



SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE DU CANADA LIMITÉE



ÉTATS FINANCIERS TRIMESTRIELS

Q2 2012-2013

1 juillet, 2012 au 30 septembre, 2012



CANADA LANDS COMPANY LIMITED
SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE DU CANADA LIMITÉE



États financiers trimestriels, septembre 2012

Examen des états financiers trimestriels de septembre 2012	3
Déclaration	15
Responsabilité de la direction à l'égard de la présentation de l'information financière	16
États consolidés condensés du résultat global	17
États consolidés condensés de la situation financière	18
États consolidés condensés des flux de trésorerie	20
États consolidés condensés des variations des capitaux propres	22
Notes complémentaires aux états financiers consolidés condensés (non audités)	23



Rapport de gestion et analyse des résultats financiers

MODE DE PRÉSENTATION DE L'INFORMATION FINANCIÈRE

Les données financières incluses dans le rapport de gestion et l'analyse des résultats financiers pour les trois mois et les six mois terminés le 30 septembre 2012 comprennent des renseignements importants jusqu'au 15 novembre 2012. Les données financières fournies ont été préparées conformément aux exigences des 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 renseignements concernant l'achalandage et les dépenses par visiteur.

Les résultats financiers exposés dans la présente section sont décrits du point de vue de la SIC, même s'ils sont identiques à ceux de la SICL pour l'exercice 2012-2013.

La SICL détient une participation dans Parc Downsview Park (PDP) et dans la Société du Vieux-Port de Montréal Inc. (la SVPM) en fiducie pour Sa Majesté du chef du Canada. PDP et la SVPM sont exclues de la consolidation parce que la SIC ne dispose pas du pouvoir permanent de déterminer leurs politiques d'exploitation, d'investissement et de financement stratégiques et parce que le gouvernement a demandé à PDP et à la SVPM de lui présenter directement leurs résultats, à titre de sociétés d'État mères.

Le Rapport de gestion de la Société immobilière du Canada limitée (SICL) qui suit doit être lu de concert avec les états financiers intermédiaires consolidés condensés et non audités pour les trois mois (trimestre) et six mois (semestre) terminés le 30 septembre 2012, de même qu'avec les états financiers consolidés audités et les rapports de gestion des exercices terminés les 31 mars 2012 et 2011, présentés dans le Rapport annuel 2011-2012 de la SICL.

SECTEUR D'ACTIVITÉ

La SICL réalise ses principales activités immobilières dans toutes les régions du Canada par l'entremise de sa filiale en propriété exclusive, la Société immobilière du Canada CLC limitée (la SIC ou la Société). 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», fut 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 du Canada n'a plus besoin pour ses programmes. La SICL, par l'entremise de la SIC, achète des biens immobiliers à leur juste valeur marchande, 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. Le portefeuille immobilier de la SIC inclut la Tour nationale du Canada (Tour CN), un bien dont elle est propriétaire et gestionnaire.

La Société détient des biens immobiliers dans plusieurs provinces canadiennes et ces propriétés sont à divers stades d'aménagement; ses principales propriétés se trouvent à Chilliwack en Colombie-



Britannique, Calgary et Edmonton en Alberta, Ottawa en Ontario, Montréal au Québec et St. John's, à Terre-Neuve-et-Labrador.

Le 14 septembre 2011, la SIC a conclu la vente du Complexe du Palais des congrès de la communauté urbaine de Toronto (PCCUT) qui comprenait l'Hôtel InterContinental, le Palais des congrès de la communauté urbaine de Toronto (PCCCUT), la tour de bureaux du 277, rue Front Ouest, et un stationnement de 1 200 places. L'Hôtel InterContinental était comptabilisé aux activités abandonnées et les autres propriétés du PCCUT étaient comptabilisées aux activités poursuivies. Lors de la vente de l'Hôtel InterContinental, la SIC a comptabilisé une vente de 121,2 \$ et dégagé un profit de 34,3 \$ avant impôt sur le résultat. Lors de la vente du reste du PCCUT, la SIC a comptabilisé une vente de 116,2 \$ et dégagé un profit de 61,4 \$ avant impôt sur le résultat. Pour améliorer la comparabilité de l'information financière de la période en cours et des résultats de la période précédente, le cas échéant, l'exploitation du PCCUT et tout profit résultant de la vente ont été exclus des résultats.

OBJECTIFS ET STRATÉGIES

La SICL optimise la valeur financière et communautaire de biens immobiliers stratégiques dont le gouvernement du Canada n'a plus besoin pour ses programmes. Elle achète des biens immobiliers à leur juste valeur marchande, les détient et les gère, ou les améliore et les vend. L'objectif de la Société dans toutes ces opérations consiste à en tirer le meilleur bénéfice possible, tant pour les collectivités locales que pour le gouvernement.

La Société achète des biens immobiliers stratégiques excédentaires du gouvernement et met en œuvre un processus rigoureux afin de créer des collectivités dynamiques qui présentent une valeur durable pour les futures générations de Canadiens. Dans tous les projets qu'elle aborde, la Société tient à concrétiser les valeurs qu'elle a adoptées l'innovation, la valeur et le patrimoine.

