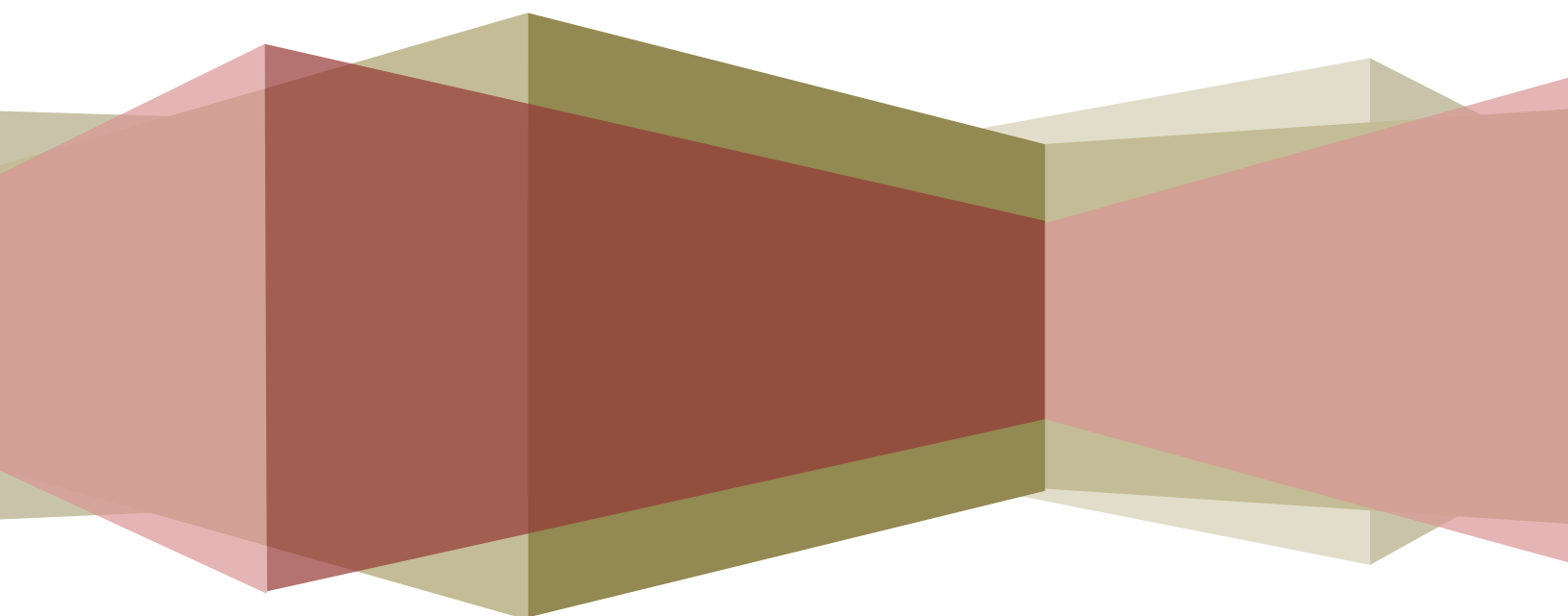


# Société immobilière du Canada limitée

Résumé du Plan d'entreprise de 2015-2016 à  
2019-2020



CANADA LANDS COMPANY LIMITED  
SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE DU CANADA LIMITÉE





# Table des matières

<b>1</b>	<b>Sommaire .....</b>	<b>1</b>
1.1	<i>Profil de l'entreprise .....</i>	<i>1</i>
1.2	<i>Structure organisationnelle .....</i>	<i>1</i>
1.3	<i>Mandats .....</i>	<i>2</i>
1.4	<i>Résumé du résultat net au gouvernement du Canada de 2015 à 2020 .....</i>	<i>7</i>
1.5	<i>Aperçu de la période de référence de 2015-2016 à 2019-2020 du plan .....</i>	<i>7</i>
1.6	<i>Gestion du rendement .....</i>	<i>8</i>
<b>2</b>	<b>Aperçu opérationnel et priorités stratégiques de la SICL .....</b>	<b>9</b>
2.1	<i>Priorités stratégiques .....</i>	<i>9</i>
2.2	<i>Analyse du contexte externe .....</i>	<i>9</i>
2.3	<i>État de la fusion .....</i>	<i>11</i>
2.4	<i>Cadre de gestion des risques de la SICL .....</i>	<i>11</i>
2.5	<i>Société immobilière du Canada CLC limitée .....</i>	<i>12</i>
2.5.1	<i>Résultats financiers de la SIC et discussion .....</i>	<i>12</i>
2.5.2	<i>Priorités .....</i>	<i>14</i>
2.5.3	<i>Faits saillants des projets d'aménagement .....</i>	<i>14</i>
2.5.4	<i>Tour CN .....</i>	<i>16</i>
2.6	<i>Société du Vieux-Port de Montréal Inc. ....</i>	<i>17</i>
2.6.1	<i>Résultats financiers du Vieux-Port et discussion .....</i>	<i>17</i>
2.6.2	<i>Priorités et vision future pour le Vieux-Port de Montréal .....</i>	<i>19</i>
2.6.3	<i>Exploitation .....</i>	<i>19</i>
2.6.4	<i>Stratégie de location .....</i>	<i>19</i>
2.7	<i>Parc Downsview Park Inc. ....</i>	<i>20</i>
2.7.1	<i>Résultats financiers de Parc Downsview et discussion .....</i>	<i>20</i>
2.7.2	<i>Priorités et vision future pour Parc Downsview .....</i>	<i>22</i>
2.7.3	<i>Plan d'aménagement au cours de la période de référence .....</i>	<i>22</i>
2.7.4	<i>Stratégie de location .....</i>	<i>24</i>
<b>3</b>	<b>Annexes financières, y compris les budgets d'exploitation et d'immobilisations .....</b>	<b>25</b>
3.1	<i>Société immobilière du Canada limitée .....</i>	<i>25</i>
3.1.1	<i>État consolidé du résultat global de la SICL .....</i>	<i>25</i>
3.2	<i>Société immobilière du Canada CLC limitée .....</i>	<i>26</i>
3.2.1	<i>État du résultat global de la SIC .....</i>	<i>26</i>
3.3	<i>Parc Downsview Park Inc. ....</i>	<i>27</i>
3.3.1	<i>État du résultat global de Parc Downsview .....</i>	<i>27</i>
3.4	<i>Société du Vieux-Port de Montréal Inc. ....</i>	<i>28</i>
3.4.1	<i>État du résultat global du Vieux-Port .....</i>	<i>28</i>



# 1 Sommaire

## 1.1 Profil de l'entreprise

La Société immobilière du Canada limitée (SICL) a été constituée aux termes de la *Loi sur les compagnies*, pour être ensuite prorogée en vertu de la *Loi sur les sociétés par actions* (LSA); elle est incluse dans la partie 1 de l'annexe III de la *Loi sur la gestion des finances publiques* (LGFP). Elle possède les trois filiales suivantes : une société d'État non mandataire appelée Société immobilière du Canada CLC limitée (SIC), qui gère les intérêts immobiliers de la Société, de même que la Tour nationale du Canada à Toronto (Ontario) (Tour CN), Parc Downsview Park Inc. (Parc Downsview), et la Société du Vieux-Port de Montréal Inc. (Vieux-Port ou Vieux-Port de Montréal), lequel comprend le Centre des sciences de Montréal (Centre des sciences).

La SICL est assujettie à des lois fédérales, notamment la LGFP, la LSA, la *Loi sur l'accès à l'information*, la *Loi sur la protection des renseignements personnels*, la *Loi sur la Bibliothèque et les Archives du Canada*, et la *Loi sur les langues officielles*. Elle est également assujettie à la *Loi canadienne sur l'évaluation environnementale*, à la *Loi canadienne sur la protection de l'environnement* et à la *Loi sur les carburants de remplacement*.

En vertu de la partie X de la LGFP, la SICL est tenue de maintenir des systèmes de contrôle et d'information financiers et de contrôle d'information de gestion, ainsi que des pratiques de gestion de manière à fournir l'assurance raisonnable que ses éléments d'actifs sont protégés et contrôlés, que la gestion de ses ressources financières, humaines et matérielles est économique et efficiente, et que ses opérations se déroulent efficacement.

## 1.2 Structure organisationnelle

La SICL possède trois filiales :

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

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

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

La division Immobilier/Siège social comprend trois régions :

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

La Société du Vieux-Port de Montréal présente deux divisions :

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



Parc Downsview Park Inc. ne possède aucune division et relève du groupe immobilier de l'Ontario/Atlantique de la SIC. Le Vieux-Port de Montréal relève du groupe immobilier du Québec de la SIC. Pour sa part, le Centre des sciences de Montréal relève directement du Président-directeur général de la SIC, tout comme le chef de l'exploitation de la Tour CN. Au 31 mars 2014, le portefeuille de terrains de la Société totalise 1 508 acres (610 hectares). Le siège social de la SIC et la Tour CN se trouvent à Toronto. La Société dispose également d'un bureau immobilier à Ottawa. Les bureaux régionaux de l'Ouest sont situés à Calgary, à Chilliwack et à Edmonton. Les bureaux régionaux de l'Ontario/Atlantique sont à Toronto (au siège social et au Parc Downsview) et à Ottawa. Le bureau de la division immobilière du Québec, du Vieux-Port et du Centre des sciences de Montréal est établi à Montréal.

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

### 1.3 Mandats

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

Puisque la SICL ne détient aucun bien immobilier, elle s'acquiesce de son mandat et exerce ses activités touristiques et immobilières par l'entremise de ses filiales, c.-à-d. la SIC, le Vieux-Port et Parc Downsview.

