnelle de la glace réfrigérée et la nouvelle mouture des soirées d'animation de la patinoire du Vieux-Port.

L'année 2016-2017 a été marquée par un conflit de travail de cinq mois durant la saison estivale. Les négociations ont permis d'en arriver à une entente de cinq ans, assurant ainsi la pérennité financière du site pour les prochaines années.

120 000 Amateurs de musique ont assisté à l'Igloofest.

140 000 Visiteurs affamés se sont rendus au Yul Eat, contribuant ainsi à faire de Montréal une destination pour gourmets.

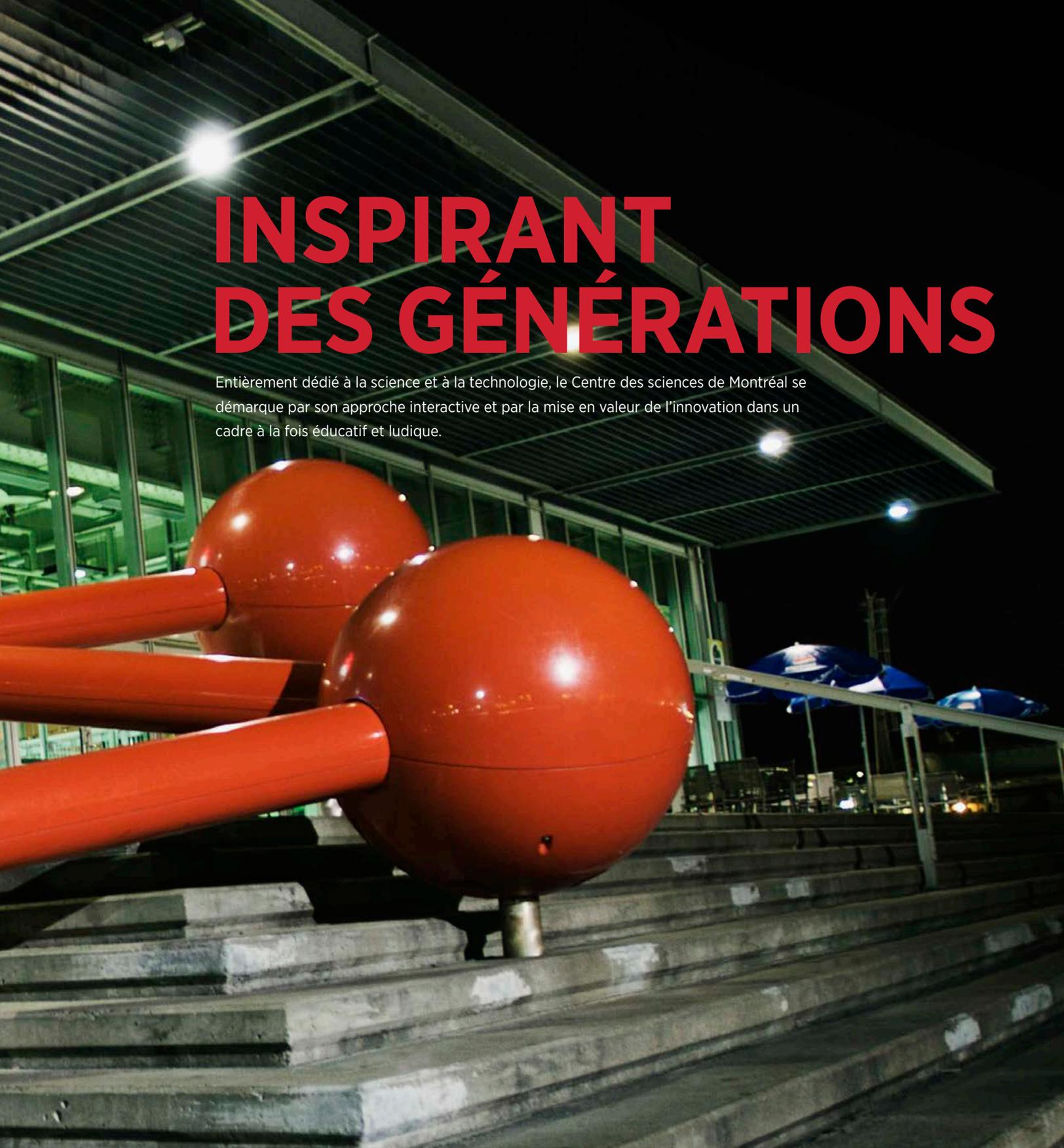


2 000 000

Depuis son ouverture, le Centre des sciences de Montréal a fait connaître le monde de la science à plus de deux millions d'écoliers.

100+

Plus d'une centaine d'attractions pour les enfants et les adultes.



# INSPIRANT DES GÉNÉRATIONS

Entièrement dédié à la science et à la technologie, le Centre des sciences de Montréal se démarque par son approche interactive et par la mise en valeur de l'innovation dans un cadre à la fois éducatif et ludique.

2 M \$ Somme investie l'an dernier afin de compléter les rénovations du cinéma IMAX® TELUS.

55 000 Nombre de jeunes ravis par le Festival Eurêka!



120 000 \$

Somme récoltée durant la soirée-bénéfice de la Fondation du Centre des sciences.

300

Convives à la soirée-bénéfice de la Fondation du Centre des sciences de cette année.



Lieu : **Montréal, Québec**

# CENTRE DES SCIENCES DE MONTRÉAL

## **Des créations entièrement montréalaises et un avenir prometteur**

La grande nouveauté de l'année est sans conteste l'ouverture de la deuxième phase de l'exposition Humain, totalement conçue et réalisée par l'équipe du Centre des sciences de Montréal. Cette seconde phase met à l'avant-scène tout le savoir-faire québécois grâce aux partenariats développés avec différentes universités de la province. Humain permet aux visiteurs de découvrir et d'expérimenter de façon interactive les nombreuses innovations et découvertes qui façonneront l'être humain de demain, comme les avancées en génétique ou encore le développement de prothèses de nouvelle génération.

## **Une technologie dernier cri sur sept étages**

Grâce à un investissement de 2,1 millions \$, le cinéma IMAX®TELUS du Centre des sciences de Montréal a complété d'importants travaux de rénovation au début de 2017 pour faire place à la toute nouvelle génération de projection au laser IMAX. Depuis le lancement de cette nouvelle technologie, le cinéma IMAX®TELUS a enregistré une hausse de 15 pour cent du nombre de billets vendus comparativement à la même période un an auparavant. Six films ont pris l'affiche en 2016-2017, dont Amérique sauvage 3D et Les Mystères du monde invisible 3D.

## **Un rayonnement au-delà des frontières canadiennes**

Le Centre des sciences brillera encore davantage sur la scène internationale grâce à l'exposition Fabrik dont le concept a été acquis en 2017 par un musée en Norvège. En plus de vendre son concept innovateur, l'équipe du Centre des sciences est sollicitée régulièrement afin d'animer des ateliers, de donner de la formation ou de participer à des groupes de discussion dans le monde entier. Le Centre des sciences de Montréal est reconnu à l'échelle internationale pour son approche unique et son expertise dans le domaine du « Tinkering lab ».

## **Les 10 ans du Festival Eurêka!**

La dixième édition du Festival Eurêka! a ravi plus de 55 000 personnes qui ont profité d'une centaine d'activités extérieures entièrement gratuites sous le thème des Exploits.

## **La Fondation du Centre des sciences de Montréal**

La soirée-bénéfice de la Fondation du Centre des sciences, tenue le 16 février 2017, a permis de récolter plus de 120 000 \$ grâce à la générosité de quelque 300 convives. Clin d'œil aux festivités entourant le 150e du Canada et le 375e de la Ville de Montréal, la soirée s'est déroulée sous le thème de Montréal et ses nombreuses icônes architecturales. Les recettes de l'événement serviront à la création de nouvelles expositions permanentes, à l'élaboration de programmes d'éducation et à d'autres fins éducatives.



900

Le nombre d'étudiants qui devraient être inscrits au nouveau campus de technologie aéronautique du Collège Centennial lorsqu'il sera ouvert.



# PRÉSERVER LA BEAUTÉ

Avec approximativement 291 acres (118 hectares), le Parc Downsview combine espaces vert passif et actifs qui attirent les visiteurs par leurs utilisations variées, incluant des activités éducatives, sportives, naturelles, récréatives et culturelles.

45

Le nombre d'acres qui ont été consacrés à des boisés dans le secteur sud-ouest du Parc Downsview.

3 000

Le nombre d'arbres indigènes qui ont été plantés dans le parc l'an dernier.



Downsview Park  
Parc Downsview



Lieu : **Toronto, Ontario**

# PARC DOWNSVIEW

Le Parc Downsview est un espace en évolution constante et sans cesse croissant en plein cœur de la région du Grand Toronto. Espace vert innovateur situé dans un cadre urbain, le parc permet d'être passif tout en procurant l'espace nécessaire à des utilisations plus actives dans le cadre d'une vaste gamme de programmes publics.

Le Centre de découverte, lieu d'apprentissage situé sur place mettant l'accent sur l'écologie et les activités extérieures, est une destination de choix pour les sorties de classe ou communautaires dans la région du Grand Toronto. L'an dernier, le Centre de découverte a accueilli des étudiants de 96 écoles et a présenté divers programmes en collaboration avec le Toronto District School Board. Le soutien continu de la Fondation TD des amis de l'environnement a également contribué à la croissance de la programmation pédagogique du Parc Downsview.

Le parc propose aussi à la population en général une gamme de programmes gratuits, axés sur la nature, permettant aux familles de mieux prendre contact avec l'environnement naturel qui les entoure. Connexion Nature, un programme gratuit offert en salle et en plein air, a terminé une autre année couronnée de succès avec plus de 250 participants, en hausse par rapport à l'an dernier.

Des partenaires de programmation comme Études d'Oiseaux Canada, Fresh City Farms et Toronto Beekeepers Co-operative ont permis au Parc Downsview de proposer des occasions uniques aux participants tout au long de l'année.

Jeune parc, le Parc Downsview a progressé cette année grâce à la mise en place de plusieurs améliorations et éléments nouveaux, conséquence directe des commentaires et suggestions faits par la collectivité, les partenaires et les utilisateurs des lieux. Parmi ces améliorations et éléments figurent:

## L'aire de jeu

Une nouvelle aire de jeu est projetée et comportera des éléments tirant profit, et reflétant, les aspects naturels du parc au même titre que son passé relié à l'aviation. Des consultations communautaires ont eu lieu au début de 2017 lors desquelles les résidents et les nouvelles familles du secteur ont partagé leurs idées et visions de l'aire de jeu avec l'entreprise et ses experts-conseils.

## Collège Centennial

La construction du nouveau campus de technologie aéronautique du Collège Centennial au Parc Downsview est bien engagée. Une cérémonie officielle de lancement des travaux a eu lieu sur place à la fin de 2016. Situé au 65, chemin Carl Hall, le campus de 4 acres (1,6 hectare) sera le nouveau domicile des programmes de technologie aéronautique du Collège Centennial, là même où le constructeur aérien de Havilland Aircraft of Canada avait son siège social. Le campus, qui devrait accueillir 900 étudiants, doit ouvrir ses portes à l'automne de 2018, et il comportera des salles de classe, des laboratoires, des ateliers, des hangars, des bureaux, une bibliothèque et des services d'alimentation.

486 Le nombre de programmes scolaires donnés.

6 440 Le nombre d'étudiants participants.

96 Le nombre d'écoles hôtes.



### Entrées piétonnières de la rue Keele

La construction de trois nouvelles entrées piétonnières est bien engagée, à la suite des consultations communautaires de 2016. Ces entrées comprendront de nouveaux aménagements paysagers, sièges, panneaux de signalisation et éclairages, ce qui contribuera à accroître la visibilité du parc le long de la rue Keele, une voie routière de Toronto fortement passante.

### Plantations

- 50 tulipiers (*Liriodendron tulipifera*) ont été plantés en cercle autour du pré.
- 3 000 arbres indigènes ont été plantés dans le parc l'an dernier.

### Autre

- L'aire de stationnement du 75, chemin Carl Hall a été repavée.
- Plus récente initiative verte du parc, un efficace système d'irrigation a été installé dans le verger et les herbes vivaces.
- Promotion de la sécurité pour tous avec la présence d'une sécurité plus visible dans le parc.

### Voies d'accès à GO Transit et prolongement du réseau de la TTC

La Société immobilière du Canada est également en train de concevoir deux voies d'accès en prévision de la nouvelle station de métro Parc Downsview, qui doit ouvrir ses portes à la fin de 2017. La station donnera aux utilisateurs du métro de la TTC et du réseau GO Transit un accès direct au Parc Downsview. La nouvelle station se trouvera près de l'extrémité nord du parc, et les nouvelles voies d'accès qui la flanqueront fourniront un accès central aux piétons tout comme aux cyclistes.

1 297 Le nombre de participants aux sorties éducatives.

122 Le nombre de programmes donnés.

# GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

Au cours de l'exercice 2016–2017, le Conseil d'administration de la Société immobilière du Canada limitée (la SICL ou la Société) a maintenu un cadre de gouvernance robuste pour la SICL, renforçant davantage la capacité de la Société à continuer de servir de Société d'État responsable de la gestion et de l'aménagement de biens immobiliers pour le gouvernement du Canada.

## **Conseil d'administration de la SICL et Conseils d'administration de ses filiales**

Tous les membres du Conseil d'administration de la SICL sont également administrateurs de ses trois filiales en propriété exclusive : la Société immobilière du Canada CLC limitée (SIC), la Société du Vieux-Port de Montréal inc. (SVPM) et Parc Downsview Park inc. (PDP). En plus des six administrateurs de la SICL, le président et premier dirigeant de la SICL siège également aux conseils d'administration de la SIC, de la SVPM et de PDP.

## **Comités du conseil et leurs fonctions**

Tous les comités du Conseil d'administration sont composés d'au moins trois administrateurs qui ne font pas partie de la direction ou du personnel de la SICL ou de l'une de ses filiales (à l'exception du président et premier dirigeant, le cas échéant). Bien que le Conseil d'administration puisse déléguer diverses tâches à ses comités, chacun d'eux demeure sous la direction du Conseil d'administration et a pour ultime responsabilité de rendre des comptes au conseil et de demander son approbation, s'il y a lieu.

## **Comité de gouvernance**

Le comité de gouvernance a pour principal objectif d'optimiser l'efficacité du Conseil d'administration en assumant la direction et la gestion des affaires et des activités de la Société. Pour ce faire, il examine et améliore continuellement les processus, les lignes directrices, les structures et les pratiques de gouvernance d'entreprise du Conseil d'administration et formule des recommandations au conseil à cet égard. De telles activités comprennent notamment l'examen des politiques et procédures de la Société, le mandat et la composition des comités du Conseil d'administration, la commande d'une évaluation périodique des membres du Conseil d'administration et la formulation de recommandations concernant les candidats nommés par le gouverneur en conseil. Le comité doit également veiller à l'orientation des nouveaux administrateurs, de même qu'à leur formation et à leur perfectionnement continu.