RESSOURCES, RISQUES ET LIENS

ACTIF

Au 30 septembre 2012 et au 31 mars 2012, la valeur comptable totale de l'actif s'établissait à 494,4 \$ et à 491,3 \$ respectivement. Le tableau suivant résume l'actif de la Société

	<u>30 septembre 2012</u>	<u>31 mars 2012</u>
Stocks	238,0 \$	232,0 \$
Biens de placement	5,9	2,5
Immobilisations corporelles	92,2	96,2
Trésorerie et équivalents de trésorerie	53,8	57,4
Placements à court terme	70,6	70,8
Fournisseurs et autres actifs	33,9	32,4
Total	494,4 \$	491,3 \$



Stocks

Les stocks de la Société incluent 32,1 \$ de biens immobiliers destinés à l'aménagement ou à la vente (30,4 \$ au 31 mars 2012), 170,0 \$ de biens immobiliers en voie d'aménagement (165,1 \$ au 31 mars 2012) et 35,9 \$ de biens immobiliers terminés destinés à la vente (36,5 \$ au 31 mars 2012). Les stocks sont évalués selon le moindre du coût et de la valeur nette de réalisation. Durant le trimestre, la Société a consacré 12,6 \$ aux biens immobiliers en question et, à ce jour, les frais ont totalisé 19,0 \$ par rapport à 8,4 \$ et à 13,6 \$ durant les périodes correspondantes de l'exercice précédent. Les frais affectés aux stocks varient durant la période, selon les dépenses requises et prévues pour les propriétés en question.

Biens de placement

Les biens de placement comprennent principalement les terrains du Rogers Centre et les terrains situés au pied de la Tour CN.

Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles de la SIC comprennent la Tour CN, le stationnement Plaza Garage, le petit parc de la rue John. Les dépenses en immobilisations sont affectées aux immobilisations corporelles pour maintenir et rehausser la qualité supérieure de l'infrastructure. Durant le trimestre, les acquisitions d'immobilisations ont atteint 1,8 \$ et 3,4 \$ depuis le début de l'exercice, par rapport à 7,4 \$ et à 9,4 \$ pour les périodes correspondantes de l'exercice précédent. L'amortissement hors trésorerie des immobilisations corporelles a atteint 1,9 \$ de dollars pour le trimestre et 3,9 \$ depuis le début de l'exercice, par rapport à 2,4 \$ et 4,6 \$ pour les périodes correspondantes de l'exercice précédent. Ces frais excluent les coûts de réparation et d'entretien. Les dépenses en immobilisations fluctuent d'une période à l'autre, selon les frais requis et prévus pour les immobilisations corporelles.

Trésorerie et équivalents de trésorerie

La Société continue de maintenir des niveaux élevés de liquidités, afin d'être en mesure de réagir à des possibilités à l'avenir qui pourraient nécessiter des sommes importantes en liquide. Au 30 septembre 2012, la trésorerie et les équivalents de trésorerie totalisant 53,8 \$ étaient détenus auprès d'une importante banque à charte canadienne (57,4 \$ au 31 mars 2012).

Placements à court terme

Les placements à court terme comprennent un dépôt à terme de 50,0 \$ (50,0 \$ au 31 mars 2012) auprès d'une grande banque à charte canadienne, lequel vient à échéance en mars 2013, ainsi qu'un dépôt en espèces de 20,6 \$ (20,8 \$ au 31 mars 2012) auprès d'une importante banque à charte à titre de garantie pour la lettre de crédit de la SIC.

Clients et autres actifs

Les clients et autres actifs incluent les loyers et autres débiteurs, les actifs payés d'avance, une créance à long terme, les stocks de la Tour CN, et la charge d'impôt exigible à recouvrer.



PASSIF ET CAPITAUX PROPRES

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

	30 septembre 2012		31 mars 2012
Obligation hypothécaire à payer	8,7	\$	11,4
Effets à payer	53,2		54,5
Fournisseurs et autres créiteurs	10,3		12,5
Loyers reçus d'avance, dépôts et autres	8,4		6,5
Autres passifs	12,3		14,7
Total des passifs	92,9	\$	99,6
Surplus d'apport	145,1		145,1
Résultats non distribués	256,4		246,6
	401,5		391,7
Total des passifs et capitaux propres	494,4	\$	491,3

Obligation hypothécaire à payer

L'obligation hypothécaire est garantie par le nantissement de la Tour CN. L'obligation arrive à échéance en janvier 2014 et comporte des remboursements semestriels du principal et des intérêts à un taux fixe de 5,37 %. Les intérêts sont remboursables à un taux annuel effectif de 5,89 %. Pour la période visée et depuis le début de l'exercice, les remboursements du principal atteignent 2,7 \$ par rapport à 2,6 \$ pour les périodes correspondantes de l'exercice précédent.

Effets à payer

Les effets à payer au gouvernement ont été 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 (2012 à 2024) ou aux dates de disponibilité du produit net de la vente par la SIC des biens immobiliers pour lesquels ces effets ont été émis. Tous les effets à payer ne portent pas intérêt. Durant la période visée et depuis le début de l'exercice, aucun effet à payer n'a été émis. Depuis le début de l'exercice, le produit net de la vente de biens immobiliers a servi au remboursement de 2,3 \$ d'effets à payer. En se fondant sur le délai prévu de vente de biens immobiliers, les remboursements du principal devraient se présenter comme suit :



Exercices terminés le 31 mars	2013 (reste de l'exercice)	- \$
	2014	8,1
	2015	2,1
	2016	0,3
	2017	4,3
Exercices ultérieurs		<u>56,4</u>
Total partiel		71,2 \$
Moins les montants représentant les intérêts théoriques		<u>18,0</u>
		53,2 \$

Autres passifs

La diminution des autres passifs résulte surtout des provisions appliquées depuis le début de l'exercice en diminution de la provision de restructuration.

RESSOURCES EN CAPITAL ET LIQUIDITÉS

Au cours des douze prochains mois, Les principaux besoins en liquidités de la Société consistent à

- financer les coûts récurrents;
- respecter les exigences de l'obligation hypothécaire;
- financer l'aménagement continu des stocks et des biens de placement;
- financer les besoins en immobilisations afin de maintenir et d'améliorer les immobilisations corporelles;
- financer les activités d'investissement, lesquelles peuvent inclure
 - o les acquisitions de biens immobiliers;
 - o les remboursements d'effets à payer; et
 - o les dépenses en immobilisations discrétionnaires; et
- effectuer des distributions à son seul actionnaire.

La Société estime être en mesure de satisfaire à ses besoins en liquidités à l'aide de la trésorerie et équivalents de trésorerie dont elle dispose, des placements à court terme qui arrivent à échéance et des flux de trésorerie tirés des activités opérationnelles et de financement.

Pour les périodes ultérieures aux douze prochains mois, les principaux besoins en liquidités de la Société sont liés aux dates d'échéance des emprunts, aux coûts d'immobilisations récurrents et non récurrents, aux frais d'aménagement et aux acquisitions possibles de biens immobiliers. La Société compte combler ces besoins à l'aide des ressources suivantes :

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

Au 30 septembre 2012, la SIC disposait d'une encaisse d'approximativement 4,8 \$ de 49,0 \$ d'équivalents de trésorerie arrivant à échéance dans un mois, et de placements à court terme totalisant 50,0 \$ arrivant à échéance en mars 2013. À l'heure actuelle, la Société ne dispose pas de marge de crédit.



RISQUE

Les résultats financiers de la Société sont affectés par le rendement de ses activités opérationnelles, 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, les exigences et initiatives réglementaires, et le contentieux et les réclamations qui découlent du cours normal des activités.

Le texte qui suit résume les facteurs importants et les répercussions possibles de ces facteurs sur les activités opérationnelles de la Société.

Risque macroéconomique général

Selon les prévisions de la Banque du Canada, l'économie canadienne devrait enregistrer une croissance de 2,0 % en 2012, et de 2,8 % en 2013. La reprise économique s'effectue plus lentement que prévu. Au Canada, la croissance est inégale, les économies des provinces qui reposent sur les ressources surclassant celles qui sont axées sur le secteur des services et de la fabrication dans la région centrale du pays. À l'heure actuelle, l'exportation canadienne est acheminée aux trois quarts vers les États-Unis. La valeur du dollar canadien est actuellement égale à celle de la devise américaine, ce qui continuera d'avoir des répercussions négatives sur les exportations. La Banque du Canada prévoit maintenir les taux d'intérêt à 1 % pour le reste de 2012, taux qui devrait augmenter à 2 % vers la fin de 2013, selon les prévisions de plusieurs grandes institutions financières canadiennes.

Risque relatif au secteur immobilier

De par sa nature, l'immobilier comporte généralement des risques et chaque bien immobilier détenu est sujet 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 économique de la région où se trouve le bien immobilier. Durant le deuxième trimestre, une dépréciation de 1,8 \$ a été constatée au projet de Chilliwack, en raison des conditions actuelles du marché et des hypothèses utilisées actuellement par la direction. Le marché canadien de l'habitation demeure solide, mais certaines inquiétudes relatives aux marchés surchauffés de Toronto et de Vancouver, jumelées aux hausses prévues des taux d'intérêt en 2013, sont des indices de ralentissement de la demande.

Risque relatif aux secteurs de l'accueil et du tourisme

L'exploitation de la Tour CN est directement liée au rendement du secteur du tourisme à Toronto. L'achalandage de la Tour CN varie également selon les saisons et la température quotidienne. La Tour pourra améliorer le rendement de ses initiatives de développement d'affaires en misant sur le potentiel du marché de Toronto et en prenant des mesures pour attirer un pourcentage plus important de touristes locaux, au lieu de se fier aux activités d'affaires à caractère saisonnier. La nouvelle attraction, L'Haut-Da Cieux de la Tour CN, a suscité un grand enthousiasme public, dépassant toutes les attentes et les prévisions en ce qui concerne les produits, ce qui devrait contribuer à améliorer le chiffre d'affaires de la Tour dans les années à venir.



Risque de marché

La Société juge qu'elle a géré le risque lié aux taux d'intérêt avec efficacité. L'obligation hypothécaire à payer est assortie d'un intérêt à taux fixe de 5,37 %. Les effets à payer ne portent pas intérêt et sont remboursables à leur échéance (2012 à 2024) ou aux dates de disponibilité du produit net de la vente par la SIC des biens immobiliers pour lesquels ces effets ont été émis. La Société estime que ces instruments financiers atténuent adéquatement son exposition aux fluctuations des taux d'intérêt. La Société estime en outre que les modalités de remboursement des effets à payer, de concert avec les flux de trésorerie produits par les projets, selon les estimations de la direction, suffiront pour rembourser les effets à payer à leur échéance, à tout le moins.

Risque de crédit

Le risque de crédit de la SIC découle de la possibilité que des locataires ou des acheteurs ayant contracté un prêt hypothécaire accordé par le vendeur éprouvent des difficultés financières et ne soient pas en mesure de rembourser les sommes dues en vertu de leurs engagements.

La SIC tente d'atténuer ce risque en limitant son exposition à un locataire ou un secteur d'activités, et en effectuant des évaluations de crédit pour tous ses nouveaux baux ou opérations de crédit. Elle atténue également ce risque en signant des baux à long terme avec des échéances variables.

Les comptes clients de la Société comprennent principalement des soldes exigibles. La SIC effectue chaque mois un examen de ses comptes clients et, au besoin, établit une provision appropriée pour les créances douteuses. Au 30 septembre 2012, la valeur des comptes clients de la Société s'élève à 8,1 \$ (7,1 \$ au 31 mars 2012).

La SIC possède des créances à long terme de 13,9 \$ (13,4 \$ au 31 mars 2012) provenant de la vente de biens immobiliers. De cette somme, 13,8 \$ (13,3 \$ au 31 mars 2012) sont garantis par des hypothèques subsidiaires. La SIC possède une cession de loyers dont le solde s'établit à 1,3 \$ (1,3 \$ au 31 mars 2012), avec garantie du preneur.

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 SIC peut être responsable des coûts d'enlèvement de certaines substances dangereuses, et de l'assainissement de divers sites dangereux. L'omissions de procéder à l'enlèvement de telles substances ou à l'assainissement de tels sites pourrait affecter la vente des biens immobiliers en question par la SIC. La Société n'a constaté aucune non-conformité importante aux lois environnementales touchant ses biens immobiliers, et n'est au courant d'aucune enquête en cours ou possible, ni d'aucune mesure par des autorités réglementaires visant ses biens immobiliers, ni de réclamations en cours ou possibles relatives à l'état environnemental de ses biens immobiliers.

La Société continuera d'affecter des dépenses en immobilisations et opérationnelles nécessaires pour veiller à la conformité aux lois et aux réglementations environnementales.



Garanties et passifs éventuels

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 affectés par des revendications concernant des titres autochtones. La Société continue de collaborer avec divers ministères et organismes gouvernementaux afin de contribuer à l'établissement d'un processus qui permettrait le transfert de biens immobiliers excédentaires à la SIC. Les engagements et éventualités sont présentés aux notes 14 et 15 des états financiers intermédiaires consolidés condensés pour les trois mois (trimestre) et six mois (depuis le début de l'exercice) terminés le 30 septembre 2012.

RÉSULTATS

Le tableau ci-dessous présente les diverses composantes de l'état des résultats de la Société. Chacune des composantes est décrite dans les pages qui suivent.

	Trois mois terminés le 30 septembre			Six mois terminés le 30 septembre		
	<u>EF13</u>	<u>Prévisions budgétaires</u>	<u>EF12*</u>	<u>EF13</u>	<u>Prévisions budgétaires</u>	<u>EF12*</u>
Ventes immobilières	10,1	\$ 8,6	\$ 16,7	14,2	\$ 17,5	\$ 18,3
Attractions, aliments et boissons et autres	25,7	25,3	23,8	41,6	40,5	37,8
Location	5,7	5,1	7,9	11,1	10,2	16,2
Intérêts et autres	1,4	1,1	1,0	2,2	2,8	1,7
Total des produits	42,9	\$ 40,5	\$ 49,4	69,1	\$ 71,1	\$ 74,0
Frais généraux et administratifs	5,3	6,1	6,0	9,8	11,3	10,6
Résultat avant impôt	9,7	10,5	51,2	12,5	13,5	74,3
Résultat des activités poursuivies	7,4	7,1	-	9,8	9,4	52,5
Résultat des activités abandonnées (moins l'impôt)	-	-	23,9	-	-	23,9
Résultat global	7,4	7,1	75,3	9,8	9,4	76,5

* Le profit de la vente du bien de placement, de 60,5 \$ pour le trimestre et depuis le début de l'exercice, a été exclu du total des produits. Les flux de trésorerie provenant de la vente et des activités abandonnées ont également été exclus, le cas échéant.



PRODUITS

Les produits du trimestre s'établissent à 42,9 \$ somme qui dépasse de 2,4 \$ les prévisions budgétaires, mais toutefois inférieure de 6,5 \$ par rapport à l'exercice précédent. Les produits de 69,1 \$ depuis le début de l'exercice sont inférieurs de 2,0 \$ aux prévisions budgétaires et de 4,9 \$ à ceux de l'exercice précédent.

Les produits proviennent essentiellement de quatre sources :

1) Ventes immobilières

Les ventes immobilières de 10,1 \$ pour le trimestre et de 14,2 \$ depuis le début de l'exercice comprennent principalement les ventes de biens immobiliers aménagés à titre de terrains à bâtir et vendus à des constructeurs de maisons unifamiliales, d'appartements et de condominiums, les ventes de terrains non aménagés, et les immeubles détenus en stock qui ont été vendus. Durant le trimestre, les ventes ont dépassé les prévisions budgétaires de la Société. Depuis le début de l'exercice, les ventes sont inférieures aux prévisions budgétaires, mais la Société compte atteindre ses prévisions budgétaires de ventes immobilières d'ici la clôture de l'exercice.

Les ventes immobilières ventilées par province durant le trimestre et depuis le début de l'exercice sont les suivantes :

	Trois mois terminés le		Six mois terminés le	
	30 septembre		30 septembre	
	<u>EF13</u>	<u>EF12</u>	<u>EF13</u>	<u>EF12</u>
Atlantique	1,9 \$	- \$	1,9 \$	0,8 \$
Ontario	0,3	-	0,3	-
Québec	-	-	-	-
Ouest	7,9	16,7	12,0	17,5
Total	10,1 \$	16,7 \$	14,2 \$	18,3 \$

Durant le deuxième trimestre de l'exercice 2013, les ventes immobilières ont permis de dégager un profit brut de 2,0 \$ sans les frais généraux et administratifs et les impôts, et de 3,1 \$ depuis le début de l'exercice, par rapport à 4,3 \$ et à 4,8 \$ pour les mêmes périodes de l'exercice précédent. Les marges de profits bruts par rapport à l'exercice précédent reflètent surtout un fléchissement du volume de ventes immobilières.

2) Attractions, aliments et boissons et autres

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

La Tour CN a réalisé des produits de 25,7 \$ durant le trimestre et de 41,6 \$ depuis le début de l'exercice, une amélioration de 1,9 \$ et de 3,8 \$ par rapport aux mêmes périodes de l'exercice



précédent. Les profits bruts de 13,5 \$ et de 19,0 \$ dépassent également de 1,3 \$ et de 2,5 \$ les résultats des périodes correspondantes de l'exercice précédent.

L'achalandage est le principal moteur de recrudescence des produits et de la marge brute. Or, l'achalandage s'est établi à 668 000 visiteurs durant le trimestre et à 1 065 000 visiteurs depuis le début de l'exercice. La Société a amélioré ses résultats de 2,7 % par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent et de 1,1 % par rapport aux prévisions budgétaires de l'exercice en cours. Ce succès s'explique en partie par les conditions météorologiques favorables et par le lancement réussi de l'Haut-Da Cieux, une nouvelle attraction en août 2011, qui a suscité un intérêt renouvelé pour la Tour CN. Les dépenses moyennes par visiteur ont atteint 38,05 \$ par personne, soit 2,68 \$ ou 7,6 % de plus que celles de la période correspondante de l'exercice précédent, reflétant le succès de L'Haut-Da Cieux.

3) Location

La location englobe les produits imputables aux propriétés commerciales, industrielles et résidentielles détenues à titre d'immeubles de placement, ainsi que les propriétés qui se trouvent sur les terrains détenus et destinés à l'aménagement à travers le pays. Les produits de location se chiffrent à 5,7 \$ durant le trimestre et à 11,1 \$ depuis le début de l'exercice, provenant de propriétés situées sur des terrains à diverses étapes d'aménagement. Les produits de location ont fléchi de 2,2 \$ pendant l'exercice et de 5,1 \$ depuis le début de l'exercice, par rapport aux périodes correspondantes de l'exercice précédent, situation attribuable surtout à la vente de l'édifice à bureau du 277, rue Front Ouest, et des propriétés du PCCUT voisines en septembre 2011. Ces propriétés avaient généré un produit de location de 2,9 \$ durant le trimestre et de 6,2 \$ depuis le début de l'exercice, durant l'exercice précédent.

Les produits de location durant le trimestre et depuis le début de l'exercice, ventilés par province, s'établissent comme suit

	Trois mois terminés le		Six mois terminés le	
	30 septembre		30 septembre	
	<u>EF13</u>	<u>EF12</u>	<u>EF13</u>	<u>EF12</u>
Atlantique	0,5 \$	0,5 \$	1,0 \$	1,0 \$
Ontario	1,3	-	-	7,2
Québec	-	-	0,1	0,1
Ouest	3,9	3,8	7,7	7,9
Total	5,7 \$	7,9 \$	11,1 \$	16,2 \$

Les profits bruts de location ont atteint 0,2 \$ pour le trimestre et 0,5 \$ depuis le début de l'exercice, soit 0,9 \$ et 2,2 \$ de moins que pour les périodes correspondantes de l'exercice précédent, résultat de la vente de l'édifice à bureaux du 277, rue Front Ouest et du PCCUT durant l'exercice financier précédent.



4) Intérêts et autres produits

Les intérêts et autres produits de 1,4 \$ durant le trimestre et de 2,2 \$ depuis le début de l'exercice comprennent principalement les intérêts sur des placements à court terme et la trésorerie et équivalents de trésorerie. Les taux d'intérêt plus faibles de l'exercice en cours sont largement compensés par la hausse des investissements.

AUTRES

Frais généraux et administratifs

Les frais généraux et administratifs de 5,3 \$ du trimestre et de 9,8 depuis le début de l'exercice étaient inférieurs de 0,7 \$ et de 0,8 \$ respectivement aux périodes correspondantes de l'exercice précédent.

Durant l'exercice 2012, la Société a entrepris un examen stratégique et opérationnel. Des recommandations ont été mises en œuvre en novembre 2011, lesquelles se sont traduites par une réduction de l'effectif, principalement des postes de direction. La création de services partagés dans les services des Finances, de la Technologie de l'information et des Ressources humaines au secteur Immobilier et à la Tour CN ont permis de réduire le personnel et d'améliorer l'efficacité. Les résultats de ces mesures de réduction des coûts seront réalisés au cours des deux prochains exercices.

Flux de trésorerie

Les flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles et des activités d'investissement totalisent 2,8 \$ pour le trimestre et 2,5 \$ depuis le début de l'exercice en cours. Depuis le début de l'exercice, la Société a été en mesure de financer tous ses besoins en fonds de roulement et ses immobilisations à l'aide de sa trésorerie, notamment le remboursement de 2,3 \$ d'effets à payer au gouvernement du Canada.

PERSPECTIVES

Au cours de l'exercice, aucune nouvelle propriété n'a été acquise. Au 30 septembre 2012, la réserve foncière de la SIC totalisait approximativement 1 500 acres (607 hectares).

La SIC négocie actuellement avec des ministères et des organismes du gouvernement fédéral l'acquisition de 2 121 acres (858 hectares) supplémentaires. En raison de l'envergure considérable de bon nombre de propriétés dont le transfert est à l'étude, soit de 1 à 1 620 acres (de 0,3 à 656 hectares), les travaux de planification, d'aménagement et de réintégration de ces biens immobiliers dans les collectivités locales s'échelonneront sur plusieurs années. Cette situation peut exposer la SIC à des fluctuations dans les marchés immobiliers locaux et affecter la demande, mais elle permet toutefois à la Société d'attendre la reprise des marchés immobiliers locaux car elle dispose de propriétés dans toutes les régions du pays.

Les principaux projets d'aménagement résidentiel de la Société se situent en Alberta et en Colombie-Britannique, où la SIC réaménage les anciennes BFC Calgary, Griesbach et Chilliwack, et où les marchés résidentiels restent vigoureux. Dans deux de ces projets, la SIC 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), la SIC aménage actuellement le projet Pleasantville sur le site d'une ancienne base militaire.

Les activités de vente récentes de la SIC 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.

Durant le reste de l'exercice, la Société prévoit que ses produits atteindront approximativement 150,0 \$ et que le total des produits de l'exercice s'établira à 220,0 \$. Ces produits devraient produire un profit brut avant impôt sur le résultat d'environ 50,0 \$.

La SIC prévoit dégager un résultat avant impôt de 225,9 \$ au cours de la période de cinq ans se terminant le 31 mars 2017, tout en maintenant son autonomie sur le plan financier, et en versant régulièrement un dividende au gouvernement du Canada.



Déclaration

Nous les soussignés, Mark Laroche, Président-directeur général, et Jurgen Dirks, Chef des finance et vice-président, Administration, certifions :

que nous avons examiné les états financiers intermédiaires consolidés condensés de la Société immobilière du Canada limitée pour la période terminée le 30 septembre 2012;

qu'à notre connaissance, les états financiers intermédiaires consolidés condensés 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 l'exercice visé par le présent rapport; et

qu'à notre connaissance, les états financiers intermédiaires consolidés condensés et autres renseignements financiers inclus dans le présent rapport donnent, à tous les égards importants, une image fidèle de la situation financière, des résultats d'exploitation et des flux de trésorerie de la Société immobilière du Canada limitée à cette date et pour les périodes décrites dans le présent rapport.

Mark Laroche
Président-directeur général

Jurgen Dirks
Chef des finance et
vice-président, Administration

Toronto, Canada
27 novembre, 2012



Responsabilité de la direction à l'égard de la présentation de l'information financière

Les états financiers intermédiaires consolidés condensés de la Société immobilière du Canada limitée (la « Société ») ont été établis par la direction de la Société conformément aux Normes internationales de présentation de l'information financière, notamment à la norme internationale comptable 34, *Information financière intermédiaire*.

La direction maintient des systèmes de présentation de l'information financière et de gestion qui comprennent les 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 son règlement d'application, à la *Loi canadienne sur les sociétés par actions* et aux statuts et règlements administratifs de la Société.

À notre connaissance, les états financiers intermédiaires consolidés condensés présentent, à tous les égards importants, une image fidèle de la situation financière de la Société au 30 septembre 2012 et au 31 mars 2012, ainsi que de ses résultats d'exploitation et ses flux de trésorerie pour les périodes terminées les 30 septembre 2012 et 2011.

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 sept administrateurs, dont aucun ne fait partie du personnel de la Société. Le Conseil d'administration est chargé d'examiner et d'approuver les états financiers intermédiaires consolidés condensés 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 intermédiaires consolidés condensés avec la direction, et a présenté un rapport au Conseil d'administration. Les états financiers intermédiaires consolidés condensés n'ont pas été examinés ou vérifiés par nos auditeurs externes.

Toutes les autres données financières et d'exploitation comprises dans le présent rapport concordent, dans les cas appropriés, avec l'information fournie dans les états financiers intermédiaires consolidés condensés.

Mark Laroche
Président-directeur général

Jurgen Dirks
Chef des finance et
vice-président, Administration

Toronto, Canada
27 novembre, 2012



NON AUDITÉS

ÉTATS CONSOLIDÉS CONDENSÉS DU RÉSULTAT GLOBAL

	Note	Trois mois terminés le 30 septembre		Six mois terminés le 30 septembre	
		2012	2011	2012	2011
Montants exprimés en milliers de dollars canadiens					
PRODUITS					
Ventes immobilières		10 109 \$	16 683 \$	14 226 \$	18 262 \$
Attractions, aliments et boissons et autres		25 724	23 839	41 577	37 792
Location		5 694	7 873	11 129	16 237
Profit sur la vente d'immeubles de placement		-	60 514	-	60 514
Intérêts et autres		1 383	955	2 180	1 685
		<u>42 910</u>	<u>109 864</u>	<u>69 112</u>	<u>134 490</u>
CHARGES					
Coût des ventes immobilières		8 115	12 381	11 139	13 526
Attractions, aliments et boissons et autres		12 219	11 629	22 620	21 316
Charges opérationnelles de location		5 499	6 771	10 581	13 483
Frais généraux et administratifs		5 300	5 960	9 818	10 589
Dépréciation et coûts de pré-acquisition		1 872	40	1 897	49
Autres charges		234	579	512	1 248
		<u>33 239</u>	<u>37 360</u>	<u>56 567</u>	<u>60 211</u>
RÉSULTAT AVANT IMPÔT SUR LE RÉSULTAT		<u>9 671</u>	<u>72 504</u>	<u>12 545</u>	<u>74 279</u>
Charge (économie) d'impôt différé	18	(228)	-	(439)	-
Charge d'impôt exigible	18	2 521	21 264	3 173	21 732
		<u>2 293</u>	<u>21 264</u>	<u>2 734</u>	<u>21 732</u>
RÉSULTAT DES ACTIVITÉS POURSUIVIES		<u>7 378</u>	<u>51 240</u>	<u>9 811</u>	<u>52 547</u>
RÉSULTAT DES ACTIVITÉS ABANDONNÉES	3	-	23 927	-	23 943
RÉSULTAT NET		<u>7 378</u> \$	<u>75 167</u> \$	<u>9 811</u> \$	<u>76 490</u> \$
Autres éléments du résultat global					
Profit sur la couverture de flux de trésorerie		-	175	-	-
RÉSULTAT GLOBAL		<u>7,378</u> \$	<u>75 342</u> \$	<u>9 811</u> \$	<u>76 490</u> \$



NON AUDITÉS

ÉTATS CONSOLIDÉS CONDENSÉS DE LA SITUATION FINANCIÈRE

Montants exprimés en milliers de dollars canadiens	Note	30 septembre, 2012	31 mars, 2012
ACTIF			
Actifs non courants			
Immeubles de placement	5	5 870 \$	2 452 \$
Stocks	6	32 138	30 410
Immobilisations corporelles	4	92 238	96 166
Clients et autres débiteurs	10	234	877
Créance à long terme	7	11 060	10 964
Impôt différé à recouvrer		4 630	4 675
		<u>146 170</u>	<u>145 544</u>
Actifs courants			
Stocks	6	205 890	201 602
Trésorerie et équivalents de trésorerie	8	53 847	57 428
Placements à court terme	9	70 579	70 772
Clients et autres débiteurs	10	10 715	8 353
Tranche courante de la créance à long terme	7	4 120	4 442
Charge d'impôt exigible à recouvrer		3 117	3 117
		<u>348 268</u>	<u>345 714</u>
		<u>494 438 \$</u>	<u>491 258 \$</u>

États consolidés condensés de la situation financière, PG 18 →



NON AUDITÉS

ÉTATS CONSOLIDÉS CONDENSÉS DE LA SITUATION FINANCIÈRE

Montants exprimés en milliers de dollars canadiens	Note	30 septembre, 2012	31 mars, 2012
PASSIF ET CAPITAUX PROPRES			
PASSIF			
Passifs non courants			
Obligation hypothécaire à payer	11	2 917 \$	5 826 \$
Effets à payer	13	53 190	50 013
Fournisseurs et autres créditeurs	14	18	25
Impôt différé		5 831	6 270
		61 956	62 134
Passifs courants			
Tranche courante de l'obligation hypothécaire à payer	11	5 743	5 593
Tranche courante des effets à payer	13	-	4 500
Fournisseurs et autres créditeurs	14	10 244	12 493
Provisions	15	5 785	7 036
Passif d'impôt exigible		813	1 336
Loyers reçus d'avance, dépôts et autres		8 433	6 513
		31 018	37 471
Capitaux propres			
Capital social		-	-
Surplus d'apport	16	145 081	145 081
Résultats non distribués	16	256 383	246 572
		401 464	391 653
		494 438 \$	491 258 \$
Éventualités et engagements	14,15		
Contrats de location simples	17		

Les notes complémentaires font partie intégrante des états financiers consolidés condensés intermédiaires non audités

Au nom du Conseil

Grant B. Walsh

Wayne MacIntosh



NON AUDITÉS

ÉTATS CONSOLIDÉS CONDENSÉS DES FLUX DE TRÉSORERIE

Note	Trois mois terminés 30 septembre		Six mois terminés 30 septembre	
	2012	2011	2012	2011
Montants exprimés en milliers de dollars canadiens				
ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES				
Résultat net	7 378	\$ 75 166	\$ 9 811	\$ 76 489
Profit sur la vente d'immeubles de placement	-	(60 514)	-	(60 514)
Profit sur la vente d'immobilisations corporelles	-	(34 855)	-	(34 855)
Intérêts versés	(128)	-	(300)	-
Impôt recouvré (versé)	(3 653)	-	(3 651)	-
Recouvrement des coûts de vente des biens immobiliers destinés à l'aménagement ou à la vente	8 115	12 381	11 139	12 887
Dépenses en immobilisations pour les biens immobiliers destinés à l'aménagement ou à la vente	(12 575)	(8 406)	(18 972)	(13 549)
Dépréciation et coûts de pré-acquisition	1 800	49	1 800	49
Recouvrement de l'impôt différé	-	-	-	-
Amortissement	1 945	4 060	3 879	8,703
	2 882	(12 119)	3 706	(10 790)
Variation nette du fonds de roulement hors trésorerie	2 119	31 545	205	28,136
FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DES (AFFECTÉS AUX) ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES				
	5 001	19 426	3 911	17 346
ACTIVITÉS DE FINANCEMENT				
Remboursement d'effets à payer	-	-	(2 270)	(17 000)
Remboursement des obligations à payer	(2 759)	(2 617)	(2 759)	(2 617)
Dividende versé	-	-	-	(8 700)
Émission de prêts à terme	-	(102 451)	-	(94 372)
FLUX DE TRÉSORERIE AFFECTÉS AUX ACTIVITÉS DE FINANCEMENT				
	(2 759)	(105 068)	(5 029)	(122 689)

Tats consolidés condensés des flux de trésorerie, PG 20 →



NON AUDITÉS

ÉTATS CONSOLIDÉS CONDENSÉS DES FLUX DE TRÉSORERIE

	Note	Trois mois terminés 30 septembre		Six mois terminés 30 septembre	
		2012	2011	2012	2011
Montants exprimés en milliers de dollars canadiens					
ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT					
Augmentation (diminution) des liquidités soumises à restriction		(54) \$	1 178 \$	(54) \$	952 \$
Intérêts reçus		367	-	750	-
Dépenses en immobilisations (recouvrements) pour les immeubles de placement		13	(4 476)	13	(4 494)
Dépenses en immobilisations pour les immobilisations corporelles		(1 760)	(7 418)	(3 365)	(9 421)
Produit de la vente d'immobilisations corporelles		-	121 163	-	121 163
Produit de la vente d'immeubles de placement		-	116 237	-	116 237
Diminution (augmentation) des investissements à court terme		(726)	-	193	-
FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DES ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT		(2 159)	226 684	(2 463)	224 437
AUGMENTATION (DIMINUTION) NETTE DE LA TRÉSORERIE		82	141 042	(3 581)	119 094
Trésorerie et équivalents de trésorerie, au début de la période		53 765	6 951	57 428	28 899
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE, À LA FIN DE LA PÉRIODE		53 847 \$	147 993 \$	53 847 \$	147 993 \$

Information supplémentaire sur les flux de trésorerie 19

Les notes complémentaires font partie intégrante des états financiers consolidés condensés intermédiaires non audités



NON AUDITÉS

ÉTATS CONSOLIDÉS CONDENSÉS DES VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES

	Trois mois terminés le 30 septembre		Six mois terminés le 30 septembre	
	2012	2011	2012	2011
Montants exprimés en milliers de dollars canadiens				
Capital social				
Solde d'ouverture	- \$	- \$	- \$	- \$
Solde de clôture	- \$	- \$	- \$	- \$
Surplus d'apport				
Solde d'ouverture	145 081 \$	145 081 \$	145 081 \$	145 081 \$
Solde de clôture	145 081 \$	145 081 \$	145 081 \$	145 081 \$
Cumul des autres éléments de la perte globale				
Solde d'ouverture	- \$	(497) \$	- \$	(322) \$
Profit sur la couverture de flux de trésorerie	-	175	-	322
Solde de fermeture	- \$	(322) \$	- \$	- \$
Résultats non distribués				
Solde d'ouverture	249 005 \$	180 260 \$	246 572 \$	187 637 \$
Résultat net de la période	7 378	75 167	9 811	76 490
Profit (perte) de la couverture de flux de trésorerie	-	-	-	(322)
Dividendes versés	-	-	-	(8 700)
Solde de fermeture	256 383 \$	255 427 \$	256 383 \$	255 105 \$
Capitaux propres	401 464 \$	400 186 \$	401 464 \$	400 186 \$

Les notes complémentaires font partie intégrante des états financiers consolidés condensés intermédiaires non audités



Notes complémentaires aux états financiers consolidés condensés (non audités)

Pour les périodes terminées le 30 septembre 2012 et 2011

1. Pouvoirs et activités de la SICL

La Société immobilière du Canada limitée (la « SICL » ou la « Société ») est une société d'État mandataire, conformément au décret du gouverneur en conseil (décret C.P. 2003-1306). Le gouvernement du Canada est l'actionnaire de contrôle de la SICL. 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 1 de l'annexe III de la *Loi sur la gestion des finances publiques*.

La SICL exerce ses activités commerciales par l'intermédiaire de sa principale filiale en propriété exclusive, la Société immobilière du Canada CLC limitée (la « SIC »). L'objectif de la SIC est d'exécuter, par une gestion ordonnée et axée sur des pratiques commerciales, un programme d'aliénation de certains biens immobiliers du gouvernement du Canada (le « gouvernement »), de même que la gestion de certains biens immobiliers de choix. Pour réaliser cet objectif, la SIC peut gérer, mettre en valeur et céder des biens immobiliers, à titre de propriétaire ou au nom du gouvernement. Le siège social de la Société est situé au 1, avenue University, bureau 1200, Toronto (Ontario) M5J 2P1.

Les états financiers consolidés condensés intermédiaires ont été approuvés par le Conseil d'administration le 27 novembre 2012.

2. Résumé des principales méthodes comptables

a) Déclaration de conformité

Les états financiers consolidés condensés intermédiaires (les « états financiers intermédiaires ») de la Société ont été préparés conformément aux exigences de la Norme sur les états financiers trimestriels des sociétés d'État du Conseil du Trésor du Canada (la « norme »). Les principes comptables généralement reconnus employés par la Société sont les Normes internationales d'information financière (IFRS) publiées par l'International Accounting Standards Board (IASB), de même que les principes comptables généralement reconnus du Canada; les présents états financiers intermédiaires sont conformes à la norme internationale comptable 34, *Information financière intermédiaire*.



b) Mode de présentation

Les états financiers intermédiaires de la SICL ont été préparés selon la méthode du coût historique, sauf pour les stocks qui sont évalués selon le moindre du coût et de la valeur nette de réalisation, et les opérations de couverture qui sont évaluées à leur juste valeur. Les états financiers intermédiaires de la Société sont préparés sur une base de continuité de l'exploitation et sont présentés en dollars canadiens arrondis au millier de dollars près. Les méthodes comptables décrites ci-après ont été appliquées de manière uniforme, à tous les égards importants, à celles qui ont servi à l'établissement des états financiers consolidés de l'exercice terminé le 31 mars 2012. Les présents états financiers intermédiaires doivent être lus conjointement avec les états financiers consolidés de la SICL pour l'exercice terminé le 31 mars 2012.

c) Méthode de consolidation

Les états financiers intermédiaires incluent les comptes de la Société et de sa filiale consolidée, laquelle entité est sous le contrôle de la Société. Le contrôle existe lorsque la Société dispose du pouvoir, direct ou indirect, de diriger les méthodes comptables financières et opérationnelles d'une entité afin de bénéficier des activités de cette dernière. Les comptes de la SIC, filiale en propriété exclusive de la SICL, sont consolidés aux comptes de la SICL.

La SICL détient les actions de la Société du Vieux-Port de Montréal Inc. (la « SVPM ») et de Parc Downsview Park Inc. (« PDP ») en fiducie pour Sa Majesté du chef du Canada. La SVPM et PDP sont exclues de la consolidation parce que la SICL ne dispose pas du pouvoir permanent de déterminer leurs méthodes comptables d'exploitation, d'investissement et de financement stratégiques et parce que le gouvernement a demandé à la SVPM et à PDP de lui présenter directement leurs résultats, à titre de sociétés d'État mères. Comme la SICL ne détient aucun