

# SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE DU CANADA LIMITÉE

États financiers trimestriels

T3 2016-2017

1<sup>er</sup> octobre 2016 au 31 décembre 2016



CANADA LANDS COMPANY LIMITED  
SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE DU CANADA LIMITÉE

Canada



# Rapport de gestion

---

*Pour l'exercice terminé le 31 décembre 2016*

*Le rapport de gestion pour la SICL ci-après doit être lu de concert avec les états financiers consolidés non audités de la Société inclus dans le présent rapport trimestriel et les états financiers consolidés audités de la Société inclus dans le rapport annuel de 2015-2016 de la SICL.*

## MODE DE PRÉSENTATION

Les données financières incluses dans le présent rapport de gestion pour la période terminée le 31 décembre 2016 comprennent les informations importantes jusqu'au 21 février 2017. Les données financières ont été préparées conformément aux Normes internationales d'information financière (« IFRS ») publiées par l'International Accounting Standards Board (« IASB »). À moins d'indications contraires, tous les montants sont présentés en millions de dollars canadiens, sauf pour les données concernant les honoraires, la superficie, les prix du pétrole, les indemnités quotidiennes et les dépenses par visiteur.

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

## SECTEURS D'ACTIVITÉS

La SICL exerce ses activités principalement dans deux domaines : 1) le secteur de l'immobilier, par l'entremise de la Société immobilière du Canada et de Parc Downsview, et 2) 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'entreprise de la Tour CN, du parc et des aires récréatives actives de Downsview et du Vieux-Port de Montréal, lequel comprend 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 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 comprend la gestion et l'organisation d'activités sur le site urbain récréatif, touristique et culturel long de 2,2 kilomètresle long du fleuve Saint-Laurent, et l'autre est axé sur l'exploitation, l'entretien et la promotion du Centre des sciences de Montréal.

## GOUVERNANCE

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

Le conseil d'administration de la SICL est composé du président et de six administrateurs. Le président et les administrateurs sont indépendants de la direction et sont nommés par le gouverneur en conseil. Fixée



par le gouverneur en conseil, la rémunération du président et des administrateurs consiste en des honoraires annuels de 9 400 \$ pour le président et de 4 500 \$ pour les administrateurs, en plus d'indemnités quotidiennes de 375 \$ pour le président et les administrateurs et de 250 \$ pour les réunions par téléconférence.

Pour la période terminée le 31 décembre 2016, 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 décembre 2015 – 0,3 \$).

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, de 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 la période terminée le 31 décembre 2016 par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent).

	Trimestre terminé le 31 décembre			Trois trimestres terminés le 31 décembre		
	<b>2016</b>	<i>Budget de 2016</i>	<i>2015</i>	<b>2016</b>	<i>Budget de 2016</i>	<i>2015</i>
Ventes immobilières	<b>15.9 \$</b>	23.6 \$	2.4 \$	<b>25.8 \$</b>	53.8 \$	58.8 \$
Attractions, aliments, boissons et autres produits d'accueil	<b>18.7</b>	14.9	17.5	<b>84.7</b>	76.3	78.8
Activités de location	<b>9.9</b>	14.0	9.7	<b>34.9</b>	45.0	31.8
Intérêts et produits divers	<b>2.2</b>	1.1	2.5	<b>7.7</b>	4.5	8.4
<b>Total des produits</b>	<b>46.7 \$</b>	<b>53.6 \$</b>	<b>32.1 \$</b>	<b>153.1 \$</b>	<b>179.6 \$</b>	<b>177.8 \$</b>
Frais généraux et administratifs	<b>7.6</b>	7.4	6.8	<b>18.8</b>	20.9	20.3
Résultat avant impôts	<b>8.3</b>	4.2	(2.4)	<b>35.4</b>	33.1	16.4
Résultat net et résultat global (après impôts)	<b>5.9</b>	3.1	(1.8)	<b>25.6</b>	24.8	12.1



\* Parentité :

	Trimestre terminé le 31 décembre 2016				Trois trimestres terminés le 31 décembre 2016			
	Vieux-Port	Parc Downsview	Société immobilière du Canada	Total	Vieux-Port	Parc Downsview	Société immobilière du Canada	Total
Ventes immobilières	- \$	- \$	15.9 \$	15.9 \$	- \$	- \$	25.8 \$	25.8 \$
Attractions, aliments, boissons et autres produits d'accueil	1.0	0.1	17.6	18.7	3.8	0.9	80.0	84.7
Activités de location	1.0	3.0	5.9	9.9	6.4	9.3	19.2	34.9
Intérêts et produits divers	1.0	0.1	1.1	2.2	2.3	1.4	4.0	7.7
<b>Total des produits</b>	<b>3.0 \$</b>	<b>3.2 \$</b>	<b>40.5 \$</b>	<b>46.7 \$</b>	<b>12.5 \$</b>	<b>11.6 \$</b>	<b>129.0 \$</b>	<b>153.1 \$</b>
Frais généraux et administratifs	2.6	0.1	4.9	7.6	3.1	0.2	15.5	18.8
Résultat avant impôts	(4.1)	(0.5)	12.9	8.3	(8.1)	1.0	42.5	35.4
Résultat net et résultat global (après impôts)	(2.8)	(0.4)	9.1	5.9	(5.3)	0.8	30.1	25.6

	Trimestre terminé le 31 décembre 2016				Trois trimestres terminés le 31 décembre 2016			
	Vieux-Port	Parc Downsview	Société immobilière du Canada	Total	Vieux-Port	Parc Downsview	Société immobilière du Canada	Total
Ventes immobilières	- \$	- \$	2.3 \$	2.3 \$	- \$	52.9 \$	5.9 \$	58.8 \$
Attractions, aliments, boissons et autres produits d'accueil	1.8	0.2	15.6	17.6	7.4	2.0	69.4	78.9
Activités de location	1.7	2.7	5.3	9.7	7.3	7.6	16.9	31.8
Intérêts et produits divers	0.8	0.4	1.3	2.5	2.9	1.0	4.5	8.4
<b>Total des produits</b>	<b>4.3 \$</b>	<b>3.3 \$</b>	<b>24.5 \$</b>	<b>32.1 \$</b>	<b>17.6 \$</b>	<b>63.5 \$</b>	<b>96.7 \$</b>	<b>177.8 \$</b>
Frais généraux et administratifs	1.2	0.1	5.5	6.8	3.4	0.5	16.4	20.3
Résultat avant impôts	(3.0)	(0.1)	0.7	(2.4)	(8.1)	3.1	21.4	16.4
Résultat net et résultat global (après impôts)	(2.3)	0.1	0.4	(1.8)	(6.2)	2.3	16.0	12.1



## PRODUITS

Les produits de la période se sont établis à 153,1 \$, soit respectivement 26,5 \$ et 24,7 \$ de moins que les prévisions budgétaires et le montant de la période correspondante de l'exercice précédent.

Les produits proviennent essentiellement de quatre sources :

### 1) Ventes immobilières

Les ventes immobilières de 15,9 \$ pour la période et de 25,8 \$ depuis le début de l'exercice comprennent les ventes de biens immobiliers aménagés à titre de terrains à bâtir et vendus à des constructeurs de maisons individuelles ainsi que des ventes de blocs de terrains aménagés. En raison de la nature de ses activités, la Société ne peut forcément enregistrer d'année en année un volume constant de ventes. Les produits englobent les ventes conclues dans des projets particuliers à travers le pays, en fonction des différents marchés et de l'état d'avancement des projets.

Les ventes immobilières par région ont été les suivantes :

	Trimestre terminé le 31 décembre		Trois trimestres terminés le 31 décembre	
	2016	2015	2016	2015
Ouest	15.8 \$	2.4 \$	18.1 \$	4.8 \$
Ontario	0.1	-	7.2	52.9
Québec	-	-	-	1.1
Atlantique	-	-	0.5	-
<b>Total</b>	<b>15.9 \$</b>	<b>2.4 \$</b>	<b>25.8 \$</b>	<b>58.8 \$</b>

Les ventes immobilières du trimestre se sont soldées par une marge brute, excluant les frais généraux et administratifs et les impôts, de 10,6 \$ (ou 67 %). Le cumul des ventes de 25,8 \$ depuis le début de l'exercice a permis de dégager une marge brute de 12,7 \$ (ou 49 %) contre une marge brute de 0,8 \$ (ou 32 %) et 5,1 \$ (ou 9 %) au cours des périodes correspondantes de l'exercice précédent. Les ventes depuis le début de l'exercice sont inférieures de 28,0 \$ aux prévisions budgétaires, en raison de ventes prévues au budget remises à plus tard au cours de l'exercice ou avancées et closes au cours de l'exercice précédent. Les marges varient considérablement d'un projet à l'autre, et dépendent de nombreux facteurs, dont la demande du marché dans la région où se déroule le projet, la proximité d'un aménagement concurrentiel, la combinaison de produits à l'intérieur du projet, le coût du terrain et le délai de vente d'un projet.



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

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

### *Tour CN*

Les produits (excluant les intérêts et les produits divers) de la Tour CN de 17,6 \$ réalisés au cours du trimestre et de 80,0 \$ pour le cumul annuel jusqu'à ce jour dépassent respectivement ceux des périodes correspondantes de l'exercice précédent de 2,0 \$ et de 10,6 \$. La marge brute de 6,2 \$ pour le trimestre et de 41,6 \$ pour le cumul annuel est supérieure à celle des périodes correspondantes de l'exercice précédent de l'ordre respectif de 1,4 \$ et de 9,2 \$.

L'amélioration du cumul jusqu'à ce jour 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'achalandage au cours du trimestre s'est élevé à 309 000 visiteurs et à 1 607 000 visiteurs depuis le début de l'exercice, ce qui représente une hausse de 17 % pour les deux périodes par rapport aux périodes correspondantes de l'exercice précédent. Les dépenses moyennes par visiteur pour le cumul annuel restent constantes par rapport à celles de la période précédente et s'établissent à 49,03 \$.