## **Comité des ressources humaines**

Le comité des ressources humaines a pour mandat d'examiner les préoccupations de la Société concernant les ressources humaines et de présenter au Conseil d'administration des rapports à ce sujet, accompagnés de recommandations, s'il y a lieu. Le comité s'assure que la Société dispose de politiques et programmes de ressources humaines appropriés pour attirer et retenir les employés qualifiés dont elle a besoin pour réaliser ses objectifs d'affaires.

Le comité veille à ce que les programmes de rémunération de la Société récompensent le rendement des employés et créent une valeur pour l'actionnaire. Il surveille également les questions sociales et publiques, comme le bilinguisme et l'équité en matière d'emploi et de rémunération. De plus, il veille à ce que les politiques et les programmes de la Société soient conformes aux exigences réglementaires en matière de ressources humaines et que la Société fasse appel aux services de professionnels pour l'appuyer dans l'administration de ses programmes de rémunération et dans l'investissement dans ses caisses de retraite.

### Comité de vérification

Le comité de vérification donne son avis au Conseil d'administration concernant la validité de la gestion financière de la Société et l'aide à surveiller les systèmes internes de contrôle, la présentation de l'information financière, la gestion des risques et les processus d'audit interne et externe. Lorsque la Société doit faire l'objet d'un examen spécial, le comité examine et approuve le plan de cet examen, passe en revue le rapport sur les constatations de l'examineur et présente au Conseil d'administration des conseils et des recommandations à cet égard. Il a également le pouvoir de faire enquête sur toutes les activités de la Société et, pour ce faire, peut exiger la collaboration de tous les membres du personnel dans de telles enquêtes.

### Comité d'investissement

Le comité d'investissement donne à la direction des conseils et son avis sur les projets d'envergure qui sont de temps à autre désignés par le Conseil d'administration. Le comité obtient également des mises à jour concernant un certain nombre d'opérations, et il présente des recommandations au Conseil d'administration concernant les mesures et les décisions à venir.

### Comité des risques

Le comité des risques a pour mandat d'optimiser l'équilibre entre le rendement et les risques d'exploitation de la SICL et de ses filiales. Son rôle consiste à aider le conseil d'administration à s'acquitter de ses responsabilités relatives à la surveillance du cadre de gestion des risques de la Société, et à instaurer et à maintenir une culture de soutien de la gestion des risques par le biais de procédures et de règlements établis. Le comité est également chargé de renseigner régulièrement le Conseil d'administration à propos de divers types de risques.

### Rapprochement communautaire du conseil

Bien que les réunions du conseil se déroulent la plupart du temps au siège social de la Société à Toronto, les administrateurs se réunissent à l'occasion dans d'autres villes canadiennes, ce qui leur donne la possibilité de se familiariser avec les divers projets et les collectivités dans lesquelles ces projets sont réalisés. Au cours de l'exercice, le conseil a tenu des réunions à Edmonton, Montréal et Toronto. De plus, des représentants régionaux du conseil ont rencontré des partenaires et des représentants officiels dans toutes les régions du pays.

### Formation continue des administrateurs

Dans le cadre des pratiques exemplaires de gouvernance, les administrateurs participent à des séances et à des activités de perfectionnement continu pour améliorer leurs compétences, leur rendement et leur apport au conseil.

### Assiduité et rémunération des administrateurs

Au cours de l'exercice, le Conseil d'administration s'est réuni à cinq reprises et a participé à neuf téléconférences. Les administrateurs ont pu participer aux réunions en personne ou au téléphone. Fixée par le gouverneur en conseil, la rémunération du Président du Conseil et des administrateurs consiste en des honoraires annuels de 9 400 \$ pour le président et de 4 500 \$ pour les administrateurs, en plus d'une indemnité quotidienne de 375 \$ pour le président et les administrateurs (250 \$ pour les téléconférences).

Le tableau ci-dessous montre l'assiduité des administrateurs aux réunions et téléconférences au cours de l'exercice :

Membre du conseil	Réunions du conseil et des comités*	Téléconférences du conseil et des comités*
Grant Walsh	5/5	8/8
Barbara Sutherland	5/5	8/8
Toby Jenkins	5/5	5/8
Clint Hames	5/5	5/8
Nick Macos	5/5	7/8
Jocelyne Houle	5/5	8/8

\*Les comités du Conseil d'administration fonctionnent à titre de comités de l'ensemble, de sorte que chacun d'entre eux est constitué de tous les membres du conseil.

# HAUTE DIRECTION



**John McBain**  
Président-directeur général

**Greg Barker**  
Chef du contentieux  
et secrétaire général

**Basil Cavis**  
Vice-président, Immobilier  
(Québec) et Vieux-Port de  
Montréal



**Robert Howald**  
Premier vice-président,  
Immobilier

**Neil Jones**  
Chef de l'exploitation,  
Tour CN

**Teresa Law**  
Vice-présidente,  
Ressources humaines



**Rodger Martin**  
Vice-président, Immobilier  
(Ontario/Atlantique)

**Matthew Tapscott**  
Vice-président et chef  
des Finances

# CONSEIL D'ADMINISTRATION



(de gauche à droite) Grant B. Walsh, Président du Conseil | Clint Hames | Toby Jenkins |  
Nicholas Macos | Jocelyne Houle | Barbara Sutherland | John McBain



# SECTION FINANCIÈRE

## CONTENU

- 47 | Rapport de gestion
- 60 | Déclaration
- 61 | Responsabilité de la direction à l'égard de la présentation de l'information financière
- 62 | Rapport de l'auditeur indépendant
- 64 | États financiers consolidés
- 69 | Notes annexes aux états financiers consolidés
- 94 | Répertoire de la Société

## VENTES SIGNIFICATIVES EN 2016-2017

Currie, îlot 5, Calgary, Alberta  
5550, rue Dieppe (Keith Wilson), Chilliwack, Colombie-Britannique  
Les Bassins du Nouveau Havre, Montréal, Québec (lot C2)  
Les Bassins du Nouveau Havre, Montréal, Québec (lots A1 et B1)  
Wateridge (Rockcliffe), Ottawa, Ontario - Phase 1B  
1, rue Front Ouest, Toronto, Ontario

## ACQUISITIONS SIGNIFICATIVES EN 2016-2017

3151, rue Oxford, Halifax, Nouvelle-Écosse  
401, rue Lebreton, Ottawa, Ontario  
933, avenue Gladstone, Ottawa, Ontario  
305, rue Rideau, Ottawa, Ontario

# SOMMAIRE

## RENSEIGNEMENTS FINANCIERS IMPORTANTS

(en millions de dollars canadiens, sauf la marge de bénéfice)

Exercice terminé le 31 mars	2017	2016	Différence
Produit total	507,9	315,4	192,5
Total du bénéfice d'exploitation*	153,7	85,1	68,6
Total du ratio de la marge de bénéfice*	30,3 %	27,0 %	3,3 %
Total du bénéfice net	88,3	34,0	54,3
Acquisitions	147,9	27,8	120,1
Investissements	126,0	73,7	52,3
Bénéfices en espèces tirés des exploitations	314,3	59,8	254,5
Total des facilités de crédit disponibles	101,7	65,0	36,7
Dividendes versés au gouvernement du Canada	6,5	10,0	(3,5)
Paiements d'avance et paiement des effets du gouvernement du Canada	32,2	20,5	11,7
Total des actifs	1 187,2	912,7	274,5

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

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

## POINTS CULMINANTS DE L'EXERCICE

- Pour l'exercice terminé le 31 mars 2017, la Société a généré son produit consolidé le plus élevé et un bénéfice net net consolidé de 507,9 \$ et de 88,3 \$, respectivement. Les produits ont augmenté principalement grâce aux ventes immobilières (voir ci-dessous). Le résultat net a augmenté grâce à l'accroissement des ventes immobilières et des marges et à la solide performance des attractions, particulièrement à la Tour CN.
- En mars 2017, la Société a conclu la vente de l'édifice public Dominion, situé au 1, rue Front Ouest, à Toronto. Le prix de vente était de 275,1 \$. Conformément à l'entente sur l'acquisition d'achat et de vente de la Société avec le gardien fédéral précédent, Services publics et Approvisionnement Canada (SPAC), la Société et le SPAC ont partagé équitablement le profit net de la vente.
- En février 2017, la Société s'est inscrite dans un partenariat de coentreprise avec les Algonquins de l'Ontario pour le réaménagement et la revitalisation de 1,4 hectare de terrain vacant, situé au 291, avenue Carling / 369 rue LeBreton Sud, à Ottawa (les terrains LeBreton). Les partenaires travailleront côte à côte avec la communauté locale et la municipalité dans un processus de réaménagement collaboratif.
- Au cours de l'exercice, la Société a investi 126,0 \$ en biens immobiliers et en immobilisations dans les communautés partout au pays et dans ses attractions. Les investissements incluent la viabilisation et l'infrastructure de transport en commun, les honoraires pour les consultations professionnelles, les coûts de planification et d'engagement communautaire, et les droits d'aménagement municipaux.
- Au cours de l'exercice, la Société a fourni à ses actionnaires par l'intermédiaire de remise d'impôt, de remboursements de billets à ordre, de paiements d'avance de billets à ordre et de dividendes, un total approximatif de 51,0 millions de dollars.

# RAPPORT DE GESTION

## Pour l'exercice terminé le 31 mars 2017

Ce rapport de gestion fournit d'importants renseignements à propos des affaires de la Société immobilière du Canada Limitée (SICL ou la Société), de sa performance financière pour l'exercice terminé le 31 mars 2017, et l'évaluation des facteurs qui peuvent affecter les résultats futurs. Le rapport de gestion devrait être lu conjointement avec les états financiers consolidés vérifiés et les notes complémentaires 2016-2017 de la Société (collectivement les états financiers consolidés), inclus avec ce rapport annuel. Le rapport de gestion et les états financiers consolidés ont été préparés conformément aux Normes internationales d'information financière (IFRS).

Le rapport de gestion ci-après est la responsabilité de la direction et est actualisé autant que possible jusqu'au 28 juin 2017. Le conseil d'administration de la SICL a approuvé cette divulgation.

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

Le rapport financier de la SICL, incluant le rapport de gestion et les états financiers consolidés 2016-2017 et les rapports trimestriels provisoires, sont accessibles sur le site Web de la SICL, [www.clcl.ca](http://www.clcl.ca).

## À PROPOS DE LA SICL

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

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

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

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

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

La Tour CN est un repère national emblématique et une attraction touristique située au centre-ville de Toronto. Sa principale activité est de gérer la plus haute tour d'observation du pays, l'exploitation d'un restaurant et l'attraction unique l'Haut-Da Cieux.

Le Vieux-Port de Montréal se trouve au cœur du quartier historique de Montréal, sur le fleuve Saint-Laurent. Ses principales activités s'articulent autour de deux domaines principaux : l'une implique les activités de gestion et d'hébergement sur le site urbain récréatif, touristique et culturel longeant le fleuve Saint-Laurent sur 2,2 kilomètres, alors que l'autre se concentre sur l'exploitation, l'entretien et la promotion du Centre des sciences de Montréal.

## GOVERNANCE

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

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

Pour l'exercice terminé le 31 mars 2017, les frais totaux du conseil d'administration, y compris les frais de réunion, de déplacements, de conférences, de séminaires et d'assurance responsabilité, les honoraires annuels et les indemnités quotidiennes, ont totalisé 0,3 \$ (31 mars 2016 – 0,4 \$).

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

## OBJECTIFS ET STRATÉGIES

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

### IMMOBILIER

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

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

### ATTRACTIONS

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

## RESSOURCES, RISQUES ET LIENS

### RÉSULTATS

Vous trouverez ci-dessous un résumé des diverses composantes de l'état consolidé du résultat global de la Société. Les pages qui suivent présentent une discussion concernant les changements importants survenus dans chacune de ces composantes pour l'exercice terminé le 31 mars 2017 par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent.

Exercice terminé le 31 mars	2017	Budget de 2017	2016
Ventes immobilières	351,8 \$	128,2 \$	170,4 \$
Attractions, aliments, boissons et autres produits d'accueil	98,4	87,5	92,3
Activités de location	48,0	58,8	42,2
Intérêts et autres produits divers	9,7	6,9	10,5
<b>Total des produits</b>	<b>507,9 \$</b>	<b>281,4 \$</b>	315,4 \$
Frais généraux et administratifs	25,3	26,4	27,5
Résultat avant impôts	116,9	39,6	46,3
Résultat net et résultat global (après impôt)	88,3	26,0	34,0

	Exercice terminé le 31 mars 2017				Exercice terminé le 31 mars 2016			
	Vieux-Port	Parc Downsview	SIC	Total	Vieux-Port	Parc Downsview	SIC	Total
Ventes immobilières	- \$	- \$	351,8 \$	351,8 \$	- \$	76,6 \$	93,8 \$	170,4 \$
Attractions, aliments, boissons et autres produits d'accueil	5,6	1,0	91,8	98,4	9,2	2,0	81,1	92,3
Activités de location	7,3	13,4	27,3	48,0	8,4	11,6	22,2	42,2
Intérêts et autres produits divers	3,2	1,4	5,1	9,7	3,5	1,4	5,6	10,5
<b>Total des produits</b>	<b>16,1 \$</b>	<b>15,8 \$</b>	<b>476,0 \$</b>	<b>507,9 \$</b>	21,1 \$	91,6 \$	202,7 \$	315,4 \$
Frais généraux et administratifs	4,2	0,4	20,7	25,3	4,3	0,6	22,6	27,5
Résultat (perte) avant impôts	(13,4)	0,3	130,0	116,9	(12,4)	16,0	42,7	46,3
Résultat net et résultat global (perte) après impôts	(9,1)	0,2	97,2	88,3	(9,9)	11,8	32,1	34,0

## PRODUITS

Les produits de 507,9 \$ pour l'exercice sont de 192,5 \$ supérieurs à ceux de l'exercice précédent.

Les produits proviennent essentiellement de quatre sources :

### 1) Ventes immobilières

Les ventes immobilières de 351,8 \$ de l'exercice comprennent les ventes de biens immobiliers aménagés à titre de terrains à bâtir et vendus à des constructeurs de maisons individuelles ainsi que des ventes de blocs de terrains aménagés. En raison de la nature de ses activités, la Société ne peut pas forcément enregistrer d'année en année un volume constant de ventes. Les produits englobent les ventes conclues dans des projets particuliers à travers le pays, en fonction des différents marchés.

Les ventes immobilières par région ont été les suivantes :

Exercice terminé le 31 mars	2017	2016
Ouest	59,8 \$	64,6 \$
Ontario	282,0	104,7
Québec	9,6	1,1
Atlantique	0,4	-
<b>Total</b>	<b>351,8 \$</b>	170,4 \$

Les ventes immobilières de l'exercice se sont soldées par une marge brute, excluant les frais généraux et administratifs et les impôts, de 102,7 \$ (ou 29,2 %). Les ventes immobilières et la marge brute étaient plus élevées que le prévoyait le budget grâce à la vente de l'édifice public Dominion depuis le début de l'exercice pour une somme de 275,1 \$. Conformément à l'accord d'achat et de vente entre la Société et la partie liée pour l'acquisition de l'édifice public Dominion, la Société et la partie liée ont divisé équitablement le produit net de la cession. Le bénéfice partagé de 70,1 \$ payable à la partie liée a été comptabilisé au coût des ventes. Les marges varient considérablement d'un projet à l'autre et dépendent de nombreux facteurs, dont la demande du marché dans la région où se déroule le projet, la proximité d'un aménagement concurrentiel, la combinaison de produits à l'intérieur du projet, le coût du terrain et le délai de vente d'un projet; il est donc difficile de comparer les résultats d'une année à l'autre.

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

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

#### Tour CN

Les produits de la Tour CN est de 93,7 \$ pour l'exercice, soit 10,9 \$ supérieurs à ceux de l'exercice précédent. La marge brute de la Tour CN est de 44,4 \$ pour l'exercice, soit 13,3 \$ supérieure à celle l'exercice précédent.

L'amélioration de l'exercice considéré s'explique notamment par l'accroissement de l'achalandage, les réductions de coûts et les marges plus élevées sur les activités liées aux aliments et aux boissons. L'affluence au cours de l'exercice était de 1,81 millions de visiteurs, ce qui représentait une augmentation de 15 % par rapport à l'exercice précédent. Les dépenses moyennes par visiteur pour l'exercice sont restées constantes par rapport à l'exercice précédent, à 50 \$. Alors que l'affluence augmentait et que les dépenses moyennes par visiteur se maintenaient, la Tour CN pouvait contrôler efficacement les coûts.

### Vieux-Port de Montréal

Au cours de l'exercice, le Vieux-Port a tiré des produits de 5,6 \$ du Centre des sciences de Montréal (CSM) et de ses activités liées au stationnement, aux concessions, aux programmes et aux événements. Les produits étaient inférieurs de 3,6 \$ par rapport à ceux de l'exercice précédent, ce qui s'explique principalement par la fermeture du CSM de mai à novembre en raison d'un conflit du travail.

### Parc Downsview

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

### 3) Activités de location

Les activités de location englobent les produits tirés des biens commerciaux, industriels et résidentiels détenus à titre de placements, ainsi que des biens immobiliers qui se trouvent sur des terrains en voie d'aménagement et détenus pour aménagement futur à travers le pays. Les produits de location de 48,0 \$ de l'exercice ont été générés par les immeubles de placement, les stocks de biens immobiliers à diverses étapes d'aménagement et d'autres biens immobiliers de la Société immobilière du Canada, du Vieux-Port et du Parc Downsview. Les produits de location sont 5,8 \$ plus élevés que ceux de l'exercice précédent en raison des acquisitions en cours d'exercice qui ont généré des produits de location de 4,0 \$, et de la solide performance des immeubles locatifs existants.

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

Exercice terminé le 31 mars	2017	2016
Ouest	13,7 \$	15,7 \$
Ontario	26,1	17,3
Québec	8,2	9,2
<b>Total</b>	<b>48,0 \$</b>	42,2 \$

La marge brute de location de 11,3 \$ pour l'exercice (ou 23,6 %) est 5,0 \$ plus élevée que celle de l'exercice précédent. L'augmentation de la marge brute de location découlait des acquisitions en cours d'exercice, qui ont généré des profits de 2,4 \$, et de la solide performance des immeubles locatifs existants.

### 4) Intérêts et produits divers

Les intérêts et les produits divers de 9,7 \$ pour l'exercice comprennent principalement des intérêts sur les placements à court terme, la trésorerie et les équivalents de trésorerie, les créances à long terme et les hypothèques, ainsi que des dons et des produits de parrainage du Vieux-Port.

## AUTRE

### Frais généraux et administratifs

Les frais généraux et administratifs de 25,3 \$ pour l'exercice ont été supérieurs à ceux de l'exercice précédent de 2,2 \$ en raison des synergies et des réductions des coûts à la Tour CN.

### Impôts

Le taux d'imposition effectif de 24,4 % est légèrement inférieur aux taux prévus par les dispositions législatives.

## SITUATION FINANCIÈRE

### ACTIF

Au 31 mars 2017 et au 31 mars 2016, la valeur comptable du total des actifs s'établissait respectivement à 1 187,2 \$ et à 912,7 \$, respectivement. Le tableau suivant présente un résumé des actifs de la Société :

31 mars	2017	2016
Stocks	398,7 \$	324,7 \$
Biens de placement	30,4	29,3
Immobilisations corporelles	129,6	133,9
Trésorerie et équivalents de trésorerie	439,2	184,8
Actif d'impôts différés à recouvrer	95,7	89,9
Créances à long terme	56,6	107,2
Créances clients et autres actifs	37,0	42,9
<b>Total</b>	<b>1 187,2 \$</b>	912,7 \$

## **Stocks**

Les stocks de la Société incluent 157,2 \$ de biens immobiliers destinés à l'aménagement (31 mars 2016 – 155,1 \$), 231,5 \$ de biens immobiliers en voie d'aménagement (31 mars 2016 – 162,7 \$) et 10,0 \$ de biens immobiliers destinés à la vente (31 mars 2016 – 6,9 \$).

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

La Société a engagé des dépenses en espèces de 114,0 \$ sur ces propriétés au cours de l'exercice, comparativement à 62,4 \$ durant l'exercice précédent. Au cours de l'exercice, la Société a investi 33,3 \$ dans le projet Wateridge à Ottawa, principalement pour l'entretien du site pour sa première phase d'aménagement, 18,5 \$ dans le projet du Parc Shannon, à Halifax, principalement pour les coûts de démolition sur le site et les coûts environnementaux, et 29,1 \$ dans le projet Currie, à Calgary, principalement pour l'entretien du site et la réalisation de l'échangeur de la Flanders Avenue. Les dépenses liées aux stocks varient d'un exercice à l'autre, selon les dépenses requises et prévues pour les biens en question dans le but de les préparer pour les vendre.

## **Immeubles de placement**

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

## **Immobilisations corporelles**

Les immobilisations corporelles comprennent principalement la Tour CN, le parc national urbain, le stationnement Plaza Garage, le petit parc de la rue John, le Centre des sciences de Montréal, des quais, des ponts, l'immeuble et le terrain du Vieux-Port, des véhicules, des expositions, des ordinateurs et du matériel de bureau. Les dépenses en immobilisations sont affectées aux immobilisations corporelles pour conserver et rehausser la qualité supérieure de l'infrastructure. Il y a eu des acquisitions d'immobilisations de 10,3 \$ pour l'exercice, comparativement à 10,6 \$ durant l'exercice précédent. Les dépenses en immobilisations fluctuent d'une période à l'autre, selon les sommes requises et prévues pour les immobilisations corporelles. Il y a eu amortissement des charges non monétaires par rapport aux immobilisations corporelles de 14,3 \$ pour l'exercice, comparativement à 14,8 \$ pour l'exercice précédent. Ces dépenses excluent les frais de réparation et d'entretien. Au cours de l'exercice, les immobilisations corporelles du Vieux-Port se sont dépréciées, car leur juste valeur était inférieure de 2,3 \$ à leur valeur comptable.

## **Trésorerie et équivalents de trésorerie**

La Société continue de maintenir des niveaux élevés de liquidités, afin d'être en mesure de réagir à des occasions possibles qui pourraient nécessiter des sommes importantes de liquidités. Au 31 mars 2017, les soldes de trésorerie et d'équivalents de trésorerie, détenus auprès d'importantes banques à charte canadienne et institutions financières, totalisaient 439,2 \$ contre 184,8 \$ au 31 mars 2016.

Durant les 12 mois suivant la fin de l'exercice, la trésorerie et les équivalents de trésorerie de la Société devraient permettre de rembourser 152,9 \$ en effets à payer aux gardiens de biens précédents et 70,1 \$ en dette de participation pour la construction de l'édifice public Dominion.

## **Actif d'impôts différés**

L'actif d'impôts différés de 95,7 \$ est principalement attribuable aux différences temporaires entre la valeur comptable des actifs et des passifs aux fins de présentation de l'information financière, qui sont inférieurs à ceux utilisés à des fins fiscales au Parc Downsview. L'actif d'impôts différés devrait être réalisé à la vente de terrains en voie d'aménagement au cours des prochaines années.

## **Créances à long terme**

Les créances à long terme de 56,6 \$ comprennent des sommes à recevoir des partenaires à même les flux de liquidités des contreparties. La diminution du solde par rapport au 31 mars 2016 s'explique principalement par la perception intégrale du remboursement de tous les prêts hypothécaires consentis par le vendeur et des intérêts créditeurs dans le cadre de ventes immobilières effectuées au cours des exercices précédents. Ces montants totalisent 55,9 \$.

## **Créances clients et autres actifs**

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

## PASSIF ET CAPITAUX PROPRES

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

31 mars	2017	2016
Facilités de crédit	33,0 \$	47,9 \$
Effets à payer	409,4	287,2
Dettes fournisseurs et autres créditeurs	43,2	45,2
Participation aux bénéficiaires à payer	70,1	-
Provisions	28,3	31,2
Loyers reçus d'avance, dépôts et autres passifs	6,6	7,2
Produits différés	4,3	4,5
Passifs d'impôts et autres passifs	36,6	15,6
<b>Total du passif</b>	<b>631,5 \$</b>	<b>438,8 \$</b>
Surplus d'apport	181,2	181,2
Résultats non distribués	374,5	292,7
	555,7	473,9
<b>Total du passif et des capitaux propres</b>	<b>1 187,2 \$</b>	<b>912,7 \$</b>

### Facilités de crédit

La Société bénéficie de deux facilités de crédit.

Parc Downsview dispose d'une facilité de crédit renouvelable à vue de 100,0 \$, non garantie. La facilité de crédit peut être utilisée au moyen d'emprunts, d'acceptations bancaires et de lettres de crédit. Au 31 mars 2017, Parc Downsview avait utilisé 43,9 \$ (31 mars 2016 – 62,7 \$), dont 10,9 \$ (31 mars 2016 – 14,8 \$) avaient servi à garantir des lettres de crédit en cours. Les autres produits provenant de la facilité de crédit ont servi à financer la construction et l'aménagement de projets au Parc Downsview et à rembourser des effets à payer.

La Société immobilière du Canada dispose d'une facilité de crédit renouvelable de 100,0 \$, prioritaire, non garantie. La facilité de crédit peut être utilisée pour garantir les lettres de crédit en cours. Au 31 mars 2017, la Société immobilière du Canada avait utilisé 54,4 \$ (31 mars 2016 – 72,3 \$) comme garantie pour des lettres de crédit en cours.

### Effets à payer

Les effets à payer sont émis en contrepartie de l'acquisition de biens immobiliers. Ces effets sont remboursables au gouvernement du Canada selon la première des dates suivantes : à leur échéance (entre 2018 et 2050) ou aux dates de disponibilité du produit net de la vente par la Société des biens immobiliers pour lesquels ont été émis ces effets, sauf dans un nombre limité de cas où les modalités de l'effet précisent quand l'émetteur peut en exiger le paiement et sans égard aux flux de trésorerie du bien. Pour tous les effets, le gouvernement peut choisir de reporter les montants qui sont exigibles et remboursables. Tous les effets ne portent pas intérêt.

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

Exercices se terminant le 31 mars	2018	152,9 \$
	2019	12,0
	2020	5,0
	2021	34,3
	2022	15,2
	Exercices ultérieurs	236,1
Total partiel		455,5
Moins : les montants représentant les intérêts théoriques		46,1
		<b>409,4 \$</b>

L'augmentation par rapport à l'exercice précédent résulte des 147,9 \$ d'acquisitions en cours d'exercice qui ont été financés au moyen de d'effets à payer de l'ordre de 144,3 \$. La Société s'attend à rembourser la majorité de ces effets à payer grâce aux 152,9 \$ prévisionnels en paiements en 2017-2018.

### **Dettes fournisseurs et autres crédateurs**

Les dettes fournisseurs et autres crédateurs sont demeurés stables au 31 mars 2016. Dans tous les cas, il s'agit de dettes fournisseurs et de charges à payer engagées dans le cours normal des activités.

### **Participation aux bénéfiques**

Durant l'exercice, la Société a acquis et vendu l'édifice public Dominion, situé au 1, rue Front Ouest, à Toronto. Conformément à l'entente sur l'acquisition d'achat et de vente de la Société avec le gardien fédéral précédent, SPAC, la Société et SPAC ont partagé équitablement les profits nets de la vente. Le profit net de SPAC pour la vente était de 70,1 \$, montant que la Société prévoit verser au SPAC en 2017-2018.

### **Provisions**

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

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

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

### **Produits différés**

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

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

Les passifs d'impôts représentent les impôts actuellement exigibles et les passifs d'impôts futurs de la Société provenant des différences temporaires entre la valeur comptable des actifs et celle des passifs aux fins de présentation de l'information financière, qui est supérieure aux montants utilisés à des fins fiscales. Les profits réalisés au cours de l'exercice sont supérieurs aux profits prévus; par conséquent, les impôts actuellement exigibles de la Société sont supérieurs aux versements de 22,7 \$ pour l'exercice. La Société a versé le montant en mai 2017.

## **RESSOURCES EN CAPITAL ET LIQUIDITÉS**

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

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

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

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

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

Au 31 mars 2017, la Société disposait d'environ 29,2 \$ de fonds en caisse et de 410,0 \$ d'équivalents de trésorerie, lesquels consistent en dépôts à terme arrivant à échéance dans 17 jours.

## GESTION DES RISQUES

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

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

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

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

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

## RISQUES ET INCERTITUDES

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

### RISQUES MACROÉCONOMIQUES GÉNÉRAUX

Les secteurs d'activités de la Société, soit l'immobilier et les attractions, sont touchés par la conjoncture économique générale, dont l'activité économique et l'incertitude économique, tout comme les taux d'emploi et les taux de change. Selon le Rapport sur la politique monétaire d'avril 2017 de la Banque du Canada, la croissance du produit intérieur brut réel du Canada a été de 1,4 % en 2016, et devrait se renforcer pour atteindre 2,6 % en 2017 et 1,9 % en 2018. Dans le même rapport, la Banque du Canada prévoit une fluctuation étroite de l'indice des prix à la consommation (IPC) autour de 2 % à court terme, prédisant précisément une hausse de 2,1 % en 2017 et de 2,0 % en 2018. Selon plusieurs prévisions, le taux de chômage du Canada devrait rester constant par rapport à son taux actuel de 6,9 % en 2017 et devrait être suivi d'une autre baisse pour s'établir à 6,8 % en 2018.

### RISQUES RELATIFS AU SECTEUR IMMOBILIER

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

Les perspectives pour le marché de l'habitation canadien sont une variabilité dans tout le pays; il existe des risques et des incertitudes d'importance, notamment dans certains marchés locaux. Les prix de référence du pétrole, qui se négocient actuellement autour de 51 \$ US le baril (novembre 2016 – 45 \$ US le baril), demeurent le facteur de risque et d'incertitude le plus important limitant la croissance. La baisse des prix du pétrole a eu un effet négatif sur l'économie, dont la demande de logements, à Terre-Neuve-et-Labrador, en Saskatchewan et en particulier en Alberta en raison des répercussions négatives sur l'emploi et le revenu des ménages. Plus précisément, les mises en chantier à Calgary ont fléchi, passant de 17 131 unités en 2014 à 13 033 unités en 2015; on prévoit qu'elles baisseront encore pour se situer respectivement à 8 300 et à 9 300 unités en 2016 et en 2017 (soit un déclin de 48 % entre 2014 et 2016). Les mises en chantier à Edmonton ont augmenté, passant de 13 872 unités en 2014 à 17 050 unités en 2015, mais l'on prévoit qu'elles baisseront considérablement pour se situer entre 8 500 et 9 500 unités en 2016 (soit un déclin de 35 % entre 2014 et 2016) et qu'elles déclineraient davantage en 2017 pour s'établir entre 8 200 et 9 200 unités. Le 3 octobre, en raison d'inquiétudes concernant la surchauffe des marchés immobiliers de Vancouver et de Toronto, le gouvernement du Canada a annoncé des mesures conçues pour soutenir la santé et la stabilité des marchés de l'habitation et du système de financement de l'habitation canadiens. Les mesures incluent de nouvelles règles d'admissibilité pour les prêts hypothécaires à ratio élevé assurés (où le rapport prêt-valeur est supérieur à 80 %) et de

nouveaux critères d'admissibilité pour les prêts hypothécaires à faible ratio assurés (rapport prêt-valeur inférieur à 80 %) qui s'appliquaient auparavant seulement aux prêts hypothécaires à ratio élevé. Comme la politique vient juste d'entrer en vigueur, il est difficile d'évaluer avec précision les répercussions sur les marchés de l'habitation.

Dans son évaluation du marché de l'habitation (EMH) T2 2017, la SCHL continuait d'émettre son avertissement « rouge », indiquant la preuve tangible des conditions problématiques du marché canadien guidé par la poussée des prix élevés dans les villes principales; cependant, l'indice de surévaluation de la SCHL pour le Canada a été abaissé à modéré à partir de sa solide évaluation précédente. La SCHL alléguait que la croissance des prix des logements à l'échelle nationale avait chuté à environ 4 % année après année, alors que le revenu personnel disponible avait augmenté à un rythme soutenu et que la croissance de la population de jeunes adultes s'était renforcée vers la fin de 2016, mais avertissait qu'il continuerait d'y avoir d'importantes disparités partout au pays. La Société possède des biens immobiliers importants à Toronto, à Calgary, à Vancouver, à Edmonton, à Montréal et à Ottawa, et continue à surveiller le marché de l'habitation dans toutes les villes dans lesquelles elle détient des biens immobiliers, mais en particulier dans ces marchés.

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

À Toronto, l'évaluation continue de conduire à un signe tangible de surévaluation et un signe modéré d'accélération des prix et de risque de surchauffe. En avril, la province de l'Ontario a annoncé un ensemble de mesures relatives au logement pour calmer le marché de l'habitation et rendre le processus de recherche d'endroit où vivre plus facile. Les mesures relatives au logement incluent un impôt sur la spéculation pour les non-résidents de 15 % (à imposer aux acheteurs dans le secteur Greater Golden Horseshoe qui ne sont pas citoyens, résidents permanents ou des sociétés canadiennes), l'accroissement du contrôle des loyers, et permettre à Toronto d'imposer une taxe sur les maisons vacantes. À l'instar d'autres mesures récentes annoncées, la province prendra son temps pour en évaluer l'incidence sur le marché de l'habitation de Toronto.

À Vancouver, l'évaluation est dictée par une combinaison de signes modérés d'accélération des prix, et des signes élevés de surévaluation. En août 2016, la province de la Colombie-Britannique a instauré une taxe de transfert supplémentaire de 15 % pour les résidences acquises par des acheteurs étrangers dans la région métropolitaine de Vancouver. Par ailleurs, en janvier 2017, la ville instaurait une taxe de 1 % sur les maisons qui restaient vacantes pendant plus de six mois par année. Cela prendra quelque temps avant que les effets de la nouvelle taxe sur le transfert à des étrangers sur les ventes et les prix pourront être pleinement observés et compris, mais il semble que le marché ait ralenti subséquemment à l'introduction de ces mesures.

Dans son EMH T2 2017, la SCHL réduisait ses signes de conditions problématiques à Calgary d'élevées à modérées, faisant référence à des préoccupations de surconstruction. Les craintes de surchauffe, d'accélération des prix et de surévaluation ont diminué par rapport à l'exercice précédent alors que des améliorations du revenu et des taux d'emploi se sont alignés davantage avec le prix des habitations. L'évaluation de Montréal a été réduite à un faible signe de conditions problématiques par rapport à l'évaluation modérée de T1 2017 alors que la forte augmentation de la population et les gains en revenus s'harmonisent mieux avec le prix des habitations. Edmonton continue de présenter des signes modérés de conditions problématiques, en raison de la surconstruction et de l'augmentation du taux d'inoccupation et d'unités non vendues. Les signes de conditions problématiques à Ottawa restent faibles en raison des niveaux d'unités invendues qui continuent à diminuer et les prix demeurent stables.

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

## **RISQUES RELATIFS AU SECTEUR DES ATTRACTIONS**

Les activités de la Tour CN et du Vieux-Port sont directement liées à la performance du secteur du tourisme à Toronto et à Montréal, respectivement. L'achalandage de la Tour CN varie également selon les saisons et les conditions météorologiques quotidiennes. Les visiteurs provenant de l'extérieur du marché local constituent la majorité des visiteurs de la Tour CN. Un nombre important de visiteurs au Vieux-Port et à la Tour CN proviennent des États-Unis (É.-U.). Les répercussions de la nouvelle administration américaine sur l'économie des États-Unis sont encore incertaines et pourraient influencer sur le taux de change entre le Canada et les États-Unis. Quelques signes avant-coureurs semblent indiquer que cette administration stimulera la croissance économique et les dépenses américaines, qui pourront se reporter sur le Canada. Inversement, il y a de l'incertitude en ce qui concerne les politiques commerciales et la renégociation éventuelle de l'Accord de libre-échange nord-américain (ALENA) et les conséquences correspondantes sur les taux de change des devises, ce qui pourrait causer une incertitude économique. Au 1<sup>er</sup> janvier 2016, le taux était de 1,00 \$ US = 1,385 \$ et s'est renforcé le 23 mai 2017 pour se situer à 1,00 \$ US = 1,350 \$.

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

Les interruptions de travail, notamment aux principales attractions de la Société, représentent un risque financier et un risque de réputation. La Société atténue ces risques par des stratégies de relations de travail, qui comprennent une gestion et une planification actives. Pendant l'exercice, la Société a négocié et réglé ses conventions collectives à la Tour CN et au Vieux-Port. Les durées des conventions sont respectivement de trois ans et de cinq ans.

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

### **RISQUES RELATIFS AUX TAUX D'INTÉRÊT ET AU FINANCEMENT**

La Société juge qu'elle a géré efficacement le risque de taux d'intérêt. Ses effets à payer ne portent pas intérêt et sont remboursables selon la première des dates suivantes : à leur échéance (entre 2018 et 2050) ou aux dates de disponibilité du produit net de la vente par la Société des biens immobiliers pour lesquels ont été émis ces effets, sauf dans un nombre limité de cas où les modalités de l'effet précisent quand l'émetteur peut en exiger le paiement et sans égard aux flux de trésorerie du bien immobilier.

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

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

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

### **RISQUE DE CRÉDIT**

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

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

Les comptes clients de la Société comprennent presque exclusivement des soldes exigibles. La Société effectue fréquemment un examen de ses créances et, au besoin, établit une provision appropriée pour les créances douteuses. Au 31 mars 2017, le solde des loyers à recevoir et des créances diverses s'élevait à 32,6 \$ (31 mars 2016 – 24,4 \$).

La Société a aussi des créances à long terme de 55,8 \$ sur ses partenaires dans les acquisitions de terrains situés à Vancouver. Les créances à long terme ne portent pas intérêt et sont remboursables à même les flux de trésorerie des coentreprises. Les flux de trésorerie projetés des coentreprises sont beaucoup plus élevés que le montant des créances à long terme au 31 mars 2017.

### **RISQUES ENVIRONNEMENTAUX**

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

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

### **GARANTIES ET ÉVENTUALITÉS**

La Société peut être éventuellement partie à des litiges et réclamations qui surviennent de temps à autre dans le cours normal de ses activités. Le portefeuille immobilier et les acquisitions possibles de la Société auprès du gouvernement sont touchés par des revendications territoriales autochtones. La Société continue de collaborer avec divers organismes gouvernementaux afin de contribuer à l'établissement d'un processus permettant de lui transférer des biens immobiliers excédentaires. Les engagements et les éventualités sont présentés dans les notes annexes 12 et 13 aux états financiers consolidés de l'exercice terminé le 31 mars 2017.

## PARTIES LIÉES

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

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

Pour l'exercice terminé le 31 mars	2017	2016
Location, location à bail et produits divers	4,4 \$	1,9 \$
Frais liés à divers services reçus	0,1	0,1
Acquisitions en espèces de biens immobiliers	3,6	4,9
Remboursement d'effets à payer	28,6	12,6
Acquisition de biens immobiliers au moyen d'effets à payer ne portant pas intérêt (montant du capital)	144,3	22,9
Versement d'un dividende à l'actionnaire	6,5	10,0

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

Au 31 mars	2017	2016
Créances clients nettes et autres créances de ministères et organismes fédéraux, excluant le financement du gouvernement à payer	0,2 \$	0,2 \$
Comptes à payer au terme de participation aux bénéficiaires	70,1	-
Effets à payer	409,4	287,2

## PRINCIPALES ESTIMATIONS COMPTABLES

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

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

### i) Stocks et coût des ventes immobilières

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

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

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

### ii) Évaluation des justes valeurs

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

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

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

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

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

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

### iii) Composantes importantes et durées d'utilité

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

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

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

### v) Perte de valeur et dépréciations

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

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

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

### vi) Impôts sur le résultat

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

## FLUX DE TRÉSORERIE

Au 31 mars 2017, la trésorerie et les équivalents de trésorerie de la Société s'établissent à 439,2 \$ (31 mars 2016 – 184,8 \$). La trésorerie et les équivalents de trésorerie provenant des activités d'exploitation et d'investissement se sont élevées à 304,4 \$ pour l'exercice. Au cours de l'exercice, la Société a investi 114,0 \$ dans les stocks de biens immobiliers et 11,9 \$ dans les immobilisations corporelles et les immeubles de placement, remboursé 28,6 \$ d'effets, versé des dividendes de 6,5 \$ à son actionnaire et réduit les emprunts en espèces sur ses facilités de crédit de 14,9 \$. La Société a financé ces investissements et des dépenses au moyen de son bénéfice net provenant des opérations, de la perception de créances à long terme et des soldes existants de trésorerie et équivalents de trésorerie.

## ACQUISITIONS ET PERSPECTIVES

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

Au cours de l'exercice, la Société a acquis 6 propriétés, pour un total de 147,9 \$. Les propriétés ont été acquises par des paiements en espèces de 3,6 \$, et le reste du prix d'achat a été financé par des billets à ordre ne portant pas intérêt.

L'accord d'achat et de vente conclu avec SPAC concernant l'un des biens immobiliers acquis au cours de l'exercice, l'édifice public Dominion, contenait une clause indiquant que la Société et SPAC partageraient équitablement les profits nets de la vente. La part des profits nets de SPAC de 70,1 \$ a été comptabilisée.

Au cours de l'exercice, la Société a acquis auprès de parties liées deux biens immobiliers dont l'accord d'achat et de vente comprenait une clause indiquant que les parties liées recevraient 50 % de la différence entre les produits de la vente à la cession future des deux biens immobiliers et le prix d'achat original.

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

La Société dispose d'un portefeuille de terrains d'environ 490 hectares (1 205 acres) au 31 mars 2017.

La Société négocie actuellement avec certains ministères et organismes du gouvernement l'acquisition de 2 300 hectares (5 690 acres) supplémentaires. En raison de l'envergure considérable de bon nombre de propriétés dont le transfert est à l'étude, les travaux de planification, d'aménagement et de réintégration de ces biens immobiliers dans les collectivités locales s'échelonneront sur plusieurs années. Bien que cette situation puisse exposer la Société à des fluctuations dans les marchés immobiliers locaux et influencer sur la demande, la diversité géographique de ses biens immobiliers atténue le risque d'un impact négatif d'un ralentissement économique dans un marché unique.

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

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

La Société a estimé un résultat avant impôts de 287,9 \$ au cours de la période de 5 ans se terminant le 31 mars 2021, selon le plan d'entreprise annuel approuvé. La Société prévoit de continuer d'être viable sur le plan financier tout en fournissant des avantages financiers, sous la forme de dividendes croissants stables, et des avantages non financiers au gouvernement du Canada.

# DÉCLARATION

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

Nous avons examiné les états financiers consolidés de la Société immobilière du Canada limitée pour l'exercice terminé le 31 mars 2017.

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

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



**John McBain**

Président-directeur général



**Matthew Tapscott**

Vice-président, Finances et chef des services financiers

Toronto, Canada

28 juin 2017

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

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

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

À notre connaissance, les présents états financiers consolidés donnent, à tous égards importants, une image fidèle de la situation financière de la société au 31 mars 2017 et au 31 mars 2016, ainsi que de sa performance financière et de ses flux de trésorerie pour les exercices terminés les 31 mars 2017 et 2016.

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

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

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



**John McBain**

Président-directeur général



**Matthew Tapscott**

Vice-président, Finances et chef des services financiers

Toronto, Canada  
28 juin 2017

# RAPPORT DE L'AUDITEUR



Bureau du  
vérificateur général  
du Canada

Office of the  
Auditor General  
of Canada

## RAPPORT DE L'AUDITEUR INDÉPENDANT

À la ministre des Services publics et de l'Approvisionnement

### Rapport sur les états financiers consolidés

J'ai effectué l'audit des états financiers consolidés ci-joints de la Société immobilière du Canada limitée, qui comprennent l'état consolidé de la situation financière au 31 mars 2017, et l'état consolidé du résultat global, l'état consolidé des variations des capitaux propres et le tableau consolidé des flux de trésorerie pour l'exercice clos à cette date, ainsi qu'un résumé des principales méthodes comptables et d'autres informations explicatives.

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

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

#### *Responsabilité de l'auditeur*

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

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

.../2

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

*Opinion*

À mon avis, les états financiers consolidés donnent, dans tous leurs aspects significatifs, une image fidèle de la situation financière de la Société immobilière du Canada limitée au 31 mars 2017, ainsi que de sa performance financière et de ses flux de trésorerie pour l'exercice clos à cette date, conformément aux Normes internationales d'information financière (IFRS).

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

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

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

Pour le vérificateur général du Canada,



Lissa Lamarche, CPA, CA  
Directrice principale

Le 28 juin 2017  
Ottawa, Canada

# SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE DU CANADA LIMITÉE

## ÉTAT CONSOLIDÉ DU RÉSULTAT GLOBAL

Pour l'exercice terminé le 31 mars

En milliers de dollars canadiens	Note	2017	2016
<b>PRODUITS</b>			
Ventes immobilières		<b>351 829 \$</b>	170 421 \$
Attractions, aliments, boissons et autres produits d'accueil		<b>98 401</b>	92 259
Location		<b>48 059</b>	42 186
Intérêts et produits divers		<b>9 653</b>	10 532
		<b>507 942</b>	315 398
<b>CHARGES</b>			
Coûts d'aménagement immobilier		<b>249 111</b>	124 723
Attractions, aliments, boissons et autres charges d'accueil		<b>68 402</b>	69 718
Charges opérationnelles de location		<b>36 713</b>	35 852
Frais généraux et administratifs		<b>25 269</b>	27 509
Perte de valeur, coûts antérieurs à l'acquisition et radiations	4,6	<b>5 886</b>	5 930
Intérêts et autres		<b>5 680</b>	5 336
	14	<b>391 061</b>	269 068
<b>RÉSULTAT AVANT IMPÔTS</b>			
		<b>116 881</b>	46 330
Recouvrement d'impôts différés	17	<b>(7 138)</b>	(611)
Charge d'impôt exigible	17	<b>35 701</b>	12 926
		<b>28 563</b>	12 315
<b>RÉSULTAT NET ET RÉSULTAT GLOBAL</b>			
		<b>88 318 \$</b>	34 015 \$

Les notes annexes font partie intégrante des états financiers consolidés.

# SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE DU CANADA LIMITÉE

## ÉTAT CONSOLIDÉ DE LA SITUATION FINANCIÈRE

Au 31 mars

En milliers de dollars canadiens	Note	2017	2016
<b>ACTIF</b>			
<b>Actifs non courants</b>			
Immeubles de placement	5	30 422 \$	29 303 \$
Stocks	6	157 236	155 082
Immobilisations corporelles	4	129 588	133 921
Créances clients et autres actifs	9	10 671	24 149
Créances à long terme	7	56 570	50 920
Impôts différés	17	95 395	89 948
		<b>479 882</b>	483 323
<b>Actifs courants</b>			
Stocks	6	241 477	169 653
Trésorerie et équivalents de trésorerie	8	439 249	184 803
Créances clients et autres actifs	9	26 300	17 281
Partie courante des créances à long terme	7	-	56 316
Partie courante des impôts à recouvrer et autres actifs d'impôt		310	1 304
		<b>707 336</b>	429 357
		<b>1 187 218 \$</b>	912 680 \$

État consolidé de la situation financière, suite à la [page 68](#) >

# SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE DU CANADA LIMITÉE

## ÉTAT CONSOLIDÉ DE LA SITUATION FINANCIÈRE

Au 31 mars

En milliers de dollars canadiens	Note	2017	2016
<b>PASSIF ET CAPITAUX PROPRES</b>			
<b>PASSIF</b>			
<b>Passifs non courants</b>			
Effets à payer	11	256 552 \$	238 563 \$
Produits différés		3 017	2 303
Dettes fournisseurs et autres créditeurs	12	-	127
Provisions	13	8 970	8 298
Loyers reçus d'avance, dépôts et autres passifs		2 089	2 127
Impôts différés		13 928	15 619
		<b>284 556</b>	<b>267 037</b>
<b>Passifs courants</b>			
Facilités de crédit	10	33 000	47 900
Partie courante des effets à payer	11	152 886	48 590
Dettes fournisseurs et autres créditeurs	12	113 182	45 082
Provisions	13	19 332	22 884
Produits différés		1 317	2 206
Impôts sur le résultat à payer		22 735	-
Loyers reçus d'avance, dépôts et autres passifs		4 516	5 105
		<b>346 968</b>	<b>171 767</b>
<b>Capitaux propres</b>			
Surplus d'apport	15	181 170	181 170
Résultats non distribués	15	374 524	292 706
		<b>555 694</b>	<b>473 876</b>
		<b>1 187 218 \$</b>	<b>912 680 \$</b>
Éventualités et engagements	12,13		
Contrats de location simple	16		

Les notes annexes font partie intégrante des états financiers consolidés.

Au nom du Conseil d'administration :



**Grant B. Walsh**  
Président du Conseil d'administration



**Toby Jenkins**  
Président du Comité de vérification

# SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE DU CANADA LIMITÉE

## ÉTAT CONSOLIDÉ DES VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES

Pour l'exercice terminé le 31 mars

En milliers de dollars canadiens	Surplus d'apport	Résultats non distribués	Total des capitaux propres
<b>Solde d'ouverture au 1<sup>er</sup> avril 2015</b>	181 170 \$	268 691 \$	449 861 \$
Variation au cours de l'exercice			
Résultat net de l'exercice	-	34 015	34 015
Dividende versé	-	(10 000)	(10 000)
<b>Solde de clôture au 31 mars 2016</b>	181 170 \$	292 706 \$	473 876 \$
Variation au cours de l'exercice			
Résultat net de l'exercice	-	<b>88 318</b>	<b>88 318</b>
Dividende versé	-	<b>(6 500)</b>	<b>(6 500)</b>
<b>Solde de clôture au 31 mars 2017</b>	<b>181 170 \$</b>	<b>374 524 \$</b>	<b>555 694 \$</b>

Les notes annexes font partie intégrante des états financiers consolidés.

# SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE DU CANADA LIMITÉE

## TABLEAU CONSOLIDÉ DES FLUX DE TRÉSORERIE

Pour l'exercice terminé le 31 mars

En milliers de dollars canadiens	Note	2017	2016
<b>ACTIVITÉS D'EXPLOITATION</b>			
Résultat net		88 318 \$	34 015 \$
Perte sur la vente d'immobilisations corporelles		32	169
Charge d'intérêts		5 635	5 302
Intérêts versés		(581)	(991)
Produits d'intérêts		(4 642)	(5 590)
Impôts sur le résultat versés		(11 971)	(18 142)
Recouvrement des coûts de vente des biens immobiliers		249 111	124 723
Dépenses en immobilisations pour les stocks de biens immobiliers		(114 045)	(62 359)
Perte de valeur, coûts antérieurs à l'acquisition et radiations		5 886	5 930
Provisions		(9 078)	(2 357)
Charge d'impôt		28 563	12 315
Amortissement		14 287	14 774
		251 515	107 789
Variation nette du fonds de roulement hors trésorerie et autre	18	62 821	(47 999)
<b>FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DES ACTIVITÉS D'EXPLOITATION</b>		<b>314 336 \$</b>	<b>59 790 \$</b>
<b>ACTIVITÉS DE FINANCEMENT</b>			
Remboursement d'effets à payer		(28 585)	(15 606)
Dividende versé		(6 500)	(10 000)
Produit de facilités de crédit		14 500	8 900
Remboursement de facilités de crédit		(29 400)	(32 600)
<b>FLUX DE TRÉSORERIE AFFECTÉS AUX ACTIVITÉS DE FINANCEMENT</b>		<b>(49 985)</b>	<b>(49 306)</b>
<b>ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT</b>			
Intérêts reçus		2 043	1 481
Dépenses en immobilisations pour les immeubles de placement		(1 617)	(780)
Dépenses en immobilisations pour les immobilisations corporelles		(10 331)	(10 581)
Produits réalisés à la vente d'immobilisations corporelles		-	6
<b>FLUX DE TRÉSORERIE AFFECTÉS AUX ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT</b>		<b>(9 905)</b>	<b>(9 874)</b>
<b>AUGMENTATION NETTE DE LA TRÉSORERIE ET DES ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE</b>		<b>254 446</b>	<b>610</b>
Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de l'exercice		184 803	184 193
<b>TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE À LA FIN DE L'EXERCICE</b>		<b>439 249 \$</b>	<b>184 803 \$</b>
Information supplémentaire sur les flux de trésorerie	18		

Les notes annexes font partie intégrante des états financiers consolidés.

# NOTES ANNEXES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

Pour l'exercice terminé le 31 mars 2017 (en milliers de dollars canadiens)

## 1. POUVOIRS ET ACTIVITÉS DE LA SICL

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

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

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

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

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

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

Le siège social de la Société est situé au 1, avenue University, bureau 1 200, Toronto (Ontario) M5J 2P1.

Le conseil d'administration a approuvé les états financiers consolidés le 28 juin 2017.

## 2. RÉSUMÉ DES PRINCIPALES MÉTHODES COMPTABLES

### A) DÉCLARATION DE CONFORMITÉ

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

### B) MODE DE PRÉSENTATION

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

## C) MÉTHODE DE CONSOLIDATION

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

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

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

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

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

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

## D) COMPTABILISATION DES PRODUITS

La Société comptabilise les produits comme suit :

### i) Ventes immobilières

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

### ii) Location

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

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

### iii) Location provenant d'activités accessoires

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

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

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

#### v) Dons et parrainages

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

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

### E) COÛTS ANTÉRIEURS À L'ACQUISITION

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

### F) BIENS IMMOBILIERS

#### i) Immobilisations corporelles

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

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

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

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

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

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

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

## ii) Immeubles de placement

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

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

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

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

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

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

## iii) Stocks

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

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

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

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

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

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

Un placement dans un partenariat est classé comme entreprise commune ou coentreprise en fonction des droits et obligations contractuels de chaque investisseur. Une entreprise commune constitue un partenariat dans lequel les parties qui exercent un contrôle conjoint sur l'entreprise ont des droits sur les actifs et des obligations au titre des passifs relatifs à celle-ci, tandis qu'une coentreprise se veut un partenariat dans lequel les parties qui exercent un contrôle conjoint sur l'entreprise ont seulement des droits sur l'actif net de celle-ci. Lorsqu'elle effectue cette évaluation, la Société considère la structure du partenariat, la forme juridique des véhicules distincts, les stipulations de l'accord contractuel et les autres faits et circonstances. La Société évalue séparément sa participation dans chacun de ses partenariats pour déterminer s'il doit être comptabilisé comme une entreprise commune ou d'après la méthode de la mise en équivalence, selon que le placement est défini comme une entreprise commune ou une coentreprise (voir la note 21).

## **H) DÉPRÉCIATION D'ACTIFS FINANCIERS ET NON FINANCIERS**

### **i) Dépréciation d'actifs financiers**

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

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

### **ii) Créances clients et autres actifs**

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

### **iii) Dépréciation d'actifs non financiers**

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

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

## I) TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE

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

## J) IMPÔTS SUR LE RÉSULTAT

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

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

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

## K) INSTRUMENTS FINANCIERS

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

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

### i) Actifs financiers

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

#### **Prêts et créances**

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

### ii) Passifs financiers

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

#### **Autres passifs financiers**

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

## L) PROVISIONS

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

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

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

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

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

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

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

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

### **i) Stocks**

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

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

### **ii) Immeubles de placement**

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

### **iii) Contrats de location**

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

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

### **iv) Provisions**

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

### **v) Impôts sur le résultat**

La Société est assujettie aux impôts sur le résultat dans de nombreuses administrations canadiennes et elle doit formuler des jugements importants lors de l'établissement de la provision pour impôts sur le résultat. La Société comptabilise des passifs pour les impôts prévus liés à des questions d'audit en fonction d'estimations à savoir si des impôts supplémentaires seront à payer. Lorsque les montants définitifs des impôts diffèrent des montants comptabilisés initialement, cette différence influera sur la charge d'impôt ainsi que sur les actifs et passifs d'impôts courants et différés de la Société au cours de l'exercice où ils sont établis. Voir la note 17 pour de plus amples informations.

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

#### **vi) Contrôle sur les entités structurées**

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

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

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

#### **vii) Partenariats**

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

### **N) ESTIMATIONS COMPTABLES ET HYPOTHÈSES IMPORTANTES**

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

#### **i) Stocks et coûts des ventes immobilières**

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

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

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

#### **ii) Évaluation des justes valeurs**

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

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

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

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

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

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

### iii) Composantes importantes et durées d'utilité

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

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

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

### v) Pertes de valeur et dépréciations

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

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

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

### vi) Impôts sur le résultat

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

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

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

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

##### i) Immobilisations corporelles et incorporelles

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

##### ii) Partenariats

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

La Société a mis en œuvre les modifications apportées à IAS 16 Immobilisations corporelles, à IAS 38 Immobilisations incorporelles et à la norme IFRS 11 Partenariats à compter du 1<sup>er</sup> avril 2016, sans aucune incidence significative sur ses états financiers consolidés.

#### B) PRISES DE POSITION COMPTABLES FUTURES

##### i) Contrats de location

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

La norme établit des principes pour la constatation, l'évaluation et la présentation des contrats de location. La norme fournira un seul modèle de comptabilisation des contrats de location exigeant la constatation des actifs pour tous les contrats, sauf dans des circonstances précises. Les modifications prévues seront minimales pour la comptabilisation par le bailleur.

La norme IFRS 16 entre en vigueur pour les périodes annuelles à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2019; une application anticipée est autorisée pour les entités qui appliquent IFRS 15 Produits des activités ordinaires tirés de contrats conclus avec des clients.

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

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

##### iii) Instruments financiers

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

##### iv) Flux de trésorerie

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

##### v) Impôts sur le résultat

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

Ces modifications entrent en vigueur pour les périodes annuelles à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017. Comme allègement transitoire, une entité peut comptabiliser le changement dans le solde d'ouverture des résultats non distribués de la première période présentée à titre comparatif lors de l'application initiale.

L'incidence de l'adoption de ces nouvelles normes et modifications sur les états financiers consolidés de la Société et sur cette dernière n'est pas connue, et la Société n'entend pas les adopter de façon anticipée.

## 4. IMMOBILISATIONS CORPORELLES

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

La méthode comptable de la Société en matière de subventions publiques utilisées pour l'achat d'immobilisations corporelles est de comptabiliser les actifs au net des subventions reçues. Au cours de l'exercice terminé le 31 mars 2017, le Vieux-Port n'a fait aucune acquisition d'immobilisations corporelles (31 mars 2016 – 1,0 million de dollars) auxquelles un financement public a été appliqué.

La Société détient 4,9 millions de dollars (31 mars 2016 – 6,2 millions) d'immobilisations corporelles entièrement amorties qui sont toujours en service.

La valeur comptable brute des immobilisations corporelles au 31 mars 2017 comprend des immobilisations corporelles en construction de 1,1 million de dollars (31 mars 2016 – 0,6 millions de dollars).

### COÛT OU COÛT PRÉSUMÉ

	Terrains	Immeubles	Matériel	Aménagements de terrains	Améliorations locatives	Total
Solde au 31 mars 2015	28 855 \$	131 425 \$	32 310 \$	24 607 \$	2 942 \$	220 139 \$
Virements des immeubles de placement	-	2 085	-	-	-	2 085
Entrées	-	8 092	1 428	39	25	9 584
Sorties	-	(38)	(11 762)	-	(752)	(12 552)
Virements aux immeubles de placement	(1 228)	(13 771)	(3 217)	(5 772)	(2 215)	(26 203)
Virements des immeubles au matériel	-	(2 561)	2 561	-	-	-
Solde au 31 mars 2016	27 627 \$	125 232 \$	21 320 \$	18 874 \$	-	193 053 \$
Entrées	<b>153</b>	<b>5 666</b>	<b>3 719</b>	<b>792</b>	-	<b>10 330</b>
Sorties	-	-	<b>(2 955)</b>	<b>(857)</b>	-	<b>(3 812)</b>
Solde au 31 mars 2017	<b>27 780 \$</b>	<b>130 898 \$</b>	<b>22 084 \$</b>	<b>18 809 \$</b>	<b>- \$</b>	<b>199 571 \$</b>

### AMORTISSEMENT ET PERTE DE VALEUR

	Terrains	Immeubles	Matériel	Aménagements de terrains	Améliorations locatives	Total
Solde au 31 mars 2015	- \$	31 341 \$	25 255 \$	3 990 \$	2 181 \$	62 767 \$
Virements des immeubles de placement	-	711	-	-	-	711
Amortissement	-	9 722	2 645	626	55	13 048
Sorties	-	(9)	(11 659)	-	(709)	(12 377)
Perte de valeur / dépréciation	-	2 328	1 075	-	-	3 403
Virements aux immeubles de placement	-	(3 840)	(1 845)	(1 208)	(1 527)	(8 420)
Virements des immeubles au matériel	-	(728)	728	-	-	-
Solde au 31 mars 2016	- \$	39 525 \$	16 199 \$	3 408 \$	- \$	59 132 \$
Amortissement	-	<b>9 417</b>	<b>2 287</b>	<b>595</b>	-	<b>12 299</b>
Sorties	-	-	<b>(2 924)</b>	<b>(857)</b>	-	<b>(3 781)</b>
Perte de valeur	-	<b>1 877</b>	<b>456</b>	-	-	<b>2 333</b>
Solde au 31 mars 2017	<b>- \$</b>	<b>50 819 \$</b>	<b>16 018 \$</b>	<b>3 146 \$</b>	<b>- \$</b>	<b>69 983 \$</b>

### Valeurs comptables

Au 31 mars 2016	27 627 \$	85 707 \$	5 121 \$	15 466 \$	- \$	133 921 \$
<b>Au 31 mars 2017</b>	<b>27 780 \$</b>	<b>80 079 \$</b>	<b>6 066 \$</b>	<b>15 663 \$</b>	<b>- \$</b>	<b>129 588 \$</b>

Le Vieux-Port a comptabilisé une perte de valeur de 2,3 millions de dollars au cours de l'exercice terminé le 31 mars 2017 (31 mars 2016 – 3,4 millions), car la valeur comptable dépassait la valeur recouvrable de 2,3 millions. La dépréciation a été déclenchée par l'abandon des crédits par le gouvernement en 2014 et les pertes d'exploitations annuelles continues du Vieux-Port. La valeur recouvrable a été déterminée par un évaluateur indépendant agréé externe (niveau 2 de la hiérarchie des justes valeurs).

## 5. IMMEUBLES DE PLACEMENT

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

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

Pour l'exercice terminé le 31 mars	2017	2016
Revenus locatifs	9 569 \$	8 623 \$
Charges d'exploitation directes des immeubles de placement qui ont généré les produits locatifs durant l'exercice	7 879	7 008
Charges d'exploitation directes des immeubles de placement qui n'ont pas généré de produits locatifs durant l'exercice	-	57

### COÛT OU COÛT PRÉSUMÉ

	Terrains	Immeubles	Améliorations locatives	Aménagements de terrains et autres frais d'aménagement	Matériel	Total
Solde au 31 mars 2015	3 717 \$	3 237 \$	4 059 \$	6 603 \$	- \$	17 616 \$
Virements des immobilisations corporelles	1 228	13 771	2 215	5 772	3 217	26 203
Entrées	-	262	470	45	3	780
Sorties	-	-	(22)	-	-	(22)
Virements aux immobilisations corporelles	-	(1 979)	(106)	-	-	(2 085)
Solde au 31 mars 2016	4 945 \$	15 291 \$	6 616 \$	12 420 \$	3 220 \$	42 492 \$
Entrées	-	442	455	720	-	1 617
Sorties	-	-	-	-	(179)	(179)
Virements des stocks	468	-	-	-	-	468
Solde au 31 mars 2017	5 413 \$	15 733 \$	7 071 \$	13 140 \$	3 041 \$	44 398 \$

### AMORTISSEMENT ET DÉPRÉCIATION

	Terrains	Immeubles	Améliorations locatives	Aménagements de terrains et autres frais d'aménagement	Matériel	Total
Solde au 31 mars 2015	- \$	994 \$	1 778 \$	1 004 \$	- \$	3 776 \$
Virements des immobilisations corporelles	-	3 840	1 527	1 208	1 845	8 420
Entrées	-	706	473	326	221	1 726
Sorties	-	-	(22)	-	-	(22)
Virements aux immobilisations corporelles	-	(605)	(106)	-	-	(711)
Solde au 31 mars 2016	- \$	4 935 \$	3 650 \$	2 538 \$	2 066 \$	13 189 \$
Entrées	-	931	477	398	182	1 988
Sorties	-	-	-	-	(179)	(179)
Virements des stocks	-	(160)	(531)	(331)	-	(1 022)
Solde au 31 mars 2017	- \$	5 706 \$	3 596 \$	2 605 \$	2 069 \$	13 976 \$
<b>Valeurs comptables</b>						
Au 31 mars 2016	4 945 \$	10 356 \$	2 966 \$	9 882 \$	1 154 \$	29 303 \$
<b>Au 31 mars 2017</b>	<b>5 413 \$</b>	<b>10 027 \$</b>	<b>3 475 \$</b>	<b>10 535 \$</b>	<b>972 \$</b>	<b>30 422 \$</b>

Au cours de l'exercice, PDP a annulé une somme de 1,0 million de dollars (31 mars 2016 - aucune) d'une perte de valeur comptabilisée antérieurement, car sa juste valeur dépassait sa valeur comptable. La valeur recouvrable a été déterminée par un évaluateur indépendant agréé externe (niveau 3 de la hiérarchie des justes valeurs).

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

Immeubles de placement	Valeur comptable	Juste valeur		
		Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3
<b>31 mars 2017</b>	<b>30 422 \$</b>	<b>- \$</b>	<b>- \$</b>	<b>123 012 \$</b>
31 mars 2016	29 303 \$	- \$	- \$	107 100 \$

La juste valeur des immeubles de placement de la Société a été établie au 31 mars 2017 en ayant recours à une combinaison de techniques d'évaluation interne et à des experts-conseils externes. Tous les immeubles de placement significatifs ont été évalués par des évaluateurs indépendants. Les experts-conseils externes sont des évaluateurs agréés indépendants dont les qualifications professionnelles sont pertinentes et reconnues et qui possèdent une expérience récente en ce qui concerne l'emplacement et la catégorie des immeubles de placement faisant l'objet d'une évaluation. La direction examine trimestriellement les hypothèses afin d'actualiser la juste valeur estimée des immeubles de placement.

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

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

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

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

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

## 6. STOCKS

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

31 mars	2017	2016
<b>Total des stocks courants</b>		
Biens immobiliers complétés destinés à la vente	<b>10 019 \$</b>	6 918 \$
Biens immobiliers en voie d'aménagement	<b>231 458</b>	162 735
	<b>241 477</b>	169 653
<b>Total des stocks non courants</b>		
Pour aménagement futur ou la vente	<b>157 236</b>	155 082
<b>Total des stocks de biens immobiliers</b>	<b>398 713 \$</b>	324 735 \$

Une dépréciation de 1,1 million de dollars a été imputée aux stocks au cours de l'exercice terminé le 31 mars 2017 (31 mars 2016 - aucune). Il n'y a eu aucune reprise de dépréciations au cours de l'exercice terminé le 31 mars 2017 (31 mars 2016 - aucune).

La valeur des stocks qui a été imputée au coût des ventes s'est chiffrée à 249,1 millions de dollars (31 mars 2016 - 124,7 millions).

Au 31 mars 2017, la valeur totale des stocks qui devrait être récupérée à même la vente des biens immobiliers d'ici au 31 mars 2018 s'élève à 61,2 millions de dollars, et les montants qui devraient être recouverts après le 31 mars 2018 atteignent 337,5 millions.

## 7. CRÉANCES À LONG TERME

Les créances à long terme comprennent les éléments suivants :

31 mars	2017	2016
Hypothèques (a)	- \$	55 930 \$
Créances sur partenaires (b)	55 806	51 306
Autres créances à long terme (c)	764	-
	<b>56 570 \$</b>	<b>107 236 \$</b>

(a) Au cours de l'exercice, le capital et les intérêts du prêt hypothécaire ont été intégralement remboursés (31 mars 2016 – soldes en capital des hypothèques de 53,8 millions, rapportant un taux moyen pondéré de 0,92 %).

(b) Les créances à long terme auprès des partenaires représentent leur quote-part des effets à payer à verser à la Société. Cette dernière est responsable du montant total des effets à payer pour les terrains situés à Vancouver Ouest, à Jericho et à Fairmont (collectivement, les terrains de Vancouver) et à LeBreton à Ottawa, dont une partie est à recevoir des partenaires. Comme les effets à payer auxquels elles sont liées, les créances à long terme ne portent pas intérêt et le montant total du capital de 67,0 millions de dollars (31 mars 2016 – 63,8 millions) a été actualisé selon un taux d'intérêt du marché moyen pondéré de 2,85 % (31 mars 2016 – 2,99 %). Les créances à long terme n'ont pas de dates de remboursement déterminées, mais le remboursement est fondé sur les flux de trésorerie des projets (voir la note 21).

(c) L'autre créance à long terme représente un billet à ordre ne portant pas intérêt concernant le solde restant d'un bien immobilier.

31 mars	2017	2016
Courants	- \$	56 316 \$
Non courants	56 570	50 920
	<b>56 570 \$</b>	<b>107 236 \$</b>

Exercices se terminant le 31 mars	2018	- \$
	2019	1 654
	2020	-
	2021	3 158
	2022	3 125
Exercices ultérieurs		60 057
Total partiel		67 994 \$
Moins: montants représentant les intérêts théoriques		11 424
		<b>56 570 \$</b>

## 8. TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE

31 mars	2017	2016
Trésorerie	29 249 \$	84 803 \$
Équivalents de trésorerie (a)	410 000	100 000
	<b>439 249 \$</b>	<b>184 803 \$</b>

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

31 mars	2017
0,82 % échéant le 5 avril 2017	75 000 \$
0,82 % échéant le 17 avril 2017	70 000
0,82 % échéant le 17 avril 2017	265 000
	<b>410 000 \$</b>

La Société détient 4,1 millions de dollars (31 mars 2016 – 4,2 millions) en trésorerie et équivalents de trésorerie qui sont réservés à l'usage du Centre des sciences de Montréal.

## 9. CRÉANCES CLIENTS ET AUTRES ACTIFS

Les créances clients et autres actifs comprennent ce qui suit :

31 mars	2017	2016
Charges payées d'avance et autres	4 411 \$	3 407 \$
Loyers et autres créances	32 560	24 427
Autres créances non courantes (a)	-	13 596
Total	36 971 \$	41 430 \$
Courants	26 300 \$	17 281 \$
Non courants	10 671	24 149
	36 971 \$	41 430 \$

(a) Au cours de l'exercice, la Société a reçu l'intégralité de sommes à recevoir de la part d'une municipalité en vertu d'une entente d'aménagement concernant les frais de recouvrement.

## 10. FACILITÉS DE CRÉDIT

31 mars	2017	2016
Facilité de crédit renouvelable à vue de 100 millions de dollars, non garantie, portant intérêt à des taux variant entre 50 points de base et les taux variables des acceptations bancaires plus 45 points de base, échéant le 31 mars 2024 (a)	33 000 \$	47 900 \$
Facilité de crédit renouvelable de 100 millions de dollars, prioritaire, non garantie, portant intérêt à 40 points de base, échéant le 31 mars 2018 (b)	-	-
Total des facilités de crédit	33 000 \$	47 900 \$
Partie courante	33 000 \$	47 900 \$
Partie non courante	-	-
	33 000 \$	47 900 \$

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

Les emprunts sont notamment utilisés pour financer l'achat d'une partie des terrains de Parc Downsview du gouvernement du Canada et pour la construction et l'aménagement ultérieurs. En plus des emprunts, la Société a utilisé les facilités de crédit pour garantir des lettres de crédit en cours de 10,9 millions de dollars (31 mars 2016 – 14,8 millions). Le solde non utilisé de la facilité de crédit au 31 mars 2017 s'élève à 56,1 millions de dollars (31 mars 2016 – 37,3 millions).

L'autorisation d'emprunter est examinée dans le cadre du processus de planification d'entreprise et requiert l'approbation annuelle du ministre des Finances (note 22 (a)).

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

La Société a utilisé cette facilité de crédit pour garantir des lettres de crédit en cours de 54,4 millions de dollars (31 mars 2016 – 72,3 millions). Le solde non utilisé de la facilité de crédit s'élève à 45,6 millions de dollars (31 mars 2016 – 27,7 millions).

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

## 11. EFFETS À PAYER

Les effets à payer ont été émis en contrepartie de l'acquisition de biens immobiliers et sont remboursables au gouvernement. Ces effets sont remboursables selon la première des dates suivantes : à leur échéance (2018 à 2050) ou six mois après la fin de l'exercice de la Société au cours duquel devient disponible le produit net de la vente par la Société des biens immobiliers pour lesquels ont été émis ces effets. Dans un nombre limité de cas, les modalités de l'effet précisent quand l'émetteur peut en exiger le paiement sans égard aux flux de trésorerie du bien. Pour tous les effets, le gouvernement peut choisir d'en reporter le remboursement. Les effets à payer ne portent pas intérêt. Aux fins comptables, les valeurs nominales des effets à payer sont actualisées et comptabilisées à leur juste valeur en tenant compte de la période estimative de leur remboursement, qui n'est pas fixe, ainsi que d'un taux d'intérêt fixe théorique qui est établi au moment de l'émission de ces effets, à l'exception d'un effet comme précisé ci-dessous. Les intérêts théoriques sont alors accumulés et comptabilisés dans les stocks ou passés en charges, le cas échéant, selon la méthode du taux de rendement constant, à un taux moyen pondéré de 1,77% (31 mars 2016 – 2,67 %).

Au cours de l'exercice, les intérêts comptabilisés à l'actif se sont établis à 1,6 million de dollars (31 mars 2016 – 1,7 million) et les intérêts passés en charges se sont élevés à 5,2 millions de dollars (31 mars 2016 – 5,1 millions). En se fondant sur le délai de vente prévu des biens immobiliers, les remboursements du capital se présentent comme suit :

Exercices se terminant le 31 mars	2018	152 886 \$
	2019	11 973
	2020	5 000
	2021	34 300
	2022	15 228
Exercices suivants		236 143
Total partiel		455 530 \$
Moins : montants représentant les intérêts théoriques		46 092
		409 438 \$
Courants		152 886 \$
Non courants		256 552
		409 438 \$

Le montant de 409,4 millions de dollars dans le tableau ci-dessus englobe un effet à payer de 19,0 millions qui n'a pas été actualisé, car la Société a appliqué les valeurs comptables de son prédécesseur au moment de l'obtention du contrôle de Parc Downsview. L'effet est remboursable au gouvernement en 2050.

## 12. DETTES FOURNISSEURS ET AUTRES CRÉDITEURS

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

March 31	2017	2016
Dettes fournisseurs	113 011 \$	44 808 \$
Loyers à payer	171	401
	113 182 \$	45 209 \$
Courants	113 182 \$	45 082 \$
Non courants	-	127
	113 182 \$	45 209 \$

(a) Les créditeurs comprennent une somme de 70,1 millions de dollars remboursable au gouvernement dans le cadre d'un accord de partage des bénéfices liés à un bien immobilier vendu.

(b) Engagements en capital et engagements d'exploitation

(i) Au 31 mars 2017, les engagements en capital pour la viabilisation des terrains et autres coûts d'aménagement s'élevaient à 34,2 millions de dollars (31 mars 2016 – 60,1 millions). La Société ne s'attend à aucun remboursement de ses engagements de capital pour la viabilisation (31 mars 2016 – 6,4 millions de dollars).

(ii) Au 31 mars 2017, les engagements en capital pour les immobilisations corporelles se chiffrent à 4,2 millions de dollars (31 mars 2016 – 2,8 millions).

(iii) Au 31 mars 2017, les engagements d'exploitation pour l'entretien des immobilisations corporelles totalisent 4,0 millions de dollars (31 mars 2016 – 4,6 millions).

## 13. PROVISIONS ET PASSIFS ÉVENTUELS

	Coûts d'achèvement (a)	Paielements en remplacement d'impôts (b)	Autres	Total
Solde au 31 mars 2016	22 943 \$	8 047 \$	192 \$	31 182 \$
Provisions constituées au cours de l'exercice	3 142	3 153	-	6 295
Provisions appliquées au cours de l'exercice	(9 077)	-	(1)	(9 078)
Provisions reprises au cours de l'exercice	(77)	-	(20)	(97)
Solde au 31 mars 2017	16 931 \$	11 200 \$	171 \$	28 302 \$
Courants				19 332 \$
Non courants				8 970
				28 302 \$

(a) Coûts de viabilisation des terrains relatifs à des biens immobiliers vendus se chiffrent à 16,9 millions de dollars (31 mars 2016 – 22,9 millions). On estime que ces coûts s'échelonnent au cours des cinq prochaines années. La Société s'attend à un remboursement de 4,9 millions de dollars (31 mars 2016 – 4,3 millions)

par certaines municipalités locales et régions. Les montants qui font l'objet d'une provision ont été calculés à partir des meilleures estimations de la direction, en tenant compte de la nature des travaux à exécuter, des délais requis pour leur achèvement, de l'expérience antérieure, du marché, ainsi que des risques liés à l'aménagement et à la construction;

(b) Évaluations foncières aux fins des paiements en remplacement d'impôts à compter de janvier 2014 de l'ordre de 11,2 millions de dollars (31 mars 2016 – 8,0 millions) qui sont actuellement contestées par la Société.

### Éventualités

Au 31 mars 2017, la Société était partie à des litiges et à des réclamations qui surviennent de temps à autre dans le cours normal de ses activités, y compris des poursuites relativement à des contrats, à des privilèges de construction, à des revendications concernant des titres autochtones, et à des questions d'emploi et d'environnement. En se fondant sur l'information dont la Société dispose à l'heure actuelle, la direction juge que la résolution de ces questions et que toute obligation pouvant découler de ces éventualités n'auront pas de répercussions défavorables substantielles sur les présents états financiers consolidés. Cependant, comme ces questions sont sujettes à des incertitudes inhérentes et que leur issue est difficile à prévoir, l'opinion de la direction à l'égard de ces questions pourrait changer dans le futur.

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

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

### Coûts de mise hors service d'immobilisations

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

## 14. CHARGES PAR NATURE

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

Pour l'exercice terminé le 31 mars	2017	2016
Coûts des stocks, des matières premières et des fournitures utilisées	162 189 \$	100 628 \$
Participation aux bénéfices (note 12a))	70 091	-
Rémunération et avantages sociaux	43 543	49 228
Impôt foncier, y compris les paiements en remplacement d'impôt	14 650	17 429
Dépréciation et amortissement	14 287	14 774
Coûts des aliments et des boissons	13 290	12 580
Charges de location	12 442	11 161
Honoraires professionnels	11 466	17 407
Services publics	9 360	9 182
Commission	7 085	-
Intérêts	5 836	6 883
Frais liés aux immeubles	5 495	6 717
Marketing et relations publiques	5 387	7 018
Frais liés aux attractions	4 196	4 916
Frais de bureau	2 696	2 724
Perte de valeur	2 362	3 757
Frais en TI	1 175	1 095
Charges diverses	5 511	3 569
	<b>391 061 \$</b>	<b>269 068 \$</b>

## 15. CAPITAUX PROPRES

### a) Capital social

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

### b) Surplus d'apport

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

## 16. CONTRATS DE LOCATION SIMPLE

### Contrats de location à titre de preneur

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

31 mars	2017	2016
Moins de 1 an	654 \$	851 \$
Entre 1 et 5 ans	2 045	1 931
Plus de 5 ans	2 265	36
	4 964 \$	2 818 \$

La Société a des obligations découlant de contrats de location simple pour des quais, des bureaux, du matériel informatique et autre matériel.

La durée de ces contrats varie de 1 à 10 ans.

Au cours de l'exercice terminé le 31 mars 2017, une somme de 0,7 million de dollars a été comptabilisée en charge dans l'état consolidé du résultat global concernant les contrats de location simple (31 mars 2016 – 1,0 million).

### Contrats de location à titre de bailleur

La Société loue ses immeubles de placement, ainsi que certains stocks et immobilisations corporelles, en vertu de contrats de location simple dont la durée initiale varie de moins de 1 an à 21 ans. Certains contrats possèdent des options de renouvellement, et un contrat dispose de 9 options de renouvellement de 10 ans. Les options de renouvellement de ces contrats n'ont pas été incluses dans le tableau ci-dessous.

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

31 mars	2017	2016
Moins de 1 an	18 535 \$	18 354 \$
Entre 1 et 5 ans	29 244	28 961
Plus de 5 ans	14 863	13 515
	62 642 \$	60 830 \$

En vertu d'ententes d'achat et de vente avec une partie liée, la Société est tenue de louer des unités d'habitation à rabais en comparaison des taux du marché. Les unités louées ont généré 1,4 million de dollars en produits locatifs au cours de l'exercice (31 mars 2016 – 1,4 million). Les contrats de location individuels sont renouvelés mensuellement.

## 17. IMPÔTS SUR LE RÉSULTAT

31 mars	2017	2016
Charge d'impôt sur le résultat		
Charge d'impôt différée	<b>(7 138) \$</b>	(611) \$
Charge d'impôt exigible	<b>35 701</b>	12 926
Total de la charge d'impôt	<b>28 563</b>	12 315
Rapprochement avec le taux d'imposition effectif		
Bénéfice excluant l'impôt	<b>116 881</b>	46 329
Taux national d'imposition	<b>26.50 %</b>	26.50 %
Impôt en appliquant le taux national d'imposition	<b>30 973</b>	12 277
Charges non déductibles	<b>37</b>	27
Changement du taux d'imposition	<b>(703)</b>	672
Excédent/(déficit) de l'exercice précédent	<b>(692)</b>	1
Incidence de l'exonération d'impôt de l'Alberta	<b>(1 022)</b>	(780)
Différence du taux d'imposition provincial	<b>(12)</b>	(58)
Autres ajustements	<b>(18)</b>	176
Total de la charge d'impôt	<b>28 563 \$</b>	12 315 \$

### CHARGE D'IMPÔT COURANTE

31 mars	2017	2016
Impôt constaté en résultat		
Année courante	<b>36 092 \$</b>	13 229 \$
Redressement au titre des exercices antérieurs	<b>(391)</b>	(303)
Total de la charge d'impôt courante	<b>35 701</b>	12 926
Recouvrement de l'impôt différé		
Création et reprise des différences temporaires	<b>(6 120)</b>	(1 654)
Redressement au titre des exercices antérieurs	<b>(301)</b>	303
Réduction du taux d'imposition	<b>(717)</b>	740
Total du recouvrement de l'impôt différé	<b>(7 138)</b>	(611)
<b>Total de la charge d'impôt</b>	<b>28 563 \$</b>	12 315 \$

### ACTIFS ET PASSIFS D'IMPÔT DIFFÉRÉ COMPTABILISÉS

	Actifs		Passifs		Net	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Immeubles de placement et stocks	<b>68 912</b>	69 128 \$	-	- \$	<b>68 912</b>	69 128 \$
Immobilisations corporelles	<b>10 322</b>	8 079	-	-	<b>10 322</b>	8 079
Investissement réalisé dans la Fondation	-	-	<b>(240)</b>	(190)	<b>(240)</b>	(190)
Loyers à recevoir	-	-	<b>(417)</b>	(484)	<b>(417)</b>	(484)
Pertes autres qu'en capital	<b>12 354</b>	9 981	-	-	<b>12 354</b>	9 981
Incitatifs à la location	-	-	<b>(508)</b>	(495)	<b>(508)</b>	(495)
Effets à payer	-	-	<b>(12 223)</b>	(13 986)	<b>(12 223)</b>	(13 986)
Créditeurs et charges à payer	<b>375</b>	438	-	-	<b>375</b>	438
Provision	<b>2 973</b>	1 984	-	-	<b>2 973</b>	1 984
Réserve pour impôts	-	-	<b>(2)</b>	(4)	<b>(2)</b>	(4)
Effets à recevoir	-	182	-	-	-	182
Autres	<b>459</b>	156	<b>(538)</b>	(460)	<b>(79)</b>	(304)
	<b>95 395</b>	89 948 \$	<b>(13 928)</b>	(15 619) \$	<b>81 467</b>	74 329 \$

	Solde au 1 <sup>er</sup> avril 2016	Actifs acquis au courant de l'exercice	Comptabilisé en résultat	Solde au 31 mars 2017
Immeubles de placement et stocks	69 128 \$	- \$	(216) \$	<b>68 912 \$</b>
Immobilisations corporelles	8 079	-	2 243	<b>10 322</b>
Investissement dans la Fondation	(190)	-	(50)	<b>(240)</b>
Loyers à recevoir	(484)	-	67	<b>(417)</b>
Pertes autres qu'en capital	9 981	-	2 373	<b>12 354</b>
Incitatifs à la location	(495)	-	(13)	<b>(508)</b>
Effets à payer	(13 986)	-	1 763	<b>(12 223)</b>
Créditeurs et charges à payer	438	-	(63)	<b>375</b>
Provision	1 984	-	989	<b>2 973</b>
Réserve pour impôts	(4)	-	2	<b>(2)</b>
Effets à recevoir	182	-	(182)	<b>-</b>
Autres	(304)	-	225	<b>(79)</b>
Total des actifs (passifs) d'impôts	74 329 \$	- \$	7 138 \$	<b>81 467 \$</b>

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

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

La hausse hors trésorerie des intérêts de 6,8 millions de dollars (31 mars 2016 – 6,8 millions) des effets à payer, dont 1,6 million ont été incorporés dans les stocks de biens immobiliers (31 mars 2016 – 1,7 million), a été exclue des activités de financement et d'investissement dans le tableau consolidé des flux de trésorerie.

Pour l'exercice terminé le 31 mars 2017, il n'y avait pas de coût d'achèvement à payer exclu des activités opérationnelles dans le tableau consolidé des flux de trésorerie (31 mars 2016 – 26,0 millions de dollars).

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

31 mars	2017	2016
Créances clients et diverses	<b>7 106 \$</b>	(13 675) \$
Créances à long terme	<b>50 666</b>	(39 700)
Dettes fournisseurs et autres créditeurs	<b>(1 537)</b>	6 704
Provisions	<b>6 198</b>	4 297
Effets à payer	<b>1 190</b>	1 487
Produits différés	<b>(175)</b>	(1 037)
Loyers reçus d'avance, dépôts et autres passifs	<b>(627)</b>	(6 075)
Total	<b>62 821 \$</b>	(47 999) \$

## 19. OPÉRATIONS ENTRE PARTIES LIÉES ET SOLDES

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

Au cours de l'exercice, la Société a versé un dividende de 6,5 millions de dollars (31 mars 2016 – 10,0 millions) à son actionnaire, le gouvernement du Canada.

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

- i) Les effets à payer au gouvernement ne portent pas intérêt (note 11) et sont remboursables selon la première des dates suivantes : à leur échéance ou six mois après la fin de l'exercice de la Société au cours duquel devient disponible le produit net de la vente par la Société des biens immobiliers pour lesquels ont été émis ces effets, sauf dans un nombre limité de cas où les modalités de l'effet précisent quand l'émetteur peut en exiger le paiement sans égard aux flux de trésorerie du bien. Au cours de l'exercice en cours, la Société a effectué des versements de 28,6 millions de dollars sur ses effets à payer à des parties liées (31 mars 2016 – 15,6 millions).
- ii) Au cours de l'exercice, la Société a acquis auprès de parties liées un bien immobilier de 147,9 millions de dollars (31 mars 2016 – 27,8 millions de dollars), dont la somme de 3,6 millions de dollars (31 mars 2016 – 4,9 millions de dollars) a été payée en espèces et le reste financé par des effets à payer ne portant pas intérêt d'une valeur nominale de 144,3 millions de dollars (31 mars 2016 – 22,9 millions de dollars).
- Au cours de l'exercice, la Société a conclu avec des parties liées un accord d'achat et de vente visant à acquérir des biens immobiliers. Conformément à ces accords d'achat et de vente, la Société partagera une partie des produits de la vente avec les parties liées.
- L'un des accords permet au vendeur initial de recevoir 50 % des produits nets de la transaction grâce à une clause de partage des bénéfices. La Société a acheté ce bien immobilier auprès de Services publics et Approvisionnement Canada (SPAC) une valeur d'échange de 128,0 millions de dollars. Ce bien a été vendu au cours de l'exercice; de ce fait, la Société a comptabilisé un montant à payer de 70,1 millions de dollars à SPAC et une charge correspondante dans les frais d'aménagement immobilier.
  - Conformément aux deux autres accords, les parties liées recevront 50 % de la différence entre les produits de la vente à la cession future des biens immobiliers et le prix d'achat original.
- iii) La Société a touché différents revenus locatifs et autres produits d'organismes et de ministères du gouvernement fédéral totalisant 4,4 millions de dollars (31 mars 2016 – 1,9 million), provenant surtout de contrats de location conclus avec le ministère de la Défense nationale et avec Services publics et Approvisionnement Canada.
- iv) La Société détient des créances nettes sur des organismes et de ministères fédéraux s'élevant à 0,2 million de dollars (31 mars 2016 – 0,2 million).
- v) La rémunération des principaux membres du personnel de direction, qui comprennent l'équipe de la haute direction et le conseil d'administration de la Société, est décrite dans le tableau suivant :

Pour l'exercice terminé le 31 mars	2017	2016
Avantages courants (1)	<b>3 110 \$</b>	3 257 \$
Avantages postérieurs à l'emploi (2)	<b>253</b>	109
	<b>3 363 \$</b>	3 366 \$

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

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

## 20. JUSTE VALEUR DES INSTRUMENTS FINANCIERS

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

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

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

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

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

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

## 21. PARTENARIATS

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

Voici la liste des partenariats de la Société :

Partenariat	Emplacement	Nature du bien immobilier	Participation	
			31 mars 2017	31 mars 2016
CLC Bosa	Calgary, Alberta	Aménagement de terrain	50,0 %	50,0 %
Vancouver Ouest	Vancouver, C.-B.	Aménagement de terrain	50,0 %	50,0 %
Jericho	Vancouver, C.-B.	Aménagement de terrain	50,0 %	50,0 %
Fairmont	Vancouver, C.-B.	Aménagement de terrain	50,0 %	50,0 %
LeBreton	Ottawa, Ontario	Aménagement de terrain	66,7 %	-

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

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

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

En février 2017, la Société a conclu, au sujet d'un bien situé à Ottawa, une entente d'aménagement de terrain avec un partenaire tiers, à savoir la société Algonquins of Ontario Opportunities (AOO). L'entente d'aménagement de terrain est contrôlée conjointement par la Société et le partenaire tiers. La Société a déterminé que l'entente est une entreprise commune en fonction des conditions et de la structure de l'accord contractuel, qui exigent l'approbation unanime de la Société et du partenaire tiers pour ce qui est de toutes les décisions concernant les autres activités pertinentes à ce bien. L'achat des terrains d'Ottawa

a été financé par un billet ne portant pas intérêt émis par la Société. Cette dernière est responsable du remboursement total du billet selon la première des dates suivantes : à leur date d'échéance ou six mois après la fin de l'exercice de la Société lorsque devient disponible le produit net provenant du bien immobilier. Ce billet sera financé en partie par la quote-part du partenaire tiers des effets à payer, qui est reflétée comme créance à long terme (voir la note 7).

Les montants suivants, inclus dans les présents états financiers consolidés, représentent la quote-part de la Société des actifs et passifs de ses participations dans les partenariats au 31 mars 2017 et les résultats d'exploitation et les flux de trésorerie du 1<sup>er</sup> avril 2016 au 31 mars 2017 :

Au 31 mars	Jericho		Fairmont		Bosa		Autres		Total	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Actifs	<b>92 436 \$</b>	92 584 \$	<b>23 143 \$</b>	23 219 \$	<b>16 169 \$</b>	14 632 \$	<b>11 620 \$</b>	5 376 \$	<b>143 368 \$</b>	135 811 \$
Passifs*	<b>95 764</b>	92 787	<b>21 421</b>	20 516	<b>46</b>	(44)	<b>9 937</b>	3 746	<b>127 168</b>	117 005
<b>Pour l'exercice terminé le 31 mars</b>	<b>2017</b>	2016	<b>2017</b>	2016	<b>2017</b>	2016	<b>2017</b>	2016	<b>2017</b>	2016
Produits	<b>1 224</b>	1 208	<b>1 029</b>	778	-	-	<b>54</b>	4	<b>2 307</b>	1 990
Charges	<b>1 067</b>	1 104	<b>2 032</b>	1 369	<b>34</b>	(34)	<b>138</b>	55	<b>3 271</b>	2 494
Bénéfice net (perte nette)	<b>157</b>	104	<b>(1 003)</b>	(591)	<b>(34)</b>	34	<b>(84)</b>	(51)	<b>(964)</b>	(504)
Flux de trésorerie provenant des (affectés aux) activités opérationnelles	<b>353</b>	(186)	<b>(973)</b>	(1 022)	<b>(1 569)</b>	(447)	<b>(165)</b>	(55)	<b>(2 354)</b>	(1 710)
Flux de trésorerie provenant des activités de financement	-	(3 472)	-	(3 471)	-	-	-	-	-	(6 943)
Flux de trésorerie affectés aux activités d'investissement	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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

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

La quote-part de la Société en ce qui a trait aux engagements relatifs aux propriétés pour la viabilisation des terrains et les autres coûts d'aménagement pour les partenariats s'élève à 2,7 millions de dollars au 31 mars 2017 (31 mars 2016 - 1,9 million) et est incluse dans les engagements relatifs aux propriétés dans la note 12b)).

## 22. GESTION DES RISQUES FINANCIERS

### a) Risque de liquidité

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

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

Au 31 mars 2017	Échéant d'ici au 31 mars 2018	Par la suite	Total
Facilités de crédit (note 10)	33 000 \$	- \$	33 000 \$
Effets à payer (note 11)	152 886	302 644	455 530
Dettes fournisseurs et autres créditeurs (note 12)	113 182	-	113 182
	299 068 \$	302 644 \$	601 712 \$
Au 31 mars 2016	Échéant d'ici au 31 mars 2017	Par la suite	Total
Facilités de crédit (note 10)	47 900 \$	- \$	47 900 \$
Effets à payer (note 11)	48 590	291 224	339 814
Dettes fournisseurs et autres créditeurs (note 12)	45 082	127	45 209
	141 572 \$	291 351 \$	432 923 \$

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

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

Le ministre des Finances a accordé à la Société une autorisation d'emprunter de 200 millions de dollars (31 mars 2016 – 200 millions). L'autorisation d'emprunter de 100 millions de dollars de la Société immobilière du Canada expire le 31 mars 2018. Celle de 100 millions de dollars de Parc Downsview expire le 30 juin 2017. Les autorisations d'emprunter de la Société sont examinées annuellement dans le cadre du processus de planification d'entreprise. La Société dispose de 200 millions de dollars en facilités de crédit, dont 101,7 millions n'ont pas été utilisés (31 mars 2016 – 65,0 millions). Les facilités de crédit de la Société immobilière du Canada et de Parc Downsview viennent à échéance respectivement le 31 mars 2018 et le 31 mars 2024.

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

#### **b) Risque de marché**

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

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

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

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

#### **c) Risque de crédit**

Le risque de crédit de la Société découle de la possibilité que des locataires ou des acheteurs ayant contracté un prêt hypothécaire consenti par le vendeur éprouvent des difficultés financières et ne soient pas en mesure de rembourser les sommes dues en vertu de leurs engagements. Dans le cas des prêts hypothécaires consentis par le vendeur, l'accord est garanti par une hypothèque sur le bien immobilier. En ce qui concerne les créances à long terme auprès de partenariats, les versements sont effectués à même les flux de trésorerie des partenariats. Les flux de trésorerie projetés des partenariats aux partenaires sont beaucoup plus élevés que le montant des créances à long terme dues à la Société au 31 mars 2017.

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

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

Les créances de 32,6 millions de dollars (31 mars 2016 – 24,4 millions) de la Société comprennent principalement des soldes exigibles. La Société effectue chaque mois un examen de ses créances d'exploitation et établit une provision appropriée pour les créances douteuses.

Les créances à long terme de la Société s'élevant à 56,6 millions de dollars (31 mars 2016 – 107,2 millions) englobent 55,8 millions (31 mars 2016 – 51,3 millions) de créances sur les partenaires et 0,8 million de créances à long terme provenant d'une vente de bien immobilier pendant l'exercice en cours. La Société a perçu le remboursement de tous les prêts hypothécaires consentis par le vendeur au cours de l'exercice (31 mars 2016 – 55,9 millions de dollars). Chaque trimestre, la Société examine les créances sur les partenaires et l'autre créance à long terme pour déterminer si des provisions sont nécessaires.

La trésorerie de la Société, y compris les dépôts bancaires et les dépôts à terme, s'élève à 439,2 millions de dollars (31 mars 2016 – 184,8 millions) et est détenue par d'importantes institutions financières, qui sont cotées AA par une agence de notation reconnue. La Société ne prévoit pas que les contreparties liées ne s'acquitteront pas de leurs obligations.

## 23. GESTION DU CAPITAL

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

31 mars	2017	2016
Capitaux propres	555 694 \$	473 876 \$
Facilités de crédit	33 000	47 900
Effets à payer	409 438	287 153
Trésorerie et équivalents de trésorerie	439 249	184 803
Total	1 437 381 \$	993 732 \$

La Société détient des effets à payer à l'actionnaire. En vertu des accords connexes, ces effets ne sont exigibles que lorsque les biens immobiliers pour lesquels ils ont été émis génèrent des flux de trésorerie positifs, sauf pour i) cinq billets pour lesquels l'émetteur peut exiger un paiement de 145,0 millions de dollars d'ici à mars 2018, et ii) un billet de 19,0 millions de dollars qui vient à échéance en 2050.

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

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

Au 31 mars 2017, la trésorerie et les équivalents de trésorerie totalisent 439,2 millions de dollars. Les équivalents de trésorerie, dont les échéances sont d'au plus 17 jours, sont investis dans des dépôts à terme auprès d'une banque à charte canadienne.

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

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

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

## 24. RÉGIMES DE RETRAITE

La Société dispose de deux régimes de retraite à cotisations déterminées à l'intention de tous les employés à temps plein et de certains employés à temps partiel de la Société immobilière du Canada. Conformément aux dispositions des régimes, les employés peuvent y adhérer dès leur date d'embauche ou après un an de service. Le coût des services rendus au cours de la période au titre de ces régimes s'est élevé à 1,2 million de dollars pour l'exercice terminé le 31 mars 2017 (31 mars 2016 – 1,4 million).

# RÉPERTOIRE DE LA SOCIÉTÉ

## SIÈGE SOCIAL

1, avenue University,  
Bureau 1200  
Toronto (Ontario) M5J 2P1  
Tél. : (416) 952-6100  
Télec : (416) 952-6200  
[info@clc.ca](mailto:info@clc.ca)

## BUREAUX

### CALGARY

Édifice K4  
3951, cr. Trasimene Sud-Ouest  
Calgary (Alberta) T3E 7J6  
Tél. : (403) 292-6222  
Télec : (403) 292-6246

### EDMONTON

10305, rue 152 Nord-Ouest  
Edmonton (Alberta) T5E 2S2  
Tél. : (780) 495-7120  
Télec : (780) 495-7140

### HALIFAX

1959, rue Upper Water,  
Bureau 1301  
Halifax (Nouvelle-Écosse) B3J 3N2  
Tél. : (902) 422-1737  
Télec : (902) 422-2388

### MONTRÉAL

333, rue de la Commune Ouest  
Montréal (Québec) H2Y 2E2  
Tél. : (514) 283-5555  
Télec : (514) 496-4033

### OTTAWA

100, rue Queen,  
Bureau 1050  
Ottawa (Ontario) K1P 1J9  
Tél. : (613) 564-3015  
Télec : (613) 564-3016

### VANCOUVER

4949, rue Heather,  
Bureau 200  
Vancouver (Colombie-Britannique)  
V5Z 3L7  
Tél. : (604) 257-0140  
Télec : (604) 257-0150

### CENTRE DES SCIENCES DE MONTRÉAL

2, rue de la Commune Ouest  
Montréal (Québec) H2X 4B2  
Tél. : (514) 283-7160  
[www.centredessciencesdemontreal.com](http://www.centredessciencesdemontreal.com)

### PARC DOWNSVIEW

70, rue Canuck  
Toronto (Ontario) M3K 2C5  
Tél. : (416) 952-2222  
[www.downsviewpark.ca](http://www.downsviewpark.ca)

### TOUR NATIONALE DU CANADA

301, rue Front Ouest  
Toronto (Ontario) M5V 2T6  
Tél. : (416) 868-6937  
Télec : (416) 601-4722  
[www.cntower.ca](http://www.cntower.ca)

### VIEUX-PORT DE MONTRÉAL

333, rue de la Commune Ouest  
Montréal (Québec) H2Y 2E2  
Tél. : (514) 283-5256  
[www.vieuxportdemontreal.com](http://www.vieuxportdemontreal.com)





Société immobilière du Canada limitée  
Canada Lands Company Limited

Canada