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

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

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



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

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

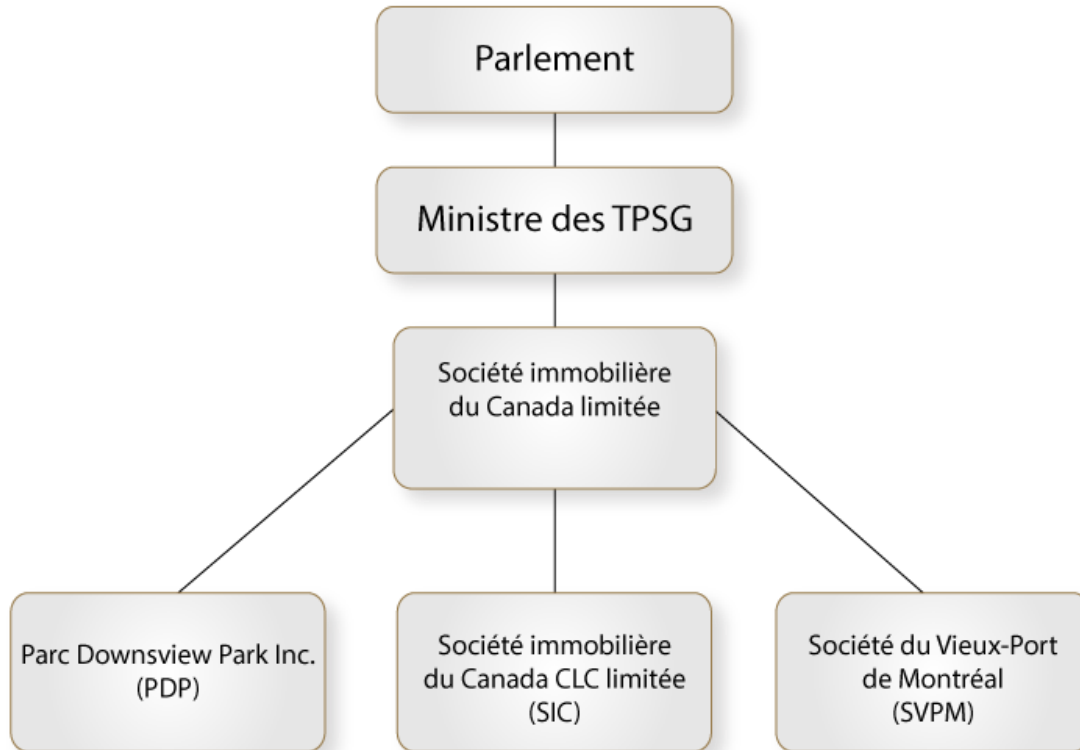
Lorsqu'il s'agit de satisfaire aux intérêts des Autochtones, le gouvernement se tourne souvent vers la SIC pour mettre en œuvre des arrangements d'affaires qui permettent d'atteindre cet objectif. Un bon exemple est la conclusion d'un accord de coentreprise avec trois Premières Nations de la Colombie-Britannique. Cette entente leur accorde des droits à l'égard de trois anciens biens immobiliers du gouvernement du Canada que la SIC a acquis en 2014. La SIC agira à titre de gestionnaire de projet et travaillera avec les Premières Nations lors de la prise de décisions importantes pour aménager ces biens immobiliers.

Parc Downsview Park Inc. possède un site de 572 acres situé à Toronto (Ontario). L'entreprise a été constituée en société le 17 juillet 1998 en vertu de la *Loi canadienne sur les sociétés par actions* (LCSA). Le site de Parc Downsview est une ancienne base des Forces canadiennes qui a été déclarée excédentaire en 1996. Le mandat de Parc Downsview consiste à exploiter, à gérer et à aménager les terrains de Downsview. Le site comprend des terrains à aménager et un parc urbain qui, avec le temps, deviendront une nouvelle collectivité novatrice à usage mixte.

Le Vieux-Port de Montréal a été fondé le 26 novembre 1981 en vertu de la LCSA. Son mandat a été confirmé en décembre 2002 et consiste à développer et à promouvoir le territoire occupé par le Vieux-Port de Montréal, et à administrer, à gérer et à entretenir la propriété à titre de site récréatif, touristique et culturel urbain.



Figure 1 : La SICL et ses filiales



## Vision, mission et valeurs

Les énoncés de la vision, de la mission et des valeurs de la SICL définissent son orientation stratégique. Ces outils ont été révisés et mis à jour dans le cadre d'un exercice de planification stratégique qui s'est tenu dernièrement.

## Vision

Notre vision consiste à être la principale ressource du gouvernement du Canada pour l'aliénation de biens immobiliers, vouée à l'aménagement de collectivités canadiennes exceptionnelles, et à être également un gestionnaire de choix de certains biens immobiliers à vocation touristique qui nous sont confiés en nous engageant à :

- acquérir et maintenir une solide réputation auprès de nos intervenants et partenaires, tout en faisant preuve d'innovation, de vision et de pragmatisme;



- créer des projets qui seront reconnus comme des collectivités exceptionnelles en mettant en application des pratiques exemplaires et en veillant à la durabilité environnementale, tout en respectant le patrimoine et en créant des héritages durables;
- rehausser l'expérience des utilisateurs et la rentabilité de nos biens immobiliers à vocation touristique, tout en maintenant l'intégrité des biens immobiliers.

## **Mission**

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

## **Valeurs**

### **INNOVATION**

Nous respectons le passé et envisageons l'avenir avec optimisme en faisant la promotion d'approches novatrices dans nos secteurs de l'immobilier, du tourisme et des attractions, ainsi que dans toutes nos relations avec les intervenants. Nous nous engageons à respecter ou à dépasser les attentes en intégrant l'innovation à nos projets, nos produits et nos offres de services.

### **VALEUR**

Nous apportons de la valeur aux Canadiens grâce à nos efforts et à nos activités en vue d'optimiser les avantages financiers et non financiers de nos secteurs d'activités. Pour la Société immobilière du Canada, la valeur consiste à chercher à obtenir les meilleurs résultats possibles pour les contribuables, le gouvernement, les collectivités, les municipalités et nos partenaires.

### **ÉTHIQUE**

Nous établissons et respectons les plus hautes normes en matière de comportement éthique dans tout ce que nous faisons et dans nos façons de faire.

### **PATRIMOINE**

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

### **Conseils d'administration de la SICL**

La SICL, la SIC, le Vieux-Port de Montréal et Parc Downsview disposent de conseils d'administration distincts (le Conseil ou les Conseils) qui se réunissent de façon régulière. Les administrateurs qui siègent à ces Conseils sont les mêmes, sauf dans le cas du Président-directeur général qui siège au Conseil de la SIC, de Parc Downsview et du Vieux-Port de Montréal, mais non à celui de la SICL. Les administrateurs de la société mère et les Conseils des filiales (à l'exception du Président et chef de la direction) ne font pas partie de l'entreprise. Les comités du Conseil sont formés d'au moins trois administrateurs qui ne



sont ni des dirigeants, ni des employés de la Société ou de l'une de ses filiales (à l'exception du Président et chef de la direction, le cas échéant).

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

Les administrateurs de la SIC, du Vieux-Port de Montréal et de Parc Downsview sont nommés par le Conseil d'administration de la SICL et sont chargés de surveiller les activités accomplies par les filiales. Le Conseil d'administration de la SIC compte sur un Comité de gouvernance, un Comité des ressources humaines, un Comité de vérification, un Comité d'investissement et un Comité des risques. Les Conseils du Vieux-Port de Montréal et de Parc Downsview disposent chacun d'un Comité de vérification.

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

### **Accords de gestion**

Pour mettre en place la structure de gestion appropriée pour les trois filiales, et en se fondant sur l'avis de son conseiller juridique, la SIC a conclu deux accords de gestion, un pour Parc Downsview et l'autre pour le Vieux-Port de Montréal, confiant à la SIC le pouvoir et le contrôle nécessaires pour gérer les activités quotidiennes de ces organisations jusqu'à la fusion juridique complète avec la SIC.

### **Assemblées publiques annuelles**

À titre de société d'État fédérale, la SICL est tenue, en conformité avec les pratiques exemplaires et la LGFP, de prévoir chaque année une tribune dans le cadre de laquelle le grand public peut formuler des commentaires et échanger avec les membres de la direction et du Conseil d'administration de la SICL sur des questions touchant directement les activités de cette dernière. Depuis 2010, la SICL tient des assemblées publiques annuelles. En 2014, l'assemblée s'est déroulée à Vancouver, où le président du Conseil et le Président-directeur général ont discuté des opérations et des résultats financiers de la Société. Les membres du grand public avaient été invités à soumettre leurs questions avant et pendant l'assemblée. La prochaine assemblée publique annuelle est prévue pour la fin de 2015 et se tiendra à Toronto, en Ontario.





## 1.4 Résumé du résultat net au gouvernement du Canada de 2015 à 2020

En millions de dollars

Dépense/investissement/rendement	EX 2015- 2016	EX 2016- 2017	EX 2017- 2018	EX 2018- 2019	EX 2019- 2020	Total
Acquisitions <sup>1</sup>	19,3	20,2	35,1	5,6	15,0	95,2
Remboursement de billets à ordre	32,7	36,2	25,7	20,2	15,1	129,9
Impôts	11,9	13,5	15,4	18,0	20,3	79,1
Dividendes au Canada <sup>2</sup>	10,0	10,0	10,0	10,0	70,0	110,0
Soutien financier accordé au Vieux-Port de Montréal	15,9	10,6	10,7	10,3	10,7	58,2
Total	89,8	90,5	96,9	64,1	131,1	472,4

1 Représente le versement initial à l'organisme ou ministère vendeur, normalement jusqu'à 5 millions de dollars par bien immobilier.

2 Indique les prévisions de dividendes à verser au Trésor.

Pendant qu'elle fournit des avantages financiers au Canada, la SICL, par l'entremise de ses filiales, c.-à-d. la SIC, Parc Downsview et le Vieux-Port, investira dans son stock de biens immobiliers. Ces investissements comprennent notamment le versement de taxes ou de paiements versés en remplacement d'impôts (PERI) à des municipalités, des dépenses en infrastructure (p. ex. contrats de construction pour des routes, des réseaux d'aqueduc et des égouts), et l'embauche d'experts-conseils et de firmes de services techniques. Le total des investissements par année pendant la durée du présent plan est indiqué dans le tableau ci-dessous :

### Résumé des investissements de la SICL de 2015 à 2020

En millions de dollars

	EX 2015- 2016	EX 2016- 2017	EX 2017- 2018	EX 2018- 2019	EX 2019- 2020	Total
Investissement dans le stock de biens immobiliers*	133,6	133,3	123,2	115,0	84,4	589,4

\* Comprend les contrats pour les experts-conseils et les travaux de construction, les taxes municipales et les PERI.

## 1.5 Aperçu de la période de référence de 2015-2016 à 2019-2020 du plan

Pour la période de référence de cinq ans du plan, la stratégie globale de la SICL consiste à poursuivre son travail en vue de réintégrer d'anciennes propriétés stratégiques du gouvernement du Canada dans des collectivités locales en gérant efficacement ses biens touristiques grâce à une amélioration des coûts et des services, et à mener un dialogue et des consultations avec le gouvernement, son unique actionnaire, en ce qui a trait à la mise en œuvre de son plan stratégique de 2014-2015.



En Ontario, la SIC s'attend à ce que la Ville d'Ottawa approuve son Plan d'aménagement communautaire pour son projet de réaménagement de Rockcliffe en 2015. La Société amorcera alors son programme de viabilisation, ce qui comprend l'aménagement de routes et l'installation d'égouts.

Pour Parc Downsview, la priorité dominante de la SIC consiste à détenir et à gérer le parc pendant que la Société poursuit la mise en œuvre des exigences du Plan secondaire du secteur Downsview de la Ville de Toronto relativement aux terrains de la Société. Ce plan prévoit un cadre d'aménagement et d'utilisation des terrains, y compris des exigences en ce qui concerne les terrains et les utilisations récréatives et autres connexes.

En Alberta, à Village at Griesbach à Edmonton, les travaux se poursuivent pour les nouvelles phases, notamment la construction de nouvelles routes comprenant des systèmes sanitaires, d'aqueduc et d'eaux pluviales, ainsi que des services publics, en conformité avec les lignes directrices d'urbanisme municipales de la Ville d'Edmonton. À Calgary, l'approbation par la Ville de Calgary d'un plan mis à jour pour Currie Barracks est prévue en 2015 et comprendra la modernisation d'un échangeur important dans le cadre de la phase finale de ce projet.

En Colombie-Britannique, au cours des cinq prochaines années, la SIC viabilisera des lots à son projet d'aménagement de River's Edge, et exécutera d'autres travaux de viabilisation à Chilliwack. La SIC mettra sur pied son équipe de projet initiale de Vancouver qui sera responsable du réaménagement de ses trois propriétés locales. Des assemblées publiques de présentation sont prévues pour 2015 dans le but de présenter la SIC et ses projets à la collectivité locale.

Les biens touristiques de la SIC connaîtront une progression similaire. La Tour CN cherchera à tirer profit de nombreux événements importants, notamment les Jeux panaméricains/Jeux parapanaméricains de 2015 qui se dérouleront à Toronto, ainsi que des occasions liées à l'Aquarium du Canada de Ripley. Les événements imminents de la Tour CN comprennent entre autres une célébration en 2015 pour souligner les 20 ans au cours desquels le Restaurant 360 a mérité un prix, ainsi que les célébrations en 2016 du 40<sup>e</sup> anniversaire de la Tour CN.

Au cours de la période de référence, l'une des initiatives importantes au Vieux-Port de Montréal consistera à élaborer un vaste processus de consultation publique pour inciter la collectivité et la municipalité à explorer des possibilités d'aménagement sur le site le long des propriétés adjacentes actuelles de la SIC, y compris l'initiative du Nouveau Havre. L'objectif de la Société est d'élaborer une vision à long terme pour le territoire en collaboration avec la ville et les intervenants.

Le principal objectif du Centre des sciences de Montréal pour la période visée par le plan est d'effectuer une évaluation de l'état actuel des produits qu'il offre, ainsi que de ses besoins en capitaux à moyen et à long terme, et d'élaborer un plan qui lui permettra d'être beaucoup plus autonome et d'offrir de nouvelles attractions en vue d'accroître ses recettes, tout en maintenant la qualité des services.

## **1.6 Gestion du rendement**

La SICL a adopté une approche reposant sur un tableau de bord équilibré à l'égard de l'établissement de rapports sur ses activités financières et non financières. Les objectifs et les éléments de mesure de ce tableau ont été principalement élaborés pour les activités immobilières de la SICL. Ce mécanisme de gestion du rendement fait actuellement l'objet d'une révision afin d'en faire un outil plus approprié



permettant d'établir de manière efficace et précise les éléments de mesure, les objectifs et les résultats pour l'ensemble de la Société fusionnée, et de refléter le plan stratégique qui a été mis à jour. Cet exercice s'amorcera en 2015, et ses résultats seront présentés dans le Plan d'entreprise de 2016-2017.

## 2 Aperçu opérationnel et priorités stratégiques de la SICL

### 2.1 Priorités stratégiques

La SICL continue d'observer de saines pratiques de gouvernance dans la supervision des activités commerciales de ses trois filiales. Au cours de la période de référence, les priorités stratégiques dominantes de la SICL seront les suivantes :

**SIC :** Poursuivre ses activités fructueuses de réaménagement dans l'ensemble du Canada en augmentant la valeur d'anciens biens immobiliers du gouvernement, et maximiser pour les collectivités locales et le gouvernement du Canada le rendement de ses activités immobilières et de ses attractions touristiques.

La SIC entamera un dialogue et des consultations avec le gouvernement, son unique actionnaire, concernant la mise en œuvre de son plan stratégique préparé en 2014.

**Parc Downsview :** Détenir et gérer le parc alors que la SIC poursuit la mise en œuvre des exigences du Plan secondaire du secteur Downsview concernant les terrains de la Société. Ce plan prévoit un cadre pour l'aménagement et l'utilisation des terrains, notamment des exigences pour les terrains, les utilisations récréatives et les autres activités connexes.

**Vieux-Port de Montréal :** Poursuivre ses activités à titre d'attraction touristique importante, d'endroit pour la tenue d'événements et d'espace vert, tout en explorant des initiatives de création de valeur et de durabilité à long terme. Le Centre des sciences confirmera sa mission, évaluera l'état actuel de ses produits et de ses besoins en capitaux à moyen et à long terme, et cherchera des occasions pour accroître la production de recettes tout en maintenant la qualité des services.

### 2.2 Analyse du contexte externe

#### Perspectives des marchés immobiliers et économiques

La Banque du Canada est d'avis que l'activité économique au Canada est actuellement soutenue par un dollar canadien moins fort et le maintien des faibles taux d'intérêt, ce qui contribue à atténuer l'effet de nouveaux enjeux, notamment l'incidence de l'incertitude et la faiblesse de la demande mondiale. Selon le rapport de la Banque du Canada, les dépenses des ménages représentent plus que leur part de croissance durable à long terme, mais les exportations sont à la hausse, reflet du regain de vigueur de l'économie américaine. Les investissements demeureront faibles.

Selon la Banque du Canada, la durabilité de la demande mondiale et nationale devrait s'améliorer graduellement, et la contribution des investissements des entreprises devrait davantage se faire sentir. De concert avec un ralentissement de la croissance des dépenses des ménages, l'économie du Canada devrait progressivement retrouver un rythme de croissance plus équilibré. La Banque prévoit que la croissance du produit intérieur brut réel du Canada se situera en moyenne à près de 2 1/2 % au cours de la



prochaine année, avant de ralentir graduellement pour s'établir à 2 % d'ici la fin de 2016, soit à peu près le taux d'expansion estimé de la production potentielle.

Dans le marché de l'habitation, selon la SCHL, les conditions économiques au Canada devraient progressivement s'améliorer en 2015, donnant lieu à de modestes augmentations du niveau d'emploi, du revenu disponible et de la demande de logements. Les mises en chantier en 2015 devraient être similaires à celles de 2014 avec 183 100 unités. On prévoit en 2015 entre 163 000 et 203 200 mises en chantier.

Lorsqu'on examine la situation d'un peu plus près, on prévoit que le marché canadien de l'habitation sera soutenu par une amélioration de la conjoncture économique qui devrait se traduire par une plus forte croissance de l'emploi et du revenu. Dans l'ensemble, le marché demeure équilibré et, selon la SCHL, les prix des habitations correspondent généralement aux facteurs démographiques et économiques sous-jacents. Bien que certains facteurs laissent supposer une légère surévaluation, il n'y a pas lieu de s'inquiéter vu la force des facteurs qui soutiennent le marché de l'habitation. Les perspectives laissent entrevoir une modération et un atterrissage en douceur de l'activité dans le secteur canadien de l'habitation.

### **Perspectives du tourisme et des attractions touristiques**

Malgré une économie mondiale difficile, l'industrie du tourisme a constaté que 52 millions de touristes de plus avaient voyagé à travers le monde en 2013-2014, soit une hausse de 5 % par rapport à 2012. Selon les prévisions énoncées par l'Organisation mondiale du tourisme des Nations Unies (OMTNU) dans *Vision 2020 du tourisme*, cette hausse est supérieure à la tendance à long terme de 4 % qu'elle avait prévue initialement.

Selon le Forum économique mondial (FEM), le Canada demeure relativement concurrentiel dans le secteur du tourisme, passant de la neuvième à la huitième place du classement de 140 pays du FEM en 2013-2014. L'indice du FEM sur la compétitivité en matière de voyages et de tourisme (ICVT) est une mesure des facteurs et des politiques qui favorisent le développement du secteur des voyages et du tourisme dans différents pays; ce n'est pas une mesure du rendement réel.

Selon la Commission canadienne du tourisme (CCT), le secteur du tourisme canadien demeure un facteur économique fondamental, créant des emplois et apportant un soutien à tous les ordres de gouvernement. Ce secteur soutient plus de 618 000 emplois et au moins 170 000 établissements touristiques et, en 2013, il a généré des recettes estimatives de 84 milliards de dollars. Les recettes provenant du tourisme international ont atteint 16,4 milliards de dollars en 2013.

Dans son rapport annuel de 2013-2014, la CCT révèle que le Canada a accueilli 16,6 millions de visiteurs étrangers pour un séjour d'une nuit ou plus, une hausse de 2 % par rapport aux années précédentes. Cette progression est surtout attribuable à l'essor des marchés émergents, notamment la Chine, le Mexique et la Corée du Sud. Les marchés principaux, bien établis, de la France et de l'Australie ont enregistré une croissance plus modeste, tandis que le marché du Royaume-Uni a reculé quelque peu.

Toutefois, un rapport publié en 2014 par l'Association de l'industrie touristique du Canada révèle que le secteur du tourisme canadien recule de façon constante depuis l'an 2000, bien que ce secteur ait connu de légères hausses en 2013-2014, qu'il s'agisse du nombre total de visiteurs, du classement international ou de la part de marché. Dans ce contexte, on prévoit que le secteur du tourisme et des attractions



touristiques demeurera un enjeu volatil au cours de la période visée par le plan et dans les années subséquentes.

### 2.3 *État de la fusion*

Le 29 novembre 2012, le gouvernement a annoncé que le Vieux-Port de Montréal et le Parc Downsview seraient fusionnés à la SIC. Les objectifs étaient d'accroître l'efficacité, de clarifier la gouvernance et de tirer profit de l'expertise en gestion immobilière de la SIC. La fusion de ces entités a été en grande partie concrétisée.

Depuis que la SIC est responsable du Parc Downsview et du Vieux-Port de Montréal, les économies suivantes ont été réalisées :

- Élimination de 122,5 millions de dollars en crédits sur la période de cinq ans visée par le plan de la Société qui est en cours.
- Réduction des déficits annuels de la Société du Vieux-Port de Montréal, qui sont passés de 24,5 millions de dollars à une moyenne de 11,6 millions de dollars.
- Amélioration du rendement financier de Parc Downsview, qui est passé d'une perte avant impôt de 5,1 millions de dollars à un profit de 1,2 million de dollars pour les années se terminant le 31 mars 2013 et le 31 mars 2014 respectivement.
- Réduction des équivalents temps plein de 50 postes à Parc Downsview et de 26 postes au Vieux-Port de Montréal, ce qui comprend le groupe de la haute gestion dans les deux entités. Cela représente une réduction de 9,6 % du total de l'effectif de la SIC.

### 2.4 *Cadre de gestion des risques de la SICL*

La SICL a mis à jour son cadre de gestion des risques avec l'aide d'un expert-conseil indépendant. Les risques ont été classés en deux catégories, stratégiques ou opérationnelles, et comprennent ceux touchant l'environnement du marché, le domaine juridique, les communications, la sûreté et la sécurité, les acquisitions et les offres de produits. Les risques stratégiques sont ceux qui pourraient avoir d'importantes répercussions négatives sur l'entreprise et, en règle générale, ils ne peuvent être entièrement atténués par des mesures prises par la direction ou le Conseil. Les risques opérationnels sont ceux qui sont inhérents à l'entreprise et qui peuvent être atténués par un solide système de contrôles internes, des examens réguliers des finances et des projets, ainsi qu'une vérification interne indépendante. Le vérificateur interne est un tiers indépendant qui relève directement du Comité de vérification du Conseil. Le plan de vérification est élaboré en choisissant les secteurs présentant le risque le plus élevé aux fins d'examen et en recommandant le plan au Conseil aux fins d'approbation chaque année.

Le Comité des risques se réunit au moins deux fois par année lors des réunions du Conseil qui sont régulièrement planifiées afin de déterminer s'il faut tenir compte de tout risque stratégique nouveau. La direction doit mettre à jour chaque année l'évaluation des risques stratégiques et présenter ses constatations au Conseil. De plus, les évaluations des risques constituent une composante de tous les plans de projet et d'acquisition soumis au Conseil.



## 2.5 Société immobilière du Canada CLC limitée

### 2.5.1 Résultats financiers de la SIC et discussion

La SIC continue d'apporter au gouvernement du Canada des avantages concrets financiers et non financiers découlant de l'aliénation de biens immobiliers stratégiques excédentaires. La SIC achète des biens immobiliers stratégiques excédentaires auprès de divers gardiens à leur juste valeur marchande.

Pour accroître la valeur d'un bien immobilier, la SIC en détermine l'utilisation optimale, échange avec les collectivités pour solliciter leur opinion et leur soutien pour toute modification importante apportée à la propriété, élabore des plans pour le réaménagement ou le rezonage du bien immobilier en vue d'en maximiser la valeur, et obtient les approbations municipales des plans, tout en tenant compte des intérêts des collectivités. Dans le cas de propriétés de grande envergure qui présentent des possibilités de création de valeur, la SIC viabilise également ces biens, ce qui comprend la construction de routes, l'installation de services publics et la viabilisation de lots de construction qui sont par la suite vendus à des constructeurs d'immeubles résidentiels, commerciaux ou de bureaux en conformité avec les plans municipaux approuvés.

#### Recettes

Au cours de la période de référence du plan, la SIC générera des recettes de 1,3 milliard de dollars, ce qui comprend 901,1 millions de dollars provenant de ses ventes immobilières, notamment les ventes et les locations, et 383,7 millions de dollars attribuables à l'exploitation de la Tour CN. Dans le secteur immobilier, cinq projets d'aménagement comptent pour plus de 60 % des recettes au cours de la période de référence : Rockcliffe (Ottawa) 134 millions de dollars, Griesbach (Edmonton) 160 millions de dollars, Currie Barracks (Calgary) 121 millions de dollars, les propriétés de Vancouver 59 millions de dollars, et Garrison Crossing (Chilliwack) 52 millions de dollars; ces projets seront achevés au cours de la période visée.

#### Dépenses

Les principales catégories de dépenses présentées dans l'état du résultat global comprennent notamment le coût des ventes immobilières, les attractions, aliments et boissons, les charges opérationnelles de location, et les frais généraux et administratifs. Vous trouverez ci-dessous une courte description de chaque catégorie.

Le «coût des ventes immobilières» englobe les dépenses en lien avec les consultations communautaires, l'élaboration de plans d'aménagement de terrains, l'obtention d'approbations municipales, la réalisation d'évaluations environnementales et toute mesure d'assainissement requise, l'exécution de travaux de viabilisation pour préparer les biens immobiliers en vue de leur vente, ainsi que les frais de marketing. Les travaux de viabilisation nécessaires, qui englobent l'installation de services publics et l'aménagement de systèmes d'égouts et d'eaux pluviales, de routes et de commodités, comme des parcs et des espaces verts, constituent le principal élément de coût. Tous les travaux de viabilisation sont soumis à un processus d'appel d'offres rigoureux.

Les charges liées aux «attractions, aliments et boissons» représentent les frais d'exploitation de la Tour CN, ce qui comprend l'entretien des installations, les services publics, les frais d'exploitation des



restaurants et le personnel pour l'exploitation de l'une des principales attractions du Canada pendant 364 jours chaque année. La Société explore continuellement des occasions d'améliorer la rentabilité de la Tour CN, notamment en étudiant les possibilités de confier la gestion à des tiers et en maximisant les recettes générées dans l'aire de vente au détail.

Les «charges opérationnelles de location» sont les frais découlant de l'entretien et de la gestion des nombreuses propriétés louées que la Société administre. La plupart des recettes sont par nature opportunistes et proviennent de propriétés louées par la Société pendant que des immeubles ou des terrains sous-jacents sont préparés en vue de leur revente.

Les «frais généraux et administratifs» demeurent sous contrôle. On présume que le taux d'inflation sera de 2 % par année. Les frais généraux et administratifs de 2015-2016 devraient être inférieurs de 0,7 million de dollars à ceux de 2014-2015 en raison de l'achèvement de la mise à niveau nécessaire des systèmes informatiques de la Société en 2014-2015. L'augmentation des frais généraux et administratifs de 2,5 millions de dollars au cours de la période visée par le plan représente les frais liés à l'augmentation des espaces à bureaux et du nombre d'employés pour soutenir l'importante croissance des activités immobilières de la Société à Ottawa et à Vancouver. Les bureaux d'Ottawa font l'objet d'un agrandissement en vue de l'aménagement des terrains Rockcliffe, tandis qu'on ouvre de nouveaux bureaux à Vancouver pour gérer les activités de vente et d'aménagement dans ce marché. Parallèlement, le bureau de Chilliwack fermera ses portes au cours de la période visée par le plan, étant donné que les activités de vente et d'aménagement dans ce marché sont terminées.

Les «intérêts et autres frais» de financement augmenteront de 2,4 millions de dollars en 2015-2016 comparativement à l'exercice 2014-2015 en raison des intérêts de l'exercice complet imputés de 4,8 millions de dollars (l'exercice 2015-2016 englobait les intérêts d'une période de six mois) sur le billet à ordre payable au gouvernement concernant les propriétés de Vancouver. En vertu des IFRS, une charge d'intérêt imputée doit être calculée et comptabilisée comme une dépense. Dans le cas de la SIC, les intérêts ne sont pas exigibles et représentent uniquement la charge notionnelle de la comptabilisation du billet comme s'il s'agissait d'une transaction commerciale sans lien de dépendance. Les intérêts imputés seront capitalisés aux stocks de biens immobiliers au cours de l'exercice 2018-2019 lorsque l'aménagement des terrains débutera.

## Liquidités

La SIC continuera d'être financièrement autonome et d'apporter des avantages économiques au gouvernement. La Société demandera qu'on augmente à 100 millions de dollars le plafond d'emprunt approuvé de 50 millions de dollars. Cette facilité de crédit sert principalement à financer des lettres de crédit données à titre de garanties d'exécution à des municipalités dans lesquelles la Société exerce ses activités. L'intensification des activités d'aménagement au cours de la période de référence sur les propriétés de Rockcliffe, Currie Barracks et Vancouver se traduira par une hausse de la valeur des lettres de crédit. Ces lettres de crédit ne sont pas encaissées et sont annulées lorsque les travaux de viabilisation de structure pour lesquels elles ont été émises sont terminés.

Au cours de la période visée par le plan quinquennal, la SIC versera des dividendes de 110 millions de dollars, soit 10 millions de dollars par année et 70 millions de dollars au cours du dernier exercice du plan. Ce dividende plus important au cours du dernier exercice du plan s'explique par un flux de trésorerie positif dégagé des ventes pour lesquelles des dépenses d'aménagement ont été comptabilisées



au cours des quatre premiers exercices du plan pour les projets de Rockcliffe, Currie Barracks et Vancouver. Les dividendes versés sont conditionnels à une trésorerie disponible et peuvent être modifiés dans de futurs plans si jamais d'autres propriétés, non indiquées dans le plan courant, sont acquises.

Les versements supplémentaires au gouvernement au cours de la période visée par le plan comprennent notamment une somme de 184,0 millions de dollars pour des acquisitions et le remboursement de billets à ordre, ainsi que 67 millions de dollars pour les impôts. L'élimination des subventions d'exploitation et de capital au Vieux-Port de Montréal, qui étaient financées par des crédits gouvernementaux de 24,5 millions de dollars par année, représente pour le gouvernement une économie supplémentaire de 123 millions de dollars sur une période de cinq ans.

## Principales hypothèses

Les principales hypothèses qui suivent font partie du plan :

- Les ventes immobilières dans les marchés dans lesquels la SIC exerce ses activités devraient être relativement stables ou accuser une légère baisse selon les prévisions de la SCHL dans son analyse du marché de l'automne de 2014.
- On présume que le taux d'inflation se trouvera dans la fourchette cible de 2 % de la Banque du Canada.
- Les hausses ou les diminutions des coûts de construction devraient se refléter dans le recouvrement de recettes, produisant des marges bénéficiaires constantes dans les projets d'aménagement de terrains.
- Les hausses de salaire sont fixées à 2 % par année pour être en mesure d'attirer et de retenir l'expertise requise dans les grands marchés où la Société exerce ses activités, ce qui comprend Montréal, Ottawa, Toronto, Calgary, Edmonton et Vancouver.
- Une modeste augmentation de l'effectif de cinq personnes sera nécessaire au cours des cinq prochaines années pour soutenir la croissance de la Société à Ottawa et à Vancouver.

### 2.5.2 Priorités

Depuis presque 20 ans, les initiatives de la SIC pour créer de la valeur se sont traduites par de nombreux avantages pour le gouvernement et les collectivités canadiennes dans lesquelles elle exerce ses activités. La SIC a connu beaucoup de succès dans la mise en œuvre de solutions novatrices pour relever d'importants défis immobiliers.

Au moment où elle amorce une autre décennie d'exploitation, la Société concentrera ses ressources sur la poursuite de ses travaux visant à réintégrer d'anciens biens immobiliers stratégiques du gouvernement du Canada dans les collectivités locales, et sur le dialogue et les consultations qu'elle entreprendra avec le gouvernement, son unique actionnaire, en ce qui concerne la mise en œuvre de son plan stratégique.

### 2.5.3 Faits saillants des projets d'aménagement





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

Au cours de la période de référence, la SIC prévoit investir environ 563,3 millions de dollars en dépenses d'immobilisations, dont une somme de 128,2 millions de dollars au cours du premier exercice du plan. Quelques projets d'aménagement nécessiteront d'importantes dépenses en immobilisations au cours de la période de planification, notamment les suivants :

**Nouveau Havre de Montréal** – La SIC prévoit aller de l'avant avec son initiative du Nouveau Havre de Montréal en 2015-2016 et a décidé de vendre son site Rue des Irlandais de 19,2 acres (7,76 hectares) situé entre l'autoroute Bonaventure surélevée et la rue Bridge. L'objectif de la Société est d'élaborer une vision, en collaboration avec la Ville et les intervenants, laquelle englobera la propriété de la Pointe-du-Moulin et son emblématique Silo n° 5, de même que le Vieux-Port de Montréal.

**Rockcliffe (Ottawa, Ontario)** – La SIC attend l'approbation par la Ville d'Ottawa de son plan de conception communautaire pour Rockcliffe en 2015. La Société amorcera des travaux d'assainissement environnemental et effectuera les travaux de viabilisation nécessaires, p. ex. de nouvelles routes, des systèmes de gestion des eaux pluviales et des égouts. La SIC investira 23 millions de dollars en 2015-2016 alors que les travaux de viabilisation des lots débiteront. Une somme supplémentaire de 65 millions de dollars sera dépensée entre 2016 et 2020 pour poursuivre ces travaux de viabilisation.

**Village at Griesbach (Edmonton, Alberta)** – Au cours de la période de référence, 116,2 millions de dollars seront dépensés pour viabiliser le site à Griesbach, alors que les travaux d'aménagement progressent vers le secteur ouest du site. Ces travaux comprennent notamment la construction d'une nouvelle route, y compris des installations sanitaires, des systèmes d'aqueduc et d'eaux pluviales et des services publics, en conformité avec les lignes directrices de la Ville d'Edmonton en matière d'urbanisme. La SIC investit 12 millions de dollars dans la construction du parc Central Hill de 24 acres et de deux nouvelles installations de gestion des eaux pluviales. Les routes et les services publics existants, qui ont été laissés par le ministère de la Défense nationale, seront conservés pour le programme de location provisoire et seront finalement mis hors service et démolis avant le début des travaux d'aménagement. À l'automne de 2015, la SIC jouera un rôle important dans les célébrations à Edmonton du 75<sup>e</sup> anniversaire de l'Aviation royale canadienne en dévoilant un monument à Griesbach.

**Currie Barracks (Calgary, Alberta)** – Une somme de 154,2 millions de dollars sera investie à Currie Barracks pour viabiliser le site au cours de la période de référence. Un nouveau plan directeur faisant passer la densité de 3 600 à 5 400 unités résidentielles dans le secteur sud-ouest de la propriété a été présenté à la Ville de Calgary en 2014 et devrait être approuvé en 2015. Environ 35 millions de dollars seront dépensés pour construire l'échangeur Crowchild Trail/Flanders Avenue (situé tout juste à l'est de Currie Barracks) pour faciliter la croissance future du secteur, y compris le projet de la SIC. Environ 60 % de cette somme sera recouvrée auprès de la Ville de Calgary et de la coentreprise partenaire de la SIC sur une période de quatre ans.



**River's Edge et le reste de la BFC Chilliwack (Chilliwack, Colombie-Britannique)** – Au cours des cinq prochaines années, la SIC investira 28,6 millions de dollars pour viabiliser des lots dans le projet d'aménagement de River's Edge et pour d'autres travaux de viabilisation à Chilliwack.

**Propriétés de Vancouver (terrains de la rue Heather, terrains Jericho et 4165, Marine Drive)** – L'acquisition de ces propriétés s'est achevée à la fin de 2014. Des assemblées publiques de présentation sont prévues en 2015 dans le but de présenter la SIC à la collectivité locale. Au cours de la période visée par le plan, la SIC prévoit investir environ 26,6 millions de dollars dans plusieurs activités, notamment des consultations publiques, des études de marché, des activités de gestion immobilière, des travaux de génie et d'environnement, ainsi que les travaux préliminaires de viabilisation des sites.

#### **2.5.4 Tour CN**

«Bien que l'économie liée au tourisme soit résiliente et en croissance, le Canada continue de perdre du terrain, tant au niveau du nombre de visiteurs qu'au rang occupé à l'échelle internationale ou aux parts de marchés.» Au chapitre des visites internationales effectuées au pays, le classement du Canada a reculé, passant de la 8<sup>e</sup> place en 2000 au 17<sup>e</sup> rang en 2013.<sup>1</sup>

Dans les marchés internationaux, la croissance demeure un point de mire pour tous les organismes touristiques. On prévoit un engagement renouvelé dans le but d'entrer de nouveau sur le marché américain, le principal marché international du Canada, d'ici 2016. Le ministre du Tourisme de la province, la Commission canadienne du tourisme et Industrie Canada conjugueront leurs efforts à cette fin. La Tour CN continuera de collaborer avec tous les organismes touristiques partenaires pour exploiter les marchés des voyages internationaux établis et émergents.

Au cours de la prochaine année, le rendement de l'industrie du tourisme continuera probablement d'être touché par des questions comme :

- le déficit touristique de plus en plus important du Canada en raison de la diminution du nombre de visiteurs internationaux au pays, jumelée à l'augmentation de visites effectuées à l'étranger par les voyageurs canadiens;
- des dépenses de marketing concurrentielles dans le marché mondial du tourisme (p. ex., dépenses de *Brand USA* au Canada);
- les coûts et la facilité d'entrée au Canada, notamment l'obtention des visas nécessaires;
- la possibilité d'une interruption des voyages à cause d'événements internationaux.

On estime que le recul de la devise canadienne devrait avoir pour effet de stimuler le tourisme de provenance internationale.

La Tour CN continuera d'étudier des scénarios de promotion et de prix rentables afin d'offrir aux visiteurs des choix au moment de l'admission dans le but d'accroître les recettes et la rentabilité pour toutes ses offres. De plus, on considérera la possibilité d'adopter des prix saisonniers afin de susciter des volumes supplémentaires au cours des périodes plus creuses.

---

<sup>1</sup> \*2014 *Aux portes de la croissance, Rapport annuel sur le tourisme au Canada, AITC, automne 2014*



Offrant déjà un rendement supérieur aux attentes, l'attraction l' Haut-Da Cieux, lancée en 2011, ne semble montrer aucun signe de ralentissement. Elle continue d'être un avantage pour la réputation globale de la Tour CN et a mérité un Certificat d'excellence de TripAdvisor sur la base des opinions exprimées par les voyageurs.

Les aliments et les boissons demeurent un aspect important des activités de la Tour. Au cours de la période 2014-2015 du plan, le restaurant gastronomique 360 de la Tour CN a attiré un nombre record de 289 000 personnes, et les recettes liées aux aliments et aux boissons ont atteint presque 25 millions de dollars; cette croissance se poursuivra au cours de la prochaine période du plan.

La direction de la Tour CN cherchera à tirer profit de nombreux événements d'importance, notamment les Jeux panaméricains et les Jeux parapanaméricains de 2015 qui se dérouleront à Toronto, où la Tour CN sera le partenaire officiel au plan des attractions touristiques. D'autres réunions et congrès importants, ainsi que d'autres événements majeurs dans la ville, retiendront l'attention, et il faudra assurer une sensibilisation ciblée et continue sur le plan des ventes et du marketing.

Fait à signaler, les trois prochaines années de la période de planification prévoient des occasions découlant de jalons importants pour la Tour CN et des retombées externes positives substantielles en ce qui concerne les activités commerciales, y compris le 150<sup>e</sup> anniversaire du Canada en 2017. Parmi les étapes importantes à venir pour la Tour CN, signalons une célébration pour souligner en 2015 les 20 années au cours desquelles le Restaurant 360 a mérité un prix, ainsi que les célébrations entourant le 40<sup>e</sup> anniversaire de la Tour CN en 2016.

Au cours de la prochaine période de planification, la Tour CN se concentrera sur la croissance positive des recettes et de la fréquentation observée en 2014-2015. Pour l'exercice 2015-2016, la fréquentation prévue de 1,54 million de visiteurs représente une croissance de 5,2 % par rapport à l'exercice précédent. On prévoit des recettes de 73,8 millions de dollars (hausse de 5 % par rapport à 2014-2015) au cours de l'exercice 2015-2016. Le bénéfice avant intérêts, impôts et amortissements (BAIIA) devrait s'établir à 26,5 millions de dollars, permettant de dégager un résultat net avant impôts (RNAI) de 18,7 millions de dollars.

La surveillance des dépenses et de l'efficacité organisationnelle constituera un indicateur de rendement clé pour l'amélioration des marges, tout comme le maintien de l'engagement à l'égard d'une culture axée sur une excellente prestation de services à la clientèle à l'échelle de l'entreprise. Pour que la Tour connaisse du succès, il sera impératif de maintenir des niveaux élevés de sûreté et de sécurité, ainsi que l'intégrité des installations, tout en effectuant une bonne gestion des frais d'exploitation et d'immobilisations.

## **2.6 Société du Vieux-Port de Montréal Inc.**

### **2.6.1 Résultats financiers du Vieux-Port et discussion**

Le Vieux-Port continue d'offrir des activités récréatives et touristiques aux résidents et aux visiteurs de Montréal, en plus d'exploiter le Centre des sciences.



Depuis qu'on lui a confié la gestion du Vieux-Port en novembre 2012, la SIC a réduit les frais d'exploitation et d'immobilisations, les faisant passer de 24,5 millions de dollars en moyenne à 11,6 millions de dollars en moyenne par année au cours de l'horizon temporel du plan sans pour autant affecter de façon négative la perception du public à l'égard du Vieux-Port et du Centre des sciences ou attirer l'attention défavorable des médias. L'amélioration du rendement financier est attribuable à :

- l'élimination de toute l'équipe de la haute direction du Vieux-Port, ses responsabilités étant assumées par la direction de la SIC;
- une réduction du nombre d'équivalents temps plein, qui est passé de 273 à 248, soit une diminution de 9,2 %;
- l'examen de plusieurs programmes, ce qui a entraîné la modification de la stratégie de marketing, qui consistait à offrir à l'interne des programmes et à financer certains événements, pour la remplacer par une autre où des promoteurs et des exploitants touristiques viennent sur place pour présenter leurs propres programmes et événements, sous réserve de l'approbation et de l'observation des lignes directrices du Vieux-Port, y compris une structure de tarifs adéquate. Un exemple de ce modèle est la tenue du Défi Pierre Lavoie qui permet d'accueillir environ 4 000 étudiants du niveau secondaire dans le Vieux-Port;
- la réalisation d'un examen approfondi des besoins en dépenses en immobilisations et l'élimination ou le report de dépenses en immobilisations non essentielles pour maintenir l'intégrité du site ou assurer la sécurité du public.

Au cours de la période de référence, les dépenses en immobilisations se chiffreront à 8,3 millions de dollars, dont une somme de 5,7 millions de dollars qui sera consacrée à la réparation du parc de stationnement à étages multiples adjacent au Centre des sciences qui a été entreprise en 2014 et qui devrait être achevée en 2016. Les autres dépenses prévues sont celles requises pour assurer la sécurité et l'intégrité du site.

## Principales hypothèses

Les principales hypothèses qui suivent font partie du plan.

- On présume que le taux d'inflation se trouvera dans la fourchette cible de 2 % de la Banque du Canada.
- Les augmentations de salaire ont été budgétées à 2 % par année, taux qui a été dernièrement négocié dans le cadre d'une convention collective de deux ans venant à échéance le 31 mars 2016.
- Les dépenses en immobilisations se limitent aux éléments essentiels pour maintenir la sécurité du public et des infrastructures.
- Aucune vente de terrain n'est envisagée dans le plan.

## Liquidités

Le Vieux-Port, y compris le Centre des sciences, continue de recevoir un financement de la SICL se chiffrant à 58,1 millions de dollars au cours de la période du plan quinquennal, soit une réduction substantielle comparativement aux 24,5 millions de dollars par année que le Vieux-Port recevait sous forme de crédits gouvernementaux, lesquels auraient atteint 122,5 millions de dollars au cours de la



même période. Sous la direction de la SIC, les économies pour le gouvernement s'élèvent à 64,4 millions de dollars ou 53 % au cours de la période de référence. La subvention de 58,1 millions de dollars accordée par la SICL aurait été versée au gouvernement sous forme de dividendes, n'eût été la nécessité continue de soutenir financièrement le Vieux-Port.

### **2.6.2 Priorités et vision future pour le Vieux-Port de Montréal**

Au cours de la période visée par le plan, l'objectif de la Société est d'élaborer une vision à long terme pour le territoire en collaboration avec la Ville et les intervenants, et pour le Centre des sciences c'est d'effectuer une évaluation de l'état actuel de ses offres, ainsi que de ses besoins en immobilisations à moyen et à long terme, et d'élaborer un plan lui permettant d'être davantage autonome et d'offrir de nouvelles attractions qui auront pour effet d'augmenter les recettes tout en maintenant la qualité des services.

### **2.6.3 Exploitation**

À titre d'endroit de choix pour la tenue d'événements, le Vieux-Port accueille de nombreux types d'activités culturelles et de divertissement, comme des festivals extérieurs, musicaux et gastronomiques. Au cours de l'exercice 2015-2016, le Vieux-Port accueillera un éventail d'activités, notamment une course de canots sur glace, une course à relais pour des élèves du secondaire, et un important événement de yoga. Toutes ces activités s'ajoutent aux commodités offertes par le Vieux-Port, notamment la plage de la Tour de l'horloge, la patinoire et la marina.

Pour sa part, le Centre des sciences sera l'hôte de deux nouvelles expositions en 2015-2016, notamment *Game On*, une exposition sur les jeux vidéo et leur évolution dans le cadre de laquelle les visiteurs pourront jouer à quelque 150 jeux. De plus, *Bio Lab*, une nouvelle création du Centre des sciences sur la biologie humaine et divers phénomènes, fera ses débuts au cours de l'exercice financier.

### **2.6.4 Stratégie de location**

Le Vieux-Port de Montréal mène des activités de location dans le cadre de ses activités d'affaires courantes; il loue des immeubles et des espaces extérieurs sur une base provisoire en attendant le réaménagement ou la réutilisation de ces immeubles. La complexité et la durée des baux, ainsi que les locataires, varient. Il peut s'agir de très petites entreprises, de nature saisonnière, ou de plus grosses entreprises louant à plus long terme. La SICL a besoin d'une certaine souplesse pour s'assurer qu'elle peut conclure des transactions dans des délais raisonnables.

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

À l'heure actuelle, le Vieux-Port gère 74 baux commerciaux, y compris 12 baux commerciaux pour des kiosques et(ou) des structures portatives appartenant aux locataires. La durée de la plupart de ces baux varie entre un et cinq ans, et quelques-uns sont d'une durée plus longue.



## 2.7 Parc Downsview Park Inc.

### 2.7.1 Résultats financiers de Parc Downsview et discussion

Sous la direction de la SIC, Parc Downsview deviendra autonome et, à long terme (au-delà de l'horizon temporel du présent plan), éliminera la dette qu'il a contractée pour les pertes d'exploitation et les coûts de construction du parc avant que la SIC n'en assume le contrôle en novembre 2012. La SIC exploite l'aménagement des terrains résiduels de Parc Downsview à titre de projet immobilier. Le contrôle des activités de Parc Downsview relève du Conseil de la SICL et de la direction de la SIC.

L'aménagement des terrains zonés en vue d'une utilisation résidentielle, commerciale et industrielle prévu dans le plan secondaire approuvé par la municipalité a débuté. La vente de la première phase du quartier résidentiel Stanley Greene devrait être conclue au début de 2015. La direction continuera de se servir du modèle d'affaires de la SIC pour accroître la valeur des terrains aménageables de Parc Downsview en en déterminant l'utilisation optimale, en mobilisant la collectivité dans le but de solliciter son opinion et son soutien à l'égard de toute modification importante apportée à la propriété, et en élaborant des plans pour l'aménagement ou le rezonage de la propriété en vue d'en maximiser la valeur dans le cadre du plan secondaire approuvé par la municipalité. Les employés de la SIC assumeront la gestion des activités de viabilisation, ce qui comprend notamment la construction de routes, l'installation de services publics et la viabilisation de lots de construction qui seront par la suite vendus à des constructeurs d'immeubles commerciaux, industriels, résidentiels ou de bureaux, conformément aux plans municipaux approuvés.

Les immeubles actuellement en place sur la propriété sont loués sur une base provisoire jusqu'à ce qu'ils soient démolis aux fins de réaménagement ou rénovés et reconvertis en fonction de la stratégie patrimoniale adoptée pour ces immeubles. Pour l'entreprise, il s'agit d'une importante source de recettes en attendant la vente de la propriété.

#### Recettes

Au cours de la période visée par le plan quinquennal, les recettes découlant des ventes immobilières de 162,3 millions de dollars représentent les produits de la vente et de l'aménagement du quartier Stanley Greene au cours de 2015 et de 2016, de la collectivité de William Baker entre 2017 et 2020, et de la première partie de la collectivité d'Allen au cours de 2020.

Les attractions touristiques et les événements procurent des recettes annuelles d'environ 5 millions de dollars par année ou 25 millions de dollars au cours de la période de référence. Les produits issus des activités de location généreront des recettes de 38 millions de dollars; ces recettes devraient passer de 9,4 millions de dollars en 2015-2016 à 5 millions de dollars en 2019-2020 à mesure que les immeubles seront démolis aux fins de réaménagement.

#### Dépenses

Les principales catégories de dépenses présentées dans l'état du résultat global comprennent notamment le coût des ventes immobilières, les attractions, aliments et boissons, les charges opérationnelles de location, et les frais généraux et administratifs.

Le « coût des ventes immobilières » englobe les dépenses en lien avec les consultations communautaires, l'élaboration de plans d'aménagement de terrains, l'obtention d'approbations municipales, la réalisation



d'évaluations environnementales et toute mesure d'assainissement requise, l'exécution de travaux de viabilisation pour préparer les biens immobiliers en vue de leur vente, les frais de marketing, ainsi que la vente de propriétés. Les travaux de viabilisation nécessaires, qui englobent l'installation de services publics et l'aménagement de systèmes d'égouts et d'eaux pluviales, de routes et de commodités, comme des parcs communautaires, constituent le principal élément de coût. Tous les travaux de viabilisation sont soumis à un processus d'appel d'offres rigoureux.

Les frais liés aux « attractions, aux aliments, aux boissons et autres » englobent les frais d'exploitation et d'entretien du parc de 2,5 millions de dollars par année, ainsi que les frais engagés pour accueillir des événements et des programmes dans le parc, lesquels sont tous gérés par des tiers, sous réserve de critères rigoureux en matière de qualification et d'atténuation des risques.

Les « charges opérationnelles de location » représentent les frais d'entretien et de gestion des nombreuses propriétés locatives situées à Parc Downsview. Certains des baux sont d'une durée plus longue, comme le bail foncier signé avec Buckingham Sports and Entertainment qui possède et exploite un complexe de quatre glaces, celui conclu avec Maple Leaf Sports and Entertainment pour des terrains de jeu, et le bail imminent pour un immeuble avec le Centennial College pour un campus aérospatial. Certains baux sont de nature opportuniste pour des propriétés que l'entreprise loue pendant que les terrains s'y rapportant font l'objet d'une planification en vue de leur aménagement.

Les « frais généraux et administratifs » continuent d'être bien gérés. On prévoit un taux d'inflation de 2 % par année. Les frais généraux et administratifs diminueront de 0,9 million en 2015-2016 comparativement à l'exercice 2014-2015 en raison de l'externalisation d'activités non liées à l'aménagement.

À la fin de 2015, Parc Downsview n'aura plus d'employés. Cela représente une diminution de plus de 50 employés entre aujourd'hui et le changement de contrôle survenu en novembre 2012. Toutes les fonctions du Conseil, de la haute direction et de l'administration ont été absorbées par la SIC sans l'ajout de ressources supplémentaires. Les activités d'aménagement immobilier ont été intégrées aux activités immobilières de la SIC. Les activités de location, l'entretien du parc, la gestion des événements et les activités liées aux lignes sportives seront confiées à un tiers gestionnaire au cours de l'année 2015.

### **Résultat net avant impôts**

Pour la période visée par le plan quinquennal, le résultat net avant impôts (RNAI) s'élève à 47 millions de dollars. Les ventes immobilières comptent pour 56 millions de dollars, tandis que les activités auxiliaires et celles liées au parc ont entraîné une perte de 9 millions de dollars.

### **Liquidités**

La Société demandera une augmentation de 10 millions de dollars de son pouvoir d'emprunt approuvé, lequel passera ainsi de 90 millions de dollars à 100 millions de dollars. Au cours de l'exercice 2015-2016, les sommes puisées à même la marge de crédit d'exploitation devraient atteindre 97 millions de dollars, soit une hausse de 13 millions de dollars comparativement aux prévisions établies à la fin de l'exercice 2014-2015. Cette progression représente les fonds nécessaires pour assumer les frais d'aménagement du quartier Stanley Greene, pour émettre des lettres de crédit en faveur de la Ville de Toronto de 14 millions de dollars, et pour rembourser des billets à ordre au gouvernement au montant de 39 millions de dollars.



au cours de la période de cinq ans se terminant en mars 2020. D'ici à cette date, la dette de Parc Downsview devrait se chiffrer à 55 millions de dollars, puisque les flux de trésorerie découlant des ventes permettront de rembourser en partie la dette.

### **2.7.2 Priorités et vision future pour Parc Downsview**

La priorité dominante de la SIC consiste à détenir et à gérer le parc pendant que l'entreprise poursuit la mise en œuvre des exigences du Plan secondaire du secteur Downsview concernant les terrains de la Société. Ce plan prévoit un cadre pour l'aménagement et l'utilisation des terrains, notamment des exigences pour les terrains et les utilisations et les activités récréatives et d'autres utilisations connexes.

Au cours de la période de référence, la Société prévoit conclure la vente du quartier Stanley Greene et amorcer le projet du quartier William Baker. Les nouveaux investissements dans les améliorations du parc découleront de l'aménagement des infrastructures nécessaires pour intégrer adéquatement le quartier William Baker au parc et à la collectivité environnante.

La SIC continue de mettre à profit son expertise en gestion immobilière au Parc Downsview en gérant efficacement les programmes du parc et les installations sportives. En 2014, la SIC a retenu les services d'un gestionnaire immobilier pour superviser les activités des immeubles et de l'entretien du parc. La SIC a lancé un processus similaire afin de recruter un exploitant indépendant pour ses installations sportives, comme ses ligues sportives, les locations pour des événements et des terrains, et la gestion d'événements importants, p. ex. des concerts. Ce processus devrait être achevé au début de 2015.

La SIC a amorcé une initiative de mobilisation à long terme de la collectivité au moment où elle va de l'avant avec ses initiatives d'aménagement. Les consultations avec la Ville de Toronto sont également importantes. Le prochain programme de consultation est prévu pour le milieu de 2015 et se poursuivra en 2016 alors que la SIC lancera son processus d'aménagement pour le quartier William Baker.

En résumé, au cours de la période de référence, la SIC se concentrera sur les principales activités qui suivent :

- gérer l'aménagement des terrains d'une manière cohérente avec les autres projets de la SIC;
- entretenir le parc d'une manière rentable;
- achever le quartier Stanley Greene et commencer celui de William Baker;
- poursuivre l'examen et la modification du programme du parc, s'il y a lieu.

### **2.7.3 Plan d'aménagement au cours de la période de référence**

#### **Quartier Stanley Greene**

Les activités de construction de la SIC dans le quartier Stanley Greene sont presque terminées et comprennent des travaux comme le nivellement et l'installation des services souterrains. La vente de 26 acres du site au secteur privé devrait être conclue en 2015, et le constructeur amorcera alors son programme de construction de maisons. Il reste un lot de 12,25 acres sur le site pour lequel la SIC est en voie d'obtenir l'approbation du service d'urbanisme municipal. Un appel de propositions pour la vente





de ce lot est prévu pour 2016. L'acheteur éventuel devra effectuer la viabilisation du lot et obtenir les permis de construire.

### **Quartier William Baker**

La SIC a désigné ce quartier de 63 acres comme étant le prochain projet d'aménagement qu'elle réalisera au cours de la période de référence. En raison de son emplacement et de sa mise en œuvre facile, c'est le choix le plus pratique. Compte tenu de l'importante superficie de la propriété, la SIC adoptera une approche multiphasées pluriannuelle à l'égard de son programme de marketing. À l'heure actuelle, la SIC examine les possibilités et les contraintes que présente le Plan secondaire de la Ville de Toronto pour le secteur. Elle pourra ensuite encadrer adéquatement sa stratégie d'aménagement pour le site. Au cours des trois prochaines années, la SIC accomplira les activités suivantes sur le site :

- créer des objectifs d'aménagement pour le site;
- mener des consultations concernant spécifiquement le site auprès de la Ville de Toronto et des intervenants, et solliciter un soutien par l'entremise du processus de planification de district de la Ville de Toronto;
- demander à la Ville de Toronto une modification de zonage et une ébauche du plan de lotissement; et
- élaborer et mettre en œuvre une stratégie de vente pour les phases initiales d'aménagement d'ici 2017-2018.

L'aménagement des trois autres quartiers de la SIC à Parc Downsview n'a pas été directement pris en compte dans la période de référence. Cependant, il y a quelques initiatives concernant des structures importantes auxquelles la SIC participera avec la collaboration de la Ville de Toronto et de son organisme de développement, Build Toronto, pour faire progresser ces dossiers jusqu'au projet d'aménagement éventuel. Dans le cadre de son processus continu de vérifications préalables, la SIC participera à des évaluations environnementales, ainsi qu'à des études de génie et de la circulation. Les futurs projets d'infrastructure comprennent notamment une voie importante qui sera éventuellement construite sur le site, du côté est de la propriété, en plus d'un passage inférieur, ainsi que la réfection du réseau routier interne du site, particulièrement le long du chemin Carl Hall, et les services souterrains connexes.

### **Principales hypothèses**

Les principales hypothèses qui suivent font partie du plan :

- Les ventes immobilières dans les marchés de la région métropolitaine de Toronto (RMT) devraient être relativement stables ou accuser une légère baisse selon les prévisions de la SCHL dans son analyse du marché de l'automne de 2014.
- On présume que le taux d'inflation se trouvera dans la fourchette de 2 % de la Banque du Canada.
- Les hausses ou les diminutions des coûts de construction devraient se refléter dans le recouvrement de recettes, produisant des marges bénéficiaires constantes dans les projets d'aménagement de terrains.



- Les activités d'aménagement seront gérées par des employés de la SIC. Les activités relatives à la gestion de la propriété et à l'entretien du parc ont été externalisées au cours de 2014. Les autres activités de gestion des événements et des sports seront externalisées au cours de 2015-2016. À la fin de 2015-2016, Parc Downsview Park Inc. n'aura plus aucun employé.

#### **2.7.4 Stratégie de location**

Le Parc Downsview mène des activités de location dans le cadre de ses activités d'affaires courantes; il loue des immeubles sur une base provisoire en attendant le réaménagement ou la réutilisation de ces immeubles. La complexité et la durée des baux, ainsi que les locataires, varient. Il peut s'agir de très petites entreprises, de nature saisonnière, ou de plus grosses entreprises louant à plus long terme. La SICL a besoin d'une certaine souplesse pour s'assurer qu'elle peut conclure des transactions dans des délais raisonnables.

Parc Downsview continuera d'harmoniser la stratégie de gestion pour les immeubles existants aux échéanciers d'aménagement des terrains. Quelque 35 locataires louent un espace dans les immeubles et sur les terrains. Vingt acres de terrain sont loués en vertu de baux fonciers à long terme. Parc Downsview continuera de gérer les dépenses relatives aux immeubles de manière à répondre aux besoins et aux attentes de ses locataires et en conformité avec ses baux.

Parc Downsview a lancé un appel de propositions pour trouver un gestionnaire indépendant pour son programme d'événements, ses ligues sportives et son programme de location de terrains dans ses installations récréatives appelées The Hangar. Le contrat de gestion pour le programme d'événements sera attribué en 2015. En raison des risques opérationnels et pour des raisons d'efficacité, le contrat de gestion pour The Hangar sera converti en bail en 2015.

#### **Centennial College**

Suite à l'approbation du gouvernement (décret C.P. 2014-822) concernant un bail foncier au 65, chemin Carl Hall, les discussions se poursuivent avec le Centennial College of Applied Arts relativement à la location et à d'autres questions opérationnelles.

Le Centennial College a mis sur pied une équipe de projet et procède actuellement aux vérifications préalables et à la conception du projet. L'immeuble sera entièrement rénové et comprendra des salles de classe et des laboratoires, en plus d'offrir des services aux étudiants. L'établissement devrait soumettre des demandes à la municipalité au début de 2015. Les travaux de construction devraient débuter en 2016 en vue d'une occupation prévue pour 2016.



## 3 Annexes financières, y compris les budgets d'exploitation et d'immobilisations

### 3.1 Société immobilière du Canada limitée

#### 3.1.1 État consolidé du résultat global de la SICL

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

En millions de dollars	2014	2015	2015	2016	2017	2018	2019	2020	5 ans
	Réel	Prév.	Prév. fin d'ex.	Prév.	Prév.	Prév.	Prév.	Prév.	TOTAL
<b>RECETTES</b>									
Ventes immobilières	122.2	182.6	199.0	143.0	199.6	174.5	233.9	200.9	951.9
Attractions, aliments, boissons et autres activités d'accueil	76.0	78.2	81.3	85.6	88.0	90.4	93.6	95.5	453.0
Location	41.3	39.3	41.6	42.9	42.4	38.0	34.1	32.4	189.8
Produits sur la vente d'immeubles de placement	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Intérêts et autres	6.1	3.6	4.7	5.3	4.2	4.3	4.3	4.4	22.5
Financement et crédit gov./soutien financier de la SIC	11.5	13.1	15.5	15.9	10.6	10.7	10.3	10.7	58.1
	257.1	316.8	342.2	292.8	344.7	317.8	376.2	343.9	1,675.4
<b>CHARGES</b>									
Coût des ventes immobilières	84.4	133.3	138.1	104.2	152.6	120.3	173.8	133.5	684.4
Attractions, aliments, boissons et autres	54.6	63.5	66.3	67.7	68.6	70.0	71.3	72.7	350.2
Charges opérationnelles de location	22.6	38.7	37.4	39.2	37.3	33.9	31.2	29.3	170.8
Frais généraux et administratifs	37.9	25.7	25.3	23.6	24.5	25.1	25.6	26.2	125.0
Perte de valeur, reprises et coûts de pré-acquisition	2.0	0.2	4.9	-	-	-	-	-	-
Intérêts et autres frais de financement	2.3	1.1	4.3	5.9	6.6	5.7	1.6	0.7	20.4
Dépréciation des dépenses en immobilisations	-	4.0	3.8	4.7	1.2	1.0	0.8	0.6	8.3
Déficit d'exploitation non financé de la SVPM	-	13.1	11.7	15.3	10.6	10.7	10.3	10.7	57.5
	203.9	279.5	291.7	260.6	301.3	266.7	314.5	273.6	1,416.7
<b>Résultat avant impôts</b>	53.2	37.2	50.5	32.2	43.4	51.1	61.7	70.3	258.6
Charge d'impôt	13.3	9.3	15.6	11.9	13.5	15.4	18.0	20.3	79.0
<b>RÉSULTAT NET</b>	39.9	27.9	34.9	20.3	29.9	35.6	43.7	50.1	179.6



## 3.2 Société immobilière du Canada CLC limitée

### 3.2.1 État du résultat global de la SIC

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

En millions de dollars	2014	2015	2015	2016	2017	2018	2019	2020	5 ans
	Réel	Prév.	Prév. fin d'ex.	Prév.	Prév.	Prév.	Prév.	Prév.	TOTAL
<b>RECETTES</b>									
Ventes immobilières	118.5	127.2	144.1	119.0	199.6	122.0	179.8	169.3	789.7
Attractions, aliments, boissons et autres activités d'accueil	64.2	65.0	68.8	72.4	74.3	76.5	79.4	81.0	383.7
Location	24.1	20.1	23.7	25.9	24.5	21.1	20.6	19.1	111.4
Produits sur la vente d'immeubles de placement	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Intérêts et autres	3.8	2.6	3.5	4.2	2.6	2.7	2.7	2.7	14.9
Financement et crédit gov./soutien financier de la SIC	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	210.6	214.8	240.1	221.5	301.1	222.3	282.5	272.2	1,299.7
<b>CHARGES</b>									
Coût des ventes immobilières	81.4	88.6	95.5	85.6	152.6	86.2	138.6	115.7	578.6
Attractions, aliments, boissons et autres	38.5	42.7	44.1	45.5	46.4	47.4	48.3	49.4	236.9
Charges opérationnelles de location	16.2	18.6	18.1	20.4	19.4	15.4	15.0	12.7	82.8
Frais généraux et administratifs	20.2	22.8	22.4	21.7	22.5	23.2	23.6	24.2	115.2
Perte de valeur, reprises et coûts de pré-acquisition	0.6	0.2	4.1	-	-	-	-	-	-
Intérêts et autres frais de financement	1.6	0.5	2.9	5.3	6.0	5.1	1.0	0.1	17.4
Dépréciation des dépenses en immobilisations	-	13.1	11.7	15.3	10.6	10.7	10.3	10.7	57.5
Déficit d'exploitation non financé de la SVPM	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	158.6	186.5	198.8	193.7	257.4	187.9	236.9	212.7	1,088.4
<b>Résultat avant impôts</b>	52.0	28.3	41.3	27.9	43.8	34.4	45.7	59.5	211.2
Charge d'impôt	12.9	7.1	13.3	10.8	13.6	11.3	14.0	17.5	67.2
<b>RÉSULTAT NET</b>	39.1	21.2	28.0	17.1	30.2	23.2	31.7	41.9	144.1



### 3.3 Parc Downsview Park Inc.

#### 3.3.1 État du résultat global de Parc Downsview

**Parc Downsview Park Inc.**  
**État du résultat global**  
**pour l'exercice terminé le 31 mars**

En millions de dollars	2014 Réel	2015 Prév.	2015 Prév. fin d'ex.	2016 Prév.	2017 Prév.	2018 Prév.	2019 Prév.	2020 Prév.	5 ans TOTAL
<b>RECETTES</b>									
Ventes immobilières	3.7	55.4	54.9	24.0	-	52.5	54.1	31.6	162.3
Attractions, aliments, boissons et autres activités d'accueil	4.8	5.0	5.0	4.8	4.9	5.0	5.1	5.2	24.9
Location	8.9	9.3	9.5	9.4	9.9	8.8	4.9	5.0	38.0
Intérêts et autres	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Intérêts et autres	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.1
Financement et crédit gouv.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	17.4	69.6	69.4	38.2	14.8	66.3	64.1	41.8	225.2
<b>CHARGES</b>									
Coût des ventes immobilières	3.0	44.7	42.6	18.6	-	34.1	35.2	17.8	105.7
Attractions, aliments, boissons et autres	6.0	6.8	6.9	6.9	6.9	6.9	7.0	7.1	34.9
Charges opérationnelles de location	3.4	7.0	7.0	7.1	7.0	7.3	4.7	4.8	30.9
Frais généraux et administratifs	1.8	1.6	1.6	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7	3.3
Perte de valeur, reprises et coûts de pré-acquisition	1.4	-	0.8	-	-	-	-	-	-
Intérêts et autres frais de financement	0.6	0.6	1.3	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6	3.0
	16.3	60.8	60.2	33.8	15.1	49.6	48.2	31.0	177.8
<b>Résultat avant impôts</b>	1.2	8.8	9.2	4.4	(0.4)	16.6	16.0	10.8	47.4
Charge d'impôt	0.4	2.2	2.3	1.1	(0.1)	4.2	4.0	2.7	11.9
<b>RÉSULTAT NET</b>	0.8	6.6	6.9	3.3	(0.3)	12.5	12.0	8.1	35.6



### 3.4 Société du Vieux-Port de Montréal Inc.

#### 3.4.1 État du résultat global du Vieux-Port

Vieux-Port de Montréal  
État du résultat global  
pour l'exercice terminé le 31 mars

En millions de dollars	2014 Réel	2015 Prév.	2015 Prév. fin d'ex.	2016 Prév.	2017 Prév.	2018 Prév.	2019 Prév.	2020 Prév.	5 ans TOTAL
<b>RECETTES</b>									
Attractions, aliments, boissons et autres activités d'accueil	7.0	8.2	7.5	8.4	8.8	8.9	9.1	9.3	44.4
Location	8.3	10.0	8.5	7.6	8.0	8.1	8.6	8.2	40.4
Intérêts et autres (y compris les dons)	2.2	1.0	1.2	1.2	1.5	1.6	1.6	1.7	7.6
Financement et crédit gouv./soutien financier de la SIC	11.5	13.1	15.5	15.9	10.6	10.7	10.3	10.7	58.1
	29.0	32.3	32.7	33.1	28.8	29.2	29.5	29.8	150.4
<b>CHARGES</b>									
Attractions, aliments, boissons et autres	10.1	13.9	15.3	15.3	15.4	15.7	15.9	16.2	78.4
Charges opérationnelles de location	3.0	13.1	12.3	11.7	10.9	11.2	11.5	11.8	57.2
Frais généraux et administratifs	15.9	1.3	1.3	1.3	1.3	1.3	1.3	1.3	6.5
Dépréciation des dépenses en immobilisations	-	4.0	3.8	4.7	1.2	1.0	0.8	0.6	8.3
	29.0	32.3	32.7	33.1	28.8	29.2	29.5	29.8	150.4
<b>RÉSULTAT NET</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-

[www.clc.ca](http://www.clc.ca)

#### Société immobilière du Canada

1, avenue University, bureau 1200, Toronto (Ontario) M5J 2P1 Canada

<mailto:info@clc.ca>

Sauf indication contraire à cet effet, toutes les photographies et les illustrations utilisées dans le présent document sont la propriété de la Société immobilière du Canada.