### *Vieux-Port de Montréal*

Au cours du trimestre et depuis le début de l'exercice, le Vieux-Port a tiré des produits respectifs de 1,0 \$ et de 3,8 \$ du Centre des sciences de Montréal (CSM) et de ses activités liées au stationnement, aux concessions, aux programmes et aux événements. Les produits étaient respectivement inférieurs de 0,8 \$ et de 3,6 \$ à ceux des périodes correspondantes 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.

### *Downsview Park*

Au cours du trimestre et depuis le début de l'exercice, Parc Downsview a réalisé des produits respectifs de 0,1 \$ et de 0,9 \$ sur ses activités liées aux installations sportives, aux programmes et aux événements, soit respectivement 0,1 \$ et 1,1 \$ inférieurs à ceux des périodes correspondantes de l'exercice précédent. La baisse des produits est attribuable à une décision stratégique d'externaliser ces activités au moyen de contrats de location des espaces et d'ententes de gestion 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 9,9 \$ du trimestre et de 34,9 \$ depuis le début de l'exercice ont été générés par les biens de placement, les stocks de biens immobiliers qui sont à diverses étapes d'aménagement et d'autres biens immobiliers de la Société immobilière du Canada, du Vieux-Port et de Parc Downsview. Les produits de location sont respectivement supérieurs de 0,2 \$ et de 3,1 \$ à ceux du trimestre et du cumul annuel correspondants de l'exercice précédent.

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

	Trimestre terminé le 31 décembre		Trois trimestres terminés le 31 décembre	
	2016	2015	2016	2015
Ouest	3.5 \$	3.7 \$	10.7 \$	11.9 \$
Ontario	5.1	4.0	17.2	12.0
Québec	1.3	2.0	7.0	7.9
Atlantique	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>9.9 \$</b>	<b>9.7 \$</b>	<b>34.9 \$</b>	<b>31.8 \$</b>

La marge brute de location de 2,2 \$ pour la période correspondait à celle de la période comparable précédente, et la marge brute de location de 8,8 \$ (ou 25,1 %) depuis le début de l'exercice a été supérieure de 1,9 \$ par rapport à l'exercice précédent.

### 4) Intérêts et produits divers

Les intérêts et produits divers de 2,2 \$ pour le trimestre et de 7,7 \$ depuis le début de l'exercice comprennent principalement des intérêts sur les placements à court terme, la trésorerie et les équivalents de trésorerie, les créances à long terme et les hypothèques, ainsi que des dons et des produits de parrainage du Vieux-Port



## Autre

### Frais généraux et administratifs

Les frais généraux et administratifs de 7,6 \$ pour le trimestre sont supérieurs de 0,8 \$ à ceux du trimestre correspondant de l'exercice précédent, mais ceux de 18,8 \$ depuis le début de l'exercice sont inférieurs de 1,5 \$ à ceux de la période correspondante de l'exercice précédent.

### Impôts

Le taux d'imposition effectif de 27,8 % est conforme aux taux prévus par les dispositions législatives.

## SITUATION FINANCIÈRE

### ACTIF

Au 31 décembre 2016 et au 31 mars 2016, la valeur comptable du total des actifs s'établissait respectivement à 872.1 \$ et à 912,7 \$. Le tableau suivant présente un résumé des actifs de la Société :

	31 décembre 2016	31 mars 2016
Stocks	383.0 \$	324.7 \$
Biens de placement	29.3	29.3
Immobilisations corporelles	128.0	133.9
Trésorerie et équivalents de trésorerie	135.8	184.8
Actif d'impôts différés à recouvrer	94.1	89.9
Créances à long terme	53.5	107.2
Créances clients et autres actifs	48.4	42.9
<b>Total</b>	<b>872.1 \$</b>	<b>912.7 \$</b>

### Stocks

Les stocks de la Société incluent 156,5 \$ de biens immobiliers destinés à l'aménagement (31 mars 2016 – 155,1 \$), 223,3 \$ de biens immobiliers en voie d'aménagement (31 mars 2016 – 162,7 \$) et 3,3 \$ 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 dépensé 34,1 \$ au cours de la période et 72,0 \$ depuis le début de l'exercice pour les biens immobiliers en question par rapport à 29,3 \$ et à 51,0 \$, respectivement, au cours des périodes correspondantes de l'exercice précédent. Les dépenses liées aux stocks varient d'une année à l'autre,



selon les dépenses requises et prévues pour les biens en question dans le but de les préparer pour les vendre.

### **Immeubles de placement**

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

### **Immobilisations corporelles**

Les immobilisations corporelles comprennent principalement la Tour CN, le parc 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 entrées d'immobilisations de 2,0 \$ au cours de la période et de 4,6 \$ depuis le début de l'exercice, par rapport à 0,8 \$ et à 8,1 \$, respectivement, pour les périodes correspondantes de l'exercice précédent. Les dépenses en immobilisations fluctuent d'une période à l'autre, selon les sommes requises et prévues pour les immobilisations corporelles. La charge d'amortissement hors trésorerie des immobilisations corporelles s'est chiffrée à 3,1 \$ pour la période et à 9,2 \$ depuis le début de l'exercice, contre respectivement 2,9 \$ et 9,9 \$ pour les périodes correspondantes de l'exercice précédent. Au cours du trimestre et depuis le début de l'exercice, les immobilisations corporelles du Vieux-Port ont été dépréciées, car leur juste valeur était respectivement inférieure de 0,6 \$ et de 1,3 \$ 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 trésorerie. Au 31 décembre 2016, les soldes de la trésorerie et des équivalents de trésorerie, détenus auprès d'importantes banques à charte canadienne et institutions financières, totalisaient 135,8 \$ contre 184,8 \$ au 31 mars 2016.

### **Actif d'impôts différés**

L'actif d'impôts différés de 94,1 \$ est principalement attribuable aux différences temporaires entre la valeur comptable des actifs et des passifs aux fins de présentation de l'information financière et les montants utilisés à des fins fiscales à Parc Downsview. L'actif d'impôts différés doit être réalisé à la vente de terrains en voie d'aménagement au cours des prochaines années.



## Créances à long terme

Les créances à long terme de 53,5 \$ comprennent des sommes à recevoir des partenaires à même les flux de trésorerie des coentreprises. 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 dans le cadre de ventes immobilières effectuées au cours des exercices antérieurs.

## 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 décembre 2016	31 mars 2016
Facilités de crédit	30.2 \$	47.9 \$
Effets à payer	265.1	287.2
Dettes fournisseurs et autres créditeurs	24.0	45.2
Provisions	28.5	31.2
Loyers reçus d'avance, dépôts et autres passifs	8.1	7.2
Produits différés	4.2	4.5
Passif d'impôts et autres passifs	19.0	15.6
<b>Total de passif</b>	<b>379.1 \$</b>	<b>438.8 \$</b>
Surplus d'apport	181.2	181.2
Résultats non distribués	311.8	292.7
	493.0	473.9
<b>Total du passif et des capitaux propres</b>	<b>872.1 \$</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 décembre 2016, Parc Downsview avait utilisé 41,1 \$ (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 décembre 2016, la Société immobilière du Canada avait utilisé 60,1 \$ (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 2017 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 (reste de l'exercice)	2017	1.4 \$
	2018	12.9
	2019	12.0
	2020	5.0
	2021	30.0
Exercices ultérieurs		251.3
Total partiel		312.6
Moins les montants représentant les intérêts théoriques		47.5
		<b>265.1 \$</b>

### Dettes fournisseurs et autres créditeurs

Les dettes fournisseurs et autres créditeurs sont inférieures à ceux du 31 mars 2016 en raison du calendrier et du niveau d'activité en matière d'aménagement immobilier qui a lieu partout au pays. Dans tous les cas, il s'agit de dettes fournisseurs et de charges à payer engagées dans le cours normal des activités.



## Provisions

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

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

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

## Produits différés

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

## Passifs d'impôts et autres passifs

Les passifs d'impôts représentent des passifs d'impôts futurs de la Société provenant des différences temporaires entre la valeur comptable des actifs et des passifs aux fins de présentation de l'information financière qui est supérieure aux montants utilisés à des fins fiscales

## 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;
- 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 refinancements.

Au 31 décembre 2016, la Société disposait d'environ 35,8 \$ de fonds en caisse et de 100,0 \$ d'équivalents de trésorerie, lesquels consistent en des dépôts à terme arrivant à échéance dans 13 jours et des certificats de dépôt remboursables en tout temps.

## GESTION DES RISQUES

La Société utilise une stratégie pratique en matière de gestion des risques. L'objectif de la stratégie de gestion des risques de la Société est de ne pas éliminer complètement les risques, mais plutôt d'optimiser l'équilibre entre les risques et le meilleur avantage possible pour la Société, son actionnaire et ses collectivités locales. La Société met à jour régulièrement son évaluation des risques de l'entreprise afin d'examiner les risques clés recensés, les hiérarchiser et les atténuer. L'évaluation comprend l'examen de rapports sur les risques, de rapports d'audit et d'information sur le secteur d'activité, ainsi des entrevues des cadres supérieurs dans l'ensemble de la Société. La Société a recours à l'audit interne pour évaluer la conception et l'efficacité opérationnelle des contrôles internes et de la gestion des risques. La Société retient les services d'un expert-conseil externe pour l'aider à gérer ses risques d'entreprise.

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.

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. Veuillez vous consulter



notre Rapport annuel 2015-2016 pour obtenir une évaluation plus détaillée des risques, des répercussions potentielles et des stratégies d'atténuation des risques.

## RISQUES ET INCERTITUDES

### **Risques macroéconomiques généraux**

Les secteurs d'activités de la Société, soit l'immobilier et les attractions, sont touchés par la conjoncture économique générale, dont l'activité économique et l'incertitude économique, tout comme les taux d'emplois et les taux de change. Selon le Rapport sur la politique monétaire de janvier 2017 de la Banque du Canada, la croissance du produit intérieur brut réel du Canada a été de 0,9 % en 2015 et de 1,3 % en 2016, et devrait se renforcer pour atteindre 2,1 % en 2017 et 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.

### **Risques relatifs au secteur immobilier**

De par sa nature, l'immobilier comporte généralement des risques et chaque bien immobilier est exposé à des risques selon ses caractéristiques et son emplacement. Certains frais importants, dont l'impôt foncier, les charges d'entretien et d'assurance et autres charges connexes, doivent être engagés sans égard à la conjoncture de la région où se trouve le bien immobilier, mais le moment des autres dépenses importantes est discrétionnaire et elles peuvent être différées. Dans ses perspectives du marché de l'habitation pour le quatrième trimestre de 2016, la Société 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 a respectivement été 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 53 \$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, de Terre-Neuve-et-Labrador, de la Saskatchewan et notamment de l'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 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 rapport Évaluation du marché de l'habitation (EMH) du T1 de 2017, la SCHL a continué à publier son avertissement « rouge » indiquant des signes élevés de conditions problématiques dans le marché du Canada induites par la croissance élevée des prix dans les grandes villes. 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. À Toronto, l'évaluation continue d'être commandée par une surévaluation et une accélération des prix. En novembre, la province de l'Ontario a présenté ses Perspectives économiques et sa revue financière de 2016 dans lesquelles le système des droits de cession immobilière est révisé. 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 de surchauffe, et des signes élevés de surévaluation. En outre, en août, 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. Il faudra encore un certain temps avant de pouvoir observer les effets de la nouvelle taxe de transfert imposée aux acheteurs étrangers sur les ventes et les prix.

Dans son rapport EMH du T1 de 2017 pour Calgary, la SCHL a réduit ses signes de conditions problématiques à Calgary, les faisant passer d'élevés à modérés, indiquant que les préoccupations liées à la surévaluation se sont calmées depuis octobre, car les prix des habitations correspondent davantage aux données économiques. Montréal continue à présenter des signes modérés de conditions problématiques attribuables à la surévaluation. Edmonton continue à présenter des signes modérés de conditions problématiques. Les préoccupations concernant le marché de l'habitation d'Edmonton ont passé de la surévaluation, puisque les prix se sont modérés, à la surconstruction, car les taux



d'inoccupation et le nombre d'unités invendues ont augmenté. Les signes de conditions problématiques à Ottawa persistent à être 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. À l'inverse, il règne une certaine incertitude par rapport aux politiques commerciales et à leurs répercussions sur les taux de change, qui pourrait entraîner une incertitude économique. Au 1<sup>er</sup> janvier 2017, le taux était de 1,00 \$US = 1,385 \$ et s'est renforcé le 3 février 2017 pour se situer à 1,00 \$US = 1,300 \$.

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 plus grand pouvoir d'achat des consommateurs. En outre, un dollar canadien dévalué peut également décourager les visiteurs locaux à 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 de réputation. La Société atténue ces risques par des stratégies de relations de travail, qui comprennent une gestion et une planification actives. En novembre, la Société et certains employés du Vieux-Port ont conclu une convention collective, mettant fin au conflit du travail qui avait commencé en mai.

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, afin de renouveler les services qu'il offre aux visiteurs. Le Vieux-Port atténue cette exposition 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 2017 et 2050) ou aux dates de disponibilité du produit net de la vente par la Société des biens immobiliers pour lesquels ont été émis ces effets, sauf dans un nombre limité de cas où les modalités de l'effet précisent quand l'émetteur peut en exiger le paiement et sans égard aux flux de trésorerie du bien immobilier.

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

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

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

### **Risque de crédit**

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

La Société a tenté de réduire ce risque en limitant son exposition à un seul locataire ou secteur d'activité, et en effectuant des évaluations de crédit pour tous ses nouveaux contrats de location et transactions de crédit. Elle atténue également ce risque en signant des contrats de location à long terme avec des



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 décembre 2016, le solde des loyers à recevoir et des créances diverses s'élevait à 25,7 \$ (31 mars 2016 – 24,4 \$).

La Société a aussi des créances à long terme de 52,4 \$ sur ses partenaires dans les acquisitions de terrains situés à Vancouver. Les créances à long terme ne portent pas intérêt et sont remboursables à même les flux de trésorerie des coentreprises. Les flux de trésorerie projetés des coentreprises sont beaucoup plus élevés que le montant des créances à long terme au 31 décembre 2016.

La Société a également perçu la totalité de ses créances à long terme attribuables à la vente de biens immobiliers au cours du trimestre, sauf 1,1 \$.

### **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 éventualités sont présentés aux notes annexes 12 et 13 aux états financiers consolidés de la période terminée le 31 décembre 2016.

## 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 la période sont les suivantes :

	Trimestre terminé le 31 décembre		Trois trimestres terminés le 31 décembre	
	2016	2015	2016	2015
Location, location à bail et produits divers	0.5 \$	0.3 \$	1.3 \$	1.5 \$
Remboursement d'effets à payer	-	4.9	-	4.9
Versement d'un dividende à l'actionnaire	-	10.3	28.6	15.6
Acquisition de biens immobiliers au moyen d'effets à payer ne portant pas intérêt (montant du capital)	1.4	-	1.4	-
Versement du 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 décembre 2016	31 mars 2016
Créances clients nettes et autres créances de ministères et organismes fédéraux	0.1 \$	0.2 \$
Effets à payer	265.1	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 alors actualisée afin de tenir compte des renseignements à jour.

ii. Évaluation des justes valeurs

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

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

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

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

Niveau 3 (N3) – Les instruments financiers sont classés au niveau 3 lorsque leur valeur est établie à l'aide de modèles d'évaluation, de méthodes



d'actualisation des flux de trésorerie ou de techniques semblables, et qu'au moins une hypothèse ou donnée importante du modèle n'est pas observable.

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

La direction examine chaque année ses biens dans le cadre du processus





de planification organisationnelle et lorsque les événements ou les circonstances changent.

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

Pour les autres actifs, comme les immeubles de placement et les immobilisations corporelles, des estimations de moins-value sont effectuées en se fondant sur une analyse des unités génératrices de trésorerie 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 dus.



## Flux de trésorerie

Au 31 décembre 2016, la trésorerie et les équivalents de trésorerie de la Société s'établissent à 135,8 \$ (31 mars 2016 – 184,8 \$). La trésorerie et les équivalents de trésorerie provenant des activités opérationnelles et d'investissement se sont élevés à 7,3 \$ pour le trimestre. Le cumul annuel de la trésorerie et des équivalents de trésorerie affectés aux activités opérationnelles et d'investissement se sont chiffrés à 3,8 \$. Depuis le début de l'exercice, la Société a investi 72,0 \$ dans les stocks de biens immobiliers et 6,0 \$ 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 17,7 \$. 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 d'équivalents de trésorerie.

## ACQUISITIONS ET PERSPECTIVES

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

La Société dispose d'un portefeuille de terrains d'environ 536 hectares (1 325 acres) au 31 décembre 2016).

La Société négocie actuellement avec des ministères et des organismes du gouvernement l'acquisition de 2 600 hectares (6 434 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 projets d'aménagement résidentiel de la Société se situent à Terre-Neuve-et-Labrador, en Nouvelle-Écosse, au Québec, en Ontario, en Alberta et en Colombie-Britannique, où elle réaménage les anciennes BFC Shannon Park, BFC Toronto, BFC Rockcliffe, BFC Calgary, BFC Griesbach et BFC Chilliwack, ainsi que divers biens immeubles à Vancouver. Dans la majorité de ces projets, la Société effectue de la location provisoire, ce qui lui permet de tirer des produits supérieurs à ses frais de possession. À St. John's, Terre-Neuve-et-Labrador, elle aménage actuellement un projet à Pleasantville sur le site d'une ancienne base militaire.

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

La Société a estimé un résultat avant impôts de 287,9 \$ au cours de la période de cinq ans se terminant le 31 mars 2021 selon le plan d'entreprise annuel approuvé. La Société compte demeurer financièrement autonome et verser régulièrement un dividende au gouvernement du Canada.



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

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

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

À notre connaissance, ces états financiers consolidés résumés intermédiaires donnent, dans tous leurs aspects significatifs, une image fidèle de la situation financière au 31 décembre 2016 et au 31 mars 2016, ainsi que de la performance financière et des flux de trésorerie de la Société pour les périodes terminées les 31 décembre 2016 et 2015.

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

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

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

Le président-directeur général,  
John McBain

Le vice-président et chef des finances,  
Matthew Tapscott

Toronto, Canada  
Le 21 février 2017



## DÉCLARATION

Nous les soussignés, John McBain, président-directeur général, et Matthew Tapscott, le vice-président et chef des finances, certifions :

que nous avons examiné les états financiers consolidés résumés intermédiaires de la Société immobilière du Canada limitée pour la période terminée le 31 décembre 2016;

qu'à notre connaissance, les états financiers consolidés résumés intermédiaires ne comportent aucune fausse déclaration relative à un fait important et n'omettent aucun fait important qui doit être déclaré ou dont la mention est nécessaire pour que la déclaration ne soit pas trompeuse, compte tenu des circonstances dans lesquelles elle a été faite, à l'égard de la période visée par le présent rapport;

qu'à notre connaissance, les états financiers consolidés résumés intermédiaires et les autres informations financières inclus dans le présent rapport donnent, dans tous leurs aspects significatifs, une image fidèle de la situation financière, de la performance financière et des flux de trésorerie de la Société immobilière du Canada limitée pour la période terminée à cette date et pour les périodes qui y sont présentées.

Le président-directeur général,  
John McBain

Le vice-président et chef des finances,  
Matthew Tapscott

Toronto, Canada  
Le 21 février 2017

**SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE DU CANADA LIMITÉE**  
**ÉTAT CONSOLIDÉ DU RÉSULTAT GLOBAL**

En milliers de dollars canadiens	Note	Trimestre terminé le		Trois trimestres terminés le	
		31 décembre	2015	31 décembre	2015
		2016	2015	2016	2015
<b>PRODUITS</b>					
Ventes immobilières		15 920 \$	2 389 \$	25 758 \$	58 789 \$
Attractions, aliments, boissons et autres produits d'accueil		18 650	17 567	84 763	78 772
Location		9 920	9 689	34 890	31 832
Intérêts et produits divers		2 200	2 539	7 659	8 392
		46 690	32 184	153 070	177 785
<b>CHARGES</b>					
Coût des ventes immobilières		5 276	1 617	13 037	53 671
Attractions, aliments, boissons et autres charges d'accueil		15 034	12 335	52 027	53 067
Charges opérationnelles de location		7 752	8 028	26 123	24 969
Frais généraux et administratifs		7 594	6 807	18 773	20 350
Perte de valeur, coûts antérieurs à l'acquisition et radiations	4,6	1 395	4 443	3 389	5 090
Intérêts et autres frais		1 368	1 390	4 294	4 216
	15	38 419	34 620	117 643	161 363
<b>RESULTAT AVANT IMPOTS SUR LE RESULTAT</b>		<b>8 271</b>	<b>(2 436)</b>	<b>35 427</b>	<b>16 422</b>
Économie d'impôt différé	18	(1 426)	(936)	(2 597)	(2 274)
Charge d'impôt exigible	18	3 803	271	12 445	6 574
		2 377	(665)	9 848	4 300
<b>RESULTAT NET ET RESULTAT GLOBAL</b>		<b>5 894 \$</b>	<b>(1 771) \$</b>	<b>25 579 \$</b>	<b>12 122 \$</b>

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

**SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE DU CANADA LIMITÉE**  
**ÉTAT CONSOLIDÉ DE LA SITUATION FINANCIÈRE**

Au			
En milliers de dollars canadiens	Note	Le 31er décembre 2016	31 mars 2016
<b>ACTIF</b>			
<b>Actifs non courants</b>			
Immeubles de placement	5	29 263 \$	29 303 \$
Stocks	6	156 462	155 082
Immobilisations corporelles	4	128 007	133 921
Créances clients et autres actifs	9	8 917	24 149
Créances à long terme	7	53 520	50 920
Impôts différés	18	94 060	89 948
		<b>470 229</b>	<b>483 323</b>
<b>Actifs courants</b>			
Stocks	6	226 554	169 653
Trésorerie et équivalents de trésorerie	8	135 775	184 803
Créances clients et autres actifs	9	39 497	17 281
Partie courante des créances à long terme	7	-	56 316
Partie courante des impôts à recouvrer et autres actifs d'impôt		-	1 304
		<b>401 826</b>	<b>429 357</b>
		<b>872 055 \$</b>	<b>912 680 \$</b>

**SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE DU CANADA LIMITÉE**  
**ÉTAT CONSOLIDÉ DE LA SITUATION FINANCIÈRE**

Au				
En milliers de dollars canadiens	Note	Le 31er décembre 2016		31 mars 2016
<b>PASSIF ET CAPITAUX PROPRES</b>				
<b>PASSIF</b>				
<b>Passifs non courants</b>				
Effets à payer	11	250 803 \$		238 563 \$
Produits différés		2 120		2 303
Dettes fournisseurs et autres créditeurs	12	-		127
Provisions	13	958		8 298
Loyers reçus d'avance, dépôts et autres passifs		2 055		2 127
Impôts différés		17 168		15 619
		<b>273 104</b>		<b>267 037</b>
<b>Passifs courants</b>				
Facilités de crédit	10	30 200		47 900
Partie courante des effets à payer	11	14 286		48 590
Dettes fournisseurs et autres créditeurs	12	23 978		45 082
Provisions	13	27 558		22 884
Produits différés		2 099		2 206
Impôts sur le résultat à payer		1 783		-
Loyers reçus d'avance, dépôts et autres passifs		6 092		5 105
		<b>105 996</b>		<b>171 767</b>
<b>Capitaux propres</b>				
Surplus d'apport	16	181 170		181 170
Résultats non distribués	16	311 785		292 706
		<b>492 955</b>		<b>473 876</b>
		<b>872 055 \$</b>		<b>912 680 \$</b>

Éventualités et engagements	12,13
Contrats de location simple	17

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

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**

Période terminée le 31 décembre 2016

En milliers de dollars canadiens	Surplus d'apport	Résultats non distribués	Total des capitaux propres
Solde d'ouverture au 1 <sup>er</sup> avril 2015	181 170 \$	268 691 \$	449 861 \$
Variations 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>	<b>181 170 \$</b>	<b>292 706 \$</b>	<b>473 876 \$</b>
Variations au cours de la période			
Résultat net de la période	-	25 579 \$	<b>25 579 \$</b>
Dividende versé	-	(6 500) \$	<b>(6 500) \$</b>
<b>Solde de clôture au 31 décembre 2016</b>	<b>181 170 \$</b>	<b>311 785 \$</b>	<b>492 955 \$</b>

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

**SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE DU CANADA LIMITÉE**  
**TABLEAU CONSOLIDÉ DES FLUX DE TRÉSORERIE**

En milliers de dollars canadiens	Note	Trimestre terminé le 31 décembre		Trois trimestres terminés le 31 décembre	
		2016	2015	2016	2015
<b>ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES</b>					
Résultat net		5 894 \$	(1 771) \$	25 579 \$	12 122 \$
Perte sur la vente d'immobilisations corporelles		-	-	-	172
Charge d'intérêts		1 312	1 373	4 122	4 183
Intérêts versés		(91)	(255)	(465)	(776)
Produits d'intérêts		(916)	(1 508)	(3 921)	(4 177)
Impôts sur le résultat versés		(1 288)	(3 791)	(9 324)	(14 499)
Recouvrement des coûts de vente des biens immobiliers		5 276	1 617	13 037	53 671
Dépenses en immobilisations pour les stocks de biens immobiliers		(34 078)	(29 319)	(72 012)	(50 961)
Perte de valeur, coûts antérieurs à l'acquisition et radiations		525	437	3 389	5 001
Provisions		(2 229)	524	(5 087)	-
Charge d'impôts sur le résultat		2 377	(665)	9 848	4 300
Amortissement		3 552	3 405	10 702	10 964
		(19 666)	(29 953)	(24 132)	20 000
Variation nette du fonds de roulement hors trésorerie	19	28 890	3 111	32 125	(55 913)
<b>FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DES (AFFECTÉS AUX) ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES</b>		<b>9 224</b>	<b>(26 842)</b>	<b>7 993</b>	<b>(35 913)</b>
<b>ACTIVITÉS DE FINANCEMENT</b>					
Remboursement d'effets à payer		-	(10 308)	(28 585)	(15 606)
Dividende versé		-	-	(6 500)	(10 000)
Produit de facilités de crédit		600	3 700	11 700	6 700
Remboursement de facilités de crédit		(23 400)	-	(29 400)	(2 600)
<b>FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DES (AFFECTÉS AUX) ACTIVITÉS DE FINANCEMENT</b>		<b>(22 800)</b>	<b>(6 608)</b>	<b>(52 785)</b>	<b>(21 506)</b>
<b>ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT</b>					
Intérêts reçus		1 044	323	1 807	1 168
Dépenses en immobilisations pour les immeubles de placement		(1 029)	-	(1 464)	(290)
Dépenses en immobilisations pour les immobilisations corporelles		(1 982)	(812)	(4 579)	(8 126)
<b>FLUX DE TRÉSORERIE AFFECTÉS AUX ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT</b>		<b>(1 967)</b>	<b>(489)</b>	<b>(4 236)</b>	<b>(7 248)</b>
<b>DIMINUTION NETTE DE LA TRÉSORERIE ET DES ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE</b>		<b>(15 543)</b>	<b>(33 939)</b>	<b>(49 028)</b>	<b>(64 667)</b>
Trésorerie et équivalents de trésorerie à l'ouverture de la période		151 318	153 465	184 803	184 193
<b>TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE À LA CLÔTURE DE LA PÉRIODE</b>		<b>135 775 \$</b>	<b>119 526 \$</b>	<b>135 775</b>	<b>119 526 \$</b>

Information supplémentaire sur les flux de trésorerie 19

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



## Pour l'exercice terminé le 31 décembre 2016

---

### 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* et intitulée « Décret donnant instruction à la Société immobilière du Canada limitée de procéder à la mise en œuvre de la réforme au régime de pension de retraite ». L'instruction vise à s'assurer que les régimes de retraite des sociétés d'État prévoient un ratio de partage des coûts de 50 : 50 pour les services rendus au cours de la période, au titre des cotisations aux régimes de retraite, entre les employés et l'employeur, qui sera instauré graduellement pour tous les participants d'ici 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 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 n'a pas eu une incidence importante sur les états financiers.

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

Le conseil d'administration a approuvé les états financiers consolidés résumés intermédiaires le 21 février 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 ou lorsque la Société doit procéder à des améliorations locatives pour



valoriser le bien immobilier, la constatation a lieu à l'achèvement substantiel des travaux. Les améliorations locatives 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 avec des locataires de certains biens commerciaux et propriétés résidentielles destinés à l'aménagement qui font partie des stocks. Ces dispositions contractuelles sont généralement à court terme et renouvelables annuellement, et jugées accessoires aux activités d'aménagement immobilier. Comme il est décrit à la note 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 liquidités, des produits, de la publicité et d'autres services en échange de divers avantages, dont des droits de commercialisation exclusifs et une visibilité. Les dons et les parrainages sont comptabilisés dans la période à laquelle ils sont liés dans le



poste des intérêts et produits divers dans l'état consolidé du résultat global. Les transactions non monétaires sont comptabilisées à leur juste valeur.

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

#### **vi) Financement public**

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

Cette exigence constitue une stipulation sur la façon dont la Société doit utiliser les ressources qui lui ont été transférées ou les mesures qu'elle doit prendre pour maintenir les paiements de transfert. Les montants non dépensés ont été comptabilisés comme passif différé à titre de financement public.

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

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

### **E) COÛTS ANTÉRIEURS À L'ACQUISITION**

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

### **F) BIENS IMMOBILIERS**

#### **i) Immobilisations corporelles**

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

Les coûts d'emprunt engagés en vue de l'acquisition, la construction ou la production d'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, comme suit :

<b>Actifs</b>	<b>Durée</b>
<b>Immeubles</b>	
- Ponts, quais et agencements d'immeubles	5 à 25 ans
- Fondations et éléments structurels	34 à 55 ans
<b>Matériel</b>	
- Systèmes et accessoires	3 à 25 ans
- Expositions	4 ans
- Véhicules	5 ans
<b>Aménagements de terrains</b>	
- Accessoires de parc	4 à 10 ans
- Réseaux routiers et voies d'accès	25 ans
- Éléments structurels de parc	49 à 75 ans
<b>Améliorations locatives</b>	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 analytique, dans lequel les immeubles de placement sont évalués de la même manière que les immobilisations corporelles (note 2f)), 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, comme suit :

<b>Actifs</b>	<b>Term</b>
<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>	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 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 les 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 22).

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

### i) Dépréciation d'actifs financiers

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

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

### ii) Créances clients et autres actifs

La valeur comptable de l'actif est réduite en ayant recours à un compte de correction de valeur et la perte est comptabilisée dans l'état consolidé du résultat global. Les créances clients et autres actifs, ainsi que les corrections connexes, sont radiés lorsque n'existe pas de perspective réaliste quant au recouvrement futur et tout actif affecté en garantie a été réalisé ou transféré à la Société. Si, dans un exercice ultérieur, le montant de la perte de valeur estimée



augmente ou diminue à cause d'un événement survenant après que la dépréciation ait été comptabilisée, la perte de valeur comptabilisée antérieurement est augmentée ou diminuée en ajustant le compte de correction de valeur. Si un compte radié est recouvré plus tard, le recouvrement est crédité aux frais de financement dans l'état consolidé du résultat global.

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

À chaque date de clôture, la Société évalue s'il existe une indication qu'un actif non financier est peut-être déprécié. Si une telle indication existe, la Société estime la valeur recouvrable de l'actif (note 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 pour l'actif dans les exercices antérieurs. Une telle reprise est comptabilisée dans l'état consolidé du résultat global.

## **I) TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE**

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



## J) IMPÔTS SUR LE RÉSULTAT

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

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

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

## K) INSTRUMENTS FINANCIERS

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

	Classement	Évaluation
<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 puisse être faite. Ces obligations sont comptabilisées au cours de la période où elles surviennent en fonction de la valeur de la meilleure estimation des dépenses requises pour régler l'obligation actuelle, actualisée à un taux d'intérêt sans risque. Par la suite, à chaque date de clôture,



l'obligation est ajustée par une charge de désactualisation, et toute variation des montants estimés pour régler l'obligation et les changements importants du taux d'actualisation, de l'inflation et des risques. Les coûts associés sont comptabilisés comme éléments de la valeur comptable de l'actif connexe.

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

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

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

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

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

#### **i) Stocks**

Les méthodes de la Société concernant les stocks de biens immobiliers sont décrites à la note 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 2f). Pour appliquer ces méthodes, la Société formule des jugements concernant les meilleures estimations de la probabilité, du moment et de la valeur prévue de son résultat.

### **v) Impôts sur le résultat**

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





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

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

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

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

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

#### **vii) Partenariats**

La méthode de la Société en matière de partenariats est décrite à la note 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 si un contrôle conjoint pour les décisions sur les activités pertinentes existe ou non selon les dispositions contractuelles. En ce qui concerne précisément les partenariats de Jericho, Vancouver Ouest et Fairmont, la Société a pris en compte le fait que ses partenaires tiers sont uniquement tenus de financer les activités des projets et les remboursements des effets à même les flux de trésorerie des projets en question et, par conséquent, tout déficit de trésorerie est financé par la Société. Après évaluation, la Société a conclu que le contrôle conjoint existe, car toutes les décisions portant sur les activités pertinentes exigent le consentement unanime des deux parties et que tous ses partenariats



sont des entreprises communes parce qu'ils n'ont pas été structurés au moyen d'un véhicule distinct.

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

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

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

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

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

La Société prépare chaque année un plan d'entreprise qui comprend une analyse pro forma des projets, y compris des produits escomptés et des coûts prévus. Cette analyse permet d'établir le coût des ventes comptabilisées et la valeur nette de réalisation. Cette analyse pro



forma fait l'objet d'un examen périodique et, lorsque les événements et les circonstances changent, elle est 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 d'informations internes.

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

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

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

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

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



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

La durée d'utilité et la valeur résiduelle des biens immobiliers de la Société sont établies par la direction au moment de leur acquisition, et leur pertinence est par la suite examinée chaque année. La durée d'utilité repose sur l'expérience historique concernant des biens similaires, ainsi que sur la prévision d'événements futurs. La direction se sert également de son jugement pour déterminer les composantes importantes. Une composante ou une partie d'une immobilisation corporelle ou d'un immeuble de placement est jugée importante si 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. 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) Moins-values et dépréciations**

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

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

Pour les autres actifs, comme les immeubles de placement et les immobilisations corporelles, des estimations de moins-value sont effectuées en se fondant sur une analyse des unités



génératrices de trésorerie 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 des hypothèses pour déterminer le montant des impôts courants et différés, et tient compte de l'impact des situations fiscales incertaines et si des impôts et des intérêts supplémentaires peuvent être dus.

La Société pose 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 ses objectifs de rentabilité du plan d'entreprise.

### 3. MODIFICATIONS DE MÉTHODES COMPTABLES ET D'INFORMATIONS À FOURNIR ET PRISES DE POSITION COMPTABLES FUTURES

#### **A) MODIFICATIONS DE MÉTHODES COMPTABLES ET D'INFORMATIONS À FOURNIR**

##### **i) Immobilisations corporelles et incorporelles**

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



## ii) Partenariats

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

La Société a mis en œuvre les modifications apportées à IAS 16 *Immobilisations corporelles*, à IAS 38 *Immobilisations incorporelles* et à 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.

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 publié 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, qui fournit un modèle de comptabilisation complet en cinq étapes pour tous les contrats conclus avec des clients. IFRS 15 exige que la direction exerce beaucoup de jugement et établisse des estimations qui influent sur la comptabilisation des produits des activités ordinaires. IFRS 15 entre en vigueur pour les périodes annuelles à compter du 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 d'IAS 7 répondent aux demandes des investisseurs pour de l'information qui les aide 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 IAS 12 *Impôts sur le résultat*. Les modifications ont été publiées pour corriger 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. Une application anticipée est autorisée. 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.

La Société évalue actuellement l'incidence d'appliquer ces nouvelles normes et modifications sur ses états financiers consolidés et 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, comme le décrit la note 2d)vi), est de comptabiliser les actifs au net des subventions reçues. Au cours de la période terminée le 31 décembre 2016, le Vieux-Port n'a fait aucune acquisition d'immobilisations corporelles (31 mars 2016 – 1,0 million de dollars) contre lesquelles du financement public a été appliqué.

La Société détient 4,0 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 décembre 2016 comprend des immobilisations corporelles en construction de 0,8 million de dollars (31 mars 2016 – 0,6 millions de dollars).





Notes afférentes aux états financiers consolidés résumés intermédiaires (non audités)  
(en milliers de dollars canadiens)

### Coût ou coût présumé

	Terrains	Immeubles	Matériel et autres biens	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	-	2 047	2 244	288	-	4 579
Sorties	-	-	(2 677)	-	-	(2 677)
Solde au 31 décembre 2016	27 627 \$	127 279 \$	20 887 \$	19 162 \$	- \$	194 955 \$

### Amortissement et moins-value

	Terrains	Immeubles	Matériel et autres biens	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)
Moins-value	-	2 328	1 075	-	-	3 403
Virements aux immeubles de placement	-	(3 840)	(1 845)	(1 208)	(1 527)	(8 420)
Virement des immeubles au matériel	-	(728)	728	-	-	-
Solde au 31 mars 2016	-	39 525	16 199	3 408	-	59 132
Amortissement	-	6 466	2 296	436	-	9 198
Sorties	-	-	(2 677)	-	-	(2 677)
Moins-value	-	873	422	-	-	1 295
Solde au 31 décembre 2016	- \$	46 864 \$	16 240 \$	3 844 \$	- \$	66 948 \$

### Valeurs comptables

Au 31 mars 2016	27 627 \$	85 707 \$	5 121 \$	15 466 \$	- \$	133 921 \$
Au 31 décembre 2016	27 627 \$	80 415 \$	4 647 \$	15 318 \$	- \$	128 007 \$

Le Vieux-Port a comptabilisé une moins-value de 1,3 million de dollars au cours de la période terminée le 31 décembre 2016 (31 mars 2016 – 3,4 millions), car la valeur comptable dépassait la valeur recouvrable de 1,3 million. 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 accrédité externe (niveau 2 de la hiérarchie des justes valeurs).



## 5. IMMEUBLES DE PLACEMENT

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

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

31 décembre	Trimestre terminé		Trois trimestres terminés	
	2016	2015	2016	2015
Revenus locatifs	2 168 \$	2 289 \$	6 667 \$	5 799 \$
Charges d'exploitation directes des immeubles de placement qui ont généré les produits locatifs durant la période	1 913 \$	1 730 \$	5 555 \$	4 602 \$
immeubles de placement qui ne génèrent pas de produits locatifs durant la période	- \$	- \$	- \$	29 \$



Notes afférentes aux états financiers consolidés résumés intermédiaires (non audités)  
(en milliers de dollars canadiens)

### 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	-	492	118	800	54	1 464
Solde au 31 décembre 2016	<b>4 945 \$</b>	<b>15 783 \$</b>	<b>6 734 \$</b>	<b>13 220 \$</b>	<b>3 274 \$</b>	<b>43 956 \$</b>

### Amortissement et moins-value

	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
Amortissement		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
Amortissement	-	725	349	292	138	1 504
Solde au 31 décembre 2016	<b>- \$</b>	<b>5 660 \$</b>	<b>3 999 \$</b>	<b>2 830 \$</b>	<b>2 204 \$</b>	<b>14 693 \$</b>

Au 31 mars 2016	4 945 \$	10 356 \$	2 966 \$	9 882 \$	1 154 \$	29 303 \$
<b>Au 31 décembre 2016</b>	<b>4 945 \$</b>	<b>10 123 \$</b>	<b>2 735 \$</b>	<b>10 390 \$</b>	<b>1 070 \$</b>	<b>29 263 \$</b>

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	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3
		Juste valeur		
31 décembre 2016	29 263 \$	- \$	- \$	108 564 \$
31 mars 2016	29 303 \$	- \$	- \$	107 100 \$

La juste valeur des immeubles de placement de la Société a été établie au 31 mars 2016 en ayant recours à une combinaison de techniques d'évaluation interne et à des experts-conseils externes. Tous



les immeubles de placement significatifs ont été évalués par des évaluateurs indépendants. Les experts-conseils externes sont des évaluateurs agréés indépendants dont les qualifications professionnelles sont pertinentes et reconnues et qui possèdent une expérience récente en ce qui concerne l'emplacement et la catégorie des immeubles de placement faisant l'objet d'une évaluation. La direction examine trimestriellement les hypothèses afin d'actualiser la juste valeur estimée des immeubles de placement.

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

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

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

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

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



## 6. STOCKS

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

	31 décembre 2016	31 mars 2016
<b>Total des stocks courants</b>		
Biens immobiliers complétés destinés à la vente	3 270 \$	6 918 \$
Biens immobiliers en voie d'aménagement	223 284 \$	162 735 \$
	226 554 \$	169 653 \$
<b>Total des stocks non courants</b>		
pour aménagement futur ou la vente	156 462 \$	155 082 \$
<b>Total des stocks de biens immobiliers</b>	<b>383 016 \$</b>	<b>324 735 \$</b>

Aucune dépréciation n'a été imputée aux stocks au cours de la période terminée le 31 décembre 2016 (31 mars 2016 – aucune). Il n'y a eu aucune reprise de dépréciations au cours de la période terminée le 31 décembre 2016 (31 mars 2016 – aucune).

La valeur des stocks qui a été imputée au coût des ventes s'est chiffrée à 13,0 millions de dollars (31 décembre 2015 – 53,7 millions).

Au 31 décembre 2016, la valeur totale des stocks qui devrait être récupérée à même la vente des biens immobiliers d'ici au 31 mars 2017 s'élève à 79,1 millions de dollars, et les montants qui devraient être recouverts après le 31 mars 2017 atteignent 303,9 millions).

## 7. CRÉANCES À LONG TERME

Les créances à long terme comprennent les éléments suivants :

	31 décembre 2016	31 mars 2016
Hypothèques a)	- \$	55 930 \$
Créances sur partenaires b)	52 448	51 306
Autre créance à long terme c)	1 072	-
	53 520 \$	107 236 \$

a) Les hypothèques affichent un solde nul au 31 décembre 2016 (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 sur les partenaires représentent leur quote-part des effets à payer à être versée à la Société. Cette dernière est responsable du plein montant des effets à payer pour les terrains situés à Vancouver Ouest, à Jericho et à Fairmont (collectivement, les terrains de Vancouver) dont une partie est à recevoir des partenaires. Comme les effets à payer auxquels elles sont liées, les créances à



long terme ne portent pas intérêt et le montant total du principal de 63,8 millions de dollars (31 mars 2016 – 63,8 millions) a été actualisé selon un taux d'intérêt du marché moyen pondéré de 2,99 %. Les créances à long terme n'ont pas de dates de remboursement déterminées, mais le remboursement est fondé sur les flux de trésorerie des projets (voir la note 22).

c) L'autre créance à long terme représente un billet à ordre ne portant pas intérêt émis en vertu des termes d'une entente de participation concernant le solde restant d'un bien immobilier.

	31 décembre 2016	31 mars 2016
Courants	- \$	56 316 \$
Non courants	53 520	50 920
	53 520 \$	107 236 \$

Exercices se terminant le 31 mars (reste de l'exercice)	2017	- \$
	2018	-
	2019	1 654
	2020	-
	2021	-
Exercices ultérieurs		63 183 \$
Total partiel		64 837 \$
Moins : montants représentant les intérêts théoriques		11 317
		53 520 \$

## 8. TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE

	31 décembre 2016	31 mars 2016
Trésorerie	35 775 \$	84 803 \$
Équivalents de trésorerie a)	100 000	100 000
	135 775 \$	184 803 \$

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

	31 décembre 2016
30 000 000 @ 0,82 %, échéant le 3 janvier 2017	30 000 \$
70 000 000 @ 0,82 %, échéant le 13 janvier 2017	70 000
	100 000 \$

La Société détient 4,3 millions de dollars (31 mars 2016 – 4,2 millions) de trésorerie et d'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 décembre 2016	31 mars 2016
Charges payées d'avance	2 737 \$	3 407 \$
Loyers et autres créances	25 677	24 427
Autres créances non courantes a)	20 000	13 596
<b>Total</b>	<b>48 414 \$</b>	<b>41 430 \$</b>
Courants	39 497 \$	17 281 \$
Non courants	8 917	24 149
	<b>48 414 \$</b>	<b>41 430 \$</b>

La Société détient une créance sur une municipalité en vertu d'une entente d'aménagement pour recouvrer une partie des frais de viabilisation (note 26).

## 10. FACILITÉS DE CRÉDIT

	December 31, 2016	March 31, 2016
a) 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	\$ 30 200 \$	\$ 47 900 \$
b) 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</b>	<b>\$ 30 200 \$</b>	<b>\$ 47 900 \$</b>
Partie courante	\$ 30 200 \$	\$ 47 900 \$
Partie non courante	-	-
	<b>\$ 30 200 \$</b>	<b>\$ 47 900 \$</b>

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 décembre 2016 s'élève à 58,9 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.



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 60,1 millions de dollars (31 mars 2016 – 72,3 millions). Le solde non utilisé de la facilité de crédit s'élève à 39,9 millions de dollars (31 mars 2016 – 27,7 millions).

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

## 11. EFFETS À PAYER

Les effets à payer ont été émis en contrepartie de l'acquisition de biens immobiliers et sont remboursables au gouvernement. Ces effets sont remboursables selon la première des dates suivantes : à leur échéance (2017 à 2050) ou six mois après la fin de l'exercice de la Société au cours duquel devient disponible le produit net de la vente par la Société des biens immobiliers pour lesquels ont été émis ces effets. Dans un nombre limité de cas, les modalités de l'effet précisent quand l'émetteur peut en exiger le paiement sans égard aux flux de trésorerie du bien. Pour tous les effets, le gouvernement peut choisir d'en reporter le remboursement. Les effets à payer ne portent pas intérêt. Aux fins comptables, les valeurs nominales des effets à payer sont actualisées et comptabilisées à leur juste valeur en tenant compte de la période estimative de leur remboursement, qui n'est pas fixe, ainsi que d'un taux d'intérêt fixe théorique qui est établi au moment de l'émission de ces effets, à l'exception d'un effet comme précisé ci-dessous. Les intérêts théoriques sont alors accumulés et comptabilisés dans les stocks ou passés en charges, le cas échéant, selon la méthode du taux de rendement constant, à un taux moyen pondéré de 2,69 % (31 mars 2016 – 2,67 %).





Au cours de la période, les intérêts comptabilisés à l'actif se sont établis à 1,2 million de dollars (31 décembre 2015 – 1,4 million) et les intérêts passés en charges se sont élevés à 3,9 millions de dollars (31 décembre 2015 – 3,7 millions). En se fondant sur le délai prévu de vente des biens immobiliers, les remboursements du principal se présentent comme suit :

Exercices se terminant le 31 mars (reste de l'exercice)	2017	1 400 \$
	2018	128 886
	2019	11 973
	2020	5 000
	2021	30 000
Exercices ultérieurs		251 371
Total partiel		312 630 \$
Moins : montants représentant les intérêts théoriques		47 541
		265 089 \$
Courants	\$	14 286 \$
Non courants		250 803
	\$	265 089 \$

Le montant de 265,1 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 :

	31 décembre 2016	31 mars 2016
Dettes fournisseurs	23 762 \$	44 808 \$
Loyers à payer	216	401
	23 978 \$	45 209 \$
Courants	23 978 \$	45 082 \$
Non courants	-	127
	23 978 \$	45 209 \$



a) Au 31 décembre 2016, les engagements en capital pour la viabilisation des terrains et autres coûts d'aménagement s'élevaient à 69,0 millions de dollars (31 mars 2016 – 60,1 millions). La Société ne s'attend à aucun remboursement (31 mars 2016 – 6,4 millions de dollars) pour ses engagements en capital pour la viabilisation (note 9a)).

b) Au 31 décembre 2016, les engagements en capital pour les immobilisations corporelles se chiffrent à 5,5 millions de dollars (31 mars 2016 – 2,8 millions).

c) Au 31 décembre 2016, les engagements d'exploitation pour l'entretien des immobilisations corporelles totalisent 4,2 millions de dollars (31 mars 2016 – 4,6 millions).

### 13. PROVISIONS ET PASSIFS ÉVENTUELS

	Coûts de réalisation a)	Paiements en remplacement d'impôts b)	Autres c)	Total
Solde au 31 mars 2016	22 943 \$	8 047 \$	192 \$	31 182 \$
Provisions constituées au cours de la période		2 421	-	2 421
Provisions appliquées au cours de la période	(5 087)	-	-	(5 087)
Provisions reprises au cours de la période	-	-	-	-
<b>Solde au 31 décembre 2016</b>	<b>17 856 \$</b>	<b>10 468 \$</b>	<b>192 \$</b>	<b>28 516 \$</b>
Courants				27 558 \$
Non courants				958
				<b>28 516 \$</b>

a) Des coûts de viabilisation des terrains en lien avec des biens immobiliers vendus se chiffrent à 17,9 millions de dollars (31 mars 2016 – 22,9 millions). On estime que ces coûts s'échelonnent au cours des trois prochaines années. La Société s'attend à un remboursement de 3,9 millions de dollars (31 mars 2016 – 4,3 millions) par des municipalités locales et des régions. Les montants qui font l'objet d'une provision ont été calculés à partir des meilleures estimations de la direction, en tenant compte de la nature des travaux à exécuter, des délais requis pour leur achèvement, de l'expérience antérieure, du marché, ainsi que des risques liés à l'aménagement et à la construction;

b) Les évaluations foncières aux fins des paiements en remplacement d'impôts à compter de janvier 2014 de l'ordre de 10,5 millions de dollars (31 mars 2016 – 8,0 millions) qui sont actuellement contestées par la Société.



## Éventualités

Au 31 décembre 2016, la Société était partie à des litiges et des réclamations qui surviennent de temps à autre dans le cours normal de ses activités, y compris des poursuites relativement à des contrats, des privilèges de construction, des revendications concernant des titres autochtones, et des questions d'emploi et d'environnement). En se fondant sur l'information dont la Société dispose à l'heure actuelle, la direction juge que la résolution de ces questions et que toute obligation pouvant découler de ces éventualités n'auront pas de répercussions défavorables substantielles sur les présents états financiers consolidés. Cependant, comme ces questions sont soumises à des incertitudes inhérentes et que leur issue est difficile à prévoir, l'opinion de la direction à l'égard de ces questions pourrait changer dans le futur.

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

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

## Coûts de mise hors service d'immobilisations

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



#### 14. FINANCEMENT PUBLIC

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

La Société a appliqué sa méthode comptable existante, soit le coût historique moins l'amortissement et les pertes de valeur, à tous les biens immeubles du Vieux-Port à la date de transition. La comptabilisation de ces actifs conformément aux méthodes comptables de la SICL a engendré une réduction de la valeur comptable de 292,2 millions de dollars, pour passer de 388,0 millions à 96,0 millions au 29 novembre 2012. Depuis l'acquisition par la SICL, d'autres immobilisations corporelles ont été acquises et compensées par des crédits comme il est mentionné à la note 4.

Depuis la création du Vieux-Port, la grande partie de ses immobilisations corporelles a été financée par du financement public. Ainsi, selon la méthode comptable de la SICL relative à la présentation de tel financement, les subventions liées aux biens ont été déduites du coût des biens connexes. Par conséquent, les valeurs comptables nettes historiques au 29 novembre 2012 pour les biens meubles et immeubles ont diminué de 96,0 millions de dollars pour s'établir à zéro dollar.

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

Tout le financement public des exercices antérieurs avait été utilisé au 31 mars 2016.



## 15. CHARGES PAR NATURE

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

	Trimestre terminé le 31 décembre 2016		Trois trimestres terminés le 31 décembre 2016	
	2016	2015	2016	2015
Coût des stocks, des matières premières et des fournitures utilisés	5 491 \$	1 227 \$	11 068 \$	47 851 \$
Rémunération et avantages sociaux	10 286	10 521	31 200	34 671
Amortissements	3 551	3 394	10 702	10 964
Coût des aliments et des boissons	2 751	2 742	11 118	10 405
Frais liés aux attractions	653	1 089	3 334	4 066
Marketing et relations publiques	1 464	1 781	3 383	4 050
Frais de bureau	673	719	1 940	2 009
Frais liés aux immeubles	1 563	1 643	4 153	4 369
Charges de location	3 158	2 868	8 743	8 367
Honoraires professionnels	161	1 355	4 930	5 662
Impôts fonciers, dont les paiements en remplacement d'impôts	3 364	3 145	10 103	10 941
Intérêts	1 385	1 400	4 436	4 797
Services publics	2 217	1 994	6 298	5 894
Moins-value	616	(165)	1 295	4 143
Frais en TI	187	285	820	810
Charges diverses	899	622	4 120	2 364
	<b>38 419 \$</b>	<b>34 620 \$</b>	<b>117 643 \$</b>	<b>161 363 \$</b>

## 16. CAPITAUX PROPRES

### A) CAPITAL SOCIAL

La SICL est autorisée à émettre trois actions qui ne peuvent être transférées qu'à une personne approuvée par la ministre désignée ministre responsable de la SICL (le ou la « ministre »). Il s'agit actuellement de la 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*.

Dans le cadre du plan d'entreprise approuvé pour la période allant de 2016-2017 à 2020-2021, la Société a réduit de 3,5 millions de dollars son dividende en 2016-2017 et de 10,0 millions en 2017-2018, pour un total de 13,5 millions. La réduction des dividendes servira à financer deux projets d'infrastructure fédéraux.

## 17. CONTRATS DE LOCATION SIMPLE

### Contrats de location à titre de preneur

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

	31 décembre 2016	31 mars 2016
Moins de 1 an	188 \$	851 \$
Entre 1 et 5 ans	2 041	1 931
Plus de 5 ans	36	36
	2 265 \$	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 6 ans.

Au cours de la période terminée le 31 décembre 2016, une somme de 0,5 million de dollars a été comptabilisée en charge dans l'état consolidé du résultat global concernant les contrats de location simple (31 décembre 2015 – 0,9 million).

### Contrats de location à titre de bailleur

La Société loue ses immeubles de placement, ainsi que certains stocks et immobilisations corporelles, en vertu de contrats de location simple dont la durée initiale varie de moins de 1 an à 22 ans. Certains contrats possèdent des options de renouvellement, et un contrat dispose de 9 options de renouvellement de 10 ans.



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

	31 décembre 2016	31 mars 2016
Moins de 1 an	15 882 \$	18 354 \$
Entre 1 et 5 ans	29 927	28 961
Plus de 5 ans	15 936	13 515
	61 745 \$	60 830 \$

En vertu des ententes d'achat et de vente avec une partie liée, la Société est tenue de louer des unités d'habitation à rabais en comparaison des taux du marché. Les unités louées ont généré 1,0 million de dollars en produits locatifs au cours de la période (31 décembre 2015 – 1,0 million). Les contrats de location individuels sont renouvelés mensuellement.

## 18. IMPÔTS SUR LE RÉSULTAT

	Trimestre terminé le 31 décembre		Trois trimestres terminés le 31 décembre	
	2016	2015	2016	2015
<b>Charge d'impôt sur le résultat</b>				
Charge d'impôt différée	(1 426) \$	( 936) \$	(2 597) \$	(2 274) \$
Charge d'impôt exigible	3 803	271	12 445	6 574
<b>Total de la charge d'impôt</b>	<b>2 377</b>	<b>(665)</b>	<b>9 848</b>	<b>4 300</b>
<b>Rapprochement avec le taux d'imposition effectif</b>				
Bénéfice excluant l'impôt	8 271	(2 436)	35 427	16 422
Taux national d'imposition	27,55%	25,92%	27,00%	25,84%
Impôt en appliquant le taux national d'imposition	2 279	(631)	9 566	4 242
Charges non déductibles	14	23	42	62
Différence temporaire	(327)	(189)	(551)	220
Autres ajustements	411	132	791	(224)
<b>Total de la charge d'impôt</b>	<b>2 377 \$</b>	<b>( 665) \$</b>	<b>9 848 \$</b>	<b>4 300 \$</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.



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

La hausse hors trésorerie de 5,1 millions de dollars (31 décembre 2015 – 5,1 millions) des effets à payer pour des intérêts, dont 1,2 million ont été incorporés dans les stocks de biens immobiliers (31 décembre 2015 – 1,4 million) a été exclue des activités de financement et d'investissement dans le tableau consolidé des flux de trésorerie.

Pour la période terminée le 31 décembre 2016, il n'y avait pas de coûts de réalisation à payer exclus des activités opérationnelles dans le tableau consolidé des flux de trésorerie (31 décembre 2015 – 21,2 millions de dollars).

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

	Trimestre terminé le 31 décembre 2016		Trois trimestres terminés le 31 décembre 2016	
	2016	2015	2016	2015
Créances clients et diverses	1 446 \$	7 850 \$	(4 871) \$	7 434 \$
Créance à long terme	30 398	(87)	53 716	(42 908)
Dettes fournisseurs et autres crédateurs	(4 303)	(5 587)	(24 888)	(21 331)
Provisions	823	(649)	2 421	841
Effets à payer	1 695	1 688	5 122	5 138
Produits différés	(404)	(59)	(290)	(1 296)
Loyers reçus d'avance, dépôts et autres passifs	(765)	(45)	915	(3 791)
<b>Total</b>	<b>28 890 \$</b>	<b>3 111 \$</b>	<b>32 125 \$</b>	<b>(55 913) \$</b>

## 20. OPÉRATIONS ENTRE PARTIES LIÉES ET SOLDES

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

Au cours de la période, la Société a versé un dividende de 6,5 millions de dollars (31 décembre 2015 – 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 la période considérée, la Société a effectué des versements de 28,6 millions de dollars sur ses effets à payer à des parties liées (30 décembre 2015 – 15,6 millions).
- ii) Au cours de cette période, la Société a acquis auprès d'un tiers un bien immobilier de 1,4 million de dollars (31 décembre 2015 – 4,9 millions) en échange d'un effet à payer.
- iii) La Société n'a aucune obligation en vertu de contrats de location simple (31 décembre 2015 – 0,1 million de dollars) avec l'Administration portuaire de Montréal, une entité contrôlée par le gouvernement du Canada.
- iv) La Société a touché différents revenus locatifs et autres produits d'organismes et de ministères du gouvernement fédéral totalisant 1,3 million de dollars (31 décembre 2015 – 1,5 million), provenant surtout de contrats de location conclus avec le ministère de la Défense nationale et celui de Services publics et Approvisionnement Canada.
- v) La Société détient des créances nettes sur des organismes et ministères fédéraux s'élevant à 0,1 million de dollars (31 mars 2016 – 0,2 million).
- vi) La rémunération des principaux membres du personnel de direction, qui comprennent l'équipe de la haute direction et le conseil d'administration de la Société, sont décrits dans le tableau suivant.

Période terminée le 31 décembre	2016	2015
Avantages courants 1)	2 416 \$	2 641 \$
Avantages postérieurs à l'emploi 2)	85 \$	81 \$
	2 501 \$	2 722 \$

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.



## 21. JUSTE VALEUR DES INSTRUMENTS FINANCIERS

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

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

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

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

Au 31 décembre 2016		Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3
Classement	Valeur comptable	Juste valeur		
<b>Actifs financiers</b>				
Créances à long terme	53 520 \$	-	\$ 52 139	\$ -
<b>Passifs financiers</b>				
Effets à payer	265 089	-	265 182	-
Facilités de crédit	30 200	-	30 200	-

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	-



## 22. PARTENARIATS

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

Voici une liste des partenariats de la Société :

Partenariat	Emplacement	Nature du bien immobilier	Participation	
			31 décembre 2016	31 mars 2016
CLC Bosa	Calgary, Alberta	Aménagement de terrain	50 %	50 %
Vancouver Ouest	Vancouver, C.-B.	Aménagement de terrain	50 %	50 %
Jericho	Vancouver, C.-B.	Aménagement de terrain	50 %	50 %
Fairmont	Vancouver, C.-B.	Aménagement de terrain	50 %	50 %

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

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

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



Notes afférentes aux états financiers consolidés résumés intermédiaires (non audités)  
(en milliers de dollars canadiens)

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

	Jericho		Fairmont		Autres		Total	
	31 décembre 2016	31mars 2016	31 décembre 2016	31mars 2016	31 décembre 2016	31mars 2016	31 décembre 2016	31mars 2016
Actifs	92 232 \$	92 584 \$	23 006 \$	23 219 \$	21 391 \$	20 008 \$	136 629 \$	135 811 \$
Passifs*	94 933	92 787	21 114	20 516	3 766	3 702	119 813	117 005

Trimestre terminé le 31 décembre								
	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Produits	309	334	301	238	3	2	613	574
Charges	292	287	527	317	19	(4)	838	600
Bénéfice net (perte nette)	17	47	(226)	(79)	(16)	6	(225)	(26)
Flux de trésorerie affectés aux activités opérationnelles	452	(32)	(13)	27	(518)	349	(79)	344
Flux de trésorerie provenant des activités de financement	-	-	-	(3 182)	-	-	-	(3 182)
Flux de trésorerie affectés aux activités d'investissement	-	-	-	-	-	-	-	-

Trois trimestres terminés le 31 décembre								
	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Produits	918	908	770	648	7	2	1 695	1558
Charges	795	818	1 343	948	62	28	2 200	1794
Bénéfice net (perte nette)	123	90	(573)	(300)	(55)	(26)	(505)	(236)
Flux de trésorerie affectés aux activités opérationnelles	421	(179)	(451)	(669)	(1 505)	(247)	(1 535)	(1095)
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 pour financer l'acquisition des stocks, au net des créances à long terme sur les partenaires pour leur quote-part des effets à payer financés au moyen des flux de trésorerie futurs des projets (note 7).



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

La quote-part de la Société en ce qui a trait aux engagements en capital pour la viabilisation et autres coûts d'aménagement pour les partenariats s'élève à 3,2 millions de dollars au 31 décembre 2016 (31 mars 2016 – 1,9 million).

## 23. GESTION DES RISQUES FINANCIERS

### A) RISQUE DE LIQUIDITÉ

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

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

Au 31 décembre 2016			
	Échéant d'ici au		
	31 mars 2017	Par la suite	Total
Facilités de crédit (note 10)	30 200 \$	- \$	30 200 \$
Effets à payer (note 11)	1 400	311 230	312 630
Dettes fournisseurs et autres créditeurs (note 12)	23 978	-	23 978
	<u>55 578 \$</u>	<u>311 230 \$</u>	<u>366 808 \$</u>

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
	<u>141 572 \$</u>	<u>291 351 \$</u>	<u>432 923 \$</u>

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

La Société détient des effets à payer à l'actionnaire. En vertu des accords connexes, ces effets ne sont exigibles que lorsque les biens immobiliers pour lesquels ils ont été émis génèrent des flux de trésorerie



positifs, sauf dans un nombre limité de cas où les modalités de l'effet précisent quand l'émetteur peut en exiger le paiement sans égard aux flux de trésorerie du bien (voir la note 11).

Le ministre des Finances a accordé à la Société une autorisation d'emprunter 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 31 mars 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 98,8 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 pour les facilités de crédit et les 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, sa trésorerie et ses équivalents de trésorerie qui sont fondés sur des taux d'intérêt variables. Les facilités de crédit servent à financer l'aménagement des terrains et à garantir les lettres de crédit de la Société. Une variation des taux d'intérêt n'aura pas d'incidence importante sur le résultat net ou sur le résultat global de l'exercice considéré. La trésorerie et les équivalents de trésorerie ont une exposition limitée au risque de taux d'intérêt compte tenu de leur nature à court terme. La répercussion d'une variation du taux d'intérêt de +/- 0,5 % ne serait pas importante pour l'état consolidé du résultat global.

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



## C) RISQUE DE CRÉDIT

Le risque de crédit de la Société découle de la possibilité que des locataires ou des acheteurs ayant contracté un prêt hypothécaire consenti par le vendeur éprouvent des difficultés financières et ne soient pas en mesure de rembourser les sommes dues en vertu de leurs engagements. Dans le cas des prêts hypothécaires consentis par le vendeur, l'accord est garanti par une hypothèque sur le bien immobilier. En ce qui concerne les créances à long terme sur les partenariats, les versements sont effectués à même les flux de trésorerie des partenariats. Les flux de trésorerie projetés des partenariats aux partenaires sont beaucoup plus élevés que le montant des créances à long terme dues à la Société au 31 décembre 2016.

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

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

Les créances de 25,7 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 53,5 millions de dollars (31 mars 2016 – 107,2 millions) englobent 52,4 millions (31 mars 2016 – 51,3 millions) de créances sur les partenaires et 1,1 million de créances à long terme provenant d'une vente de bien immobilier. La Société a perçu le remboursement de tous les prêts hypothécaires consentis par le vendeur au cours de la période (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 Société a comptabilisé un montant à recevoir de 20,0 millions de dollars (31 mars 2016 – 13,6 millions) d'une ville dont la cote de crédit est AA (voir la note 9a)).

La trésorerie de la Société, y compris des dépôts bancaires et des dépôts à terme, s'élève à 135,8 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.

## 24. GESTION DU CAPITAL

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

	31 décembre 2016	31 mars 2016
Capitaux propres	492 955 \$	473 876 \$
Facilités de crédit	30 200	47 900
Effets à payer	265 089	287 153
Trésorerie et équivalents de trésorerie	135 775	184 803
Total	924 019 \$	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) deux billets pour lesquels l'émetteur peut exiger un paiement de 1,4 million de dollars et de 5,0 millions de dollars, respectivement d'ici à novembre 2017 et 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 décembre 2016, la trésorerie et les équivalents de trésorerie totalisent 135,8 millions de dollars. Les équivalents de trésorerie, dont les échéances sont d'au plus 13 jours, sont investis dans des dépôts à terme auprès d'une banque à charte canadienne.

La stratégie de la Société consiste à répondre à ses besoins en liquidités en utilisant les fonds en caisse, les flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles et des activités de financement, ainsi que le produit provenant de la vente de biens. Les produits locatifs, les recouvrements auprès de locataires, les





ventes de terrains, les produits des activités ordinaires liés aux attractions et à l'accueil, les intérêts et produits divers, les soldes de trésorerie disponible, les sommes puisées à même des facilités de crédit et le refinancement de dettes venant à échéance représentent les principales sources de capital utilisées par la Société pour payer les charges opérationnelles, les dividendes, 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.

## 25. 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 1,0 million de dollars pour la période terminée le 31 décembre 2016 (31 décembre 2015 – 0,8 million).

## 26. ÉVÉNEMENT POSTÉRIEUR

En janvier 2017, la Société a reçu la créance complète de la municipalité de 20,0 millions de dollars (note 9a).

## 27. CHIFFRES DE LA PÉRIODE PRÉCÉDENTE

La Société a reclassé certains chiffres dans l'état consolidé du résultat global résumé. Ces reclassements visaient à respecter le mode de présentation actuel et à mieux rendre compte du type de charges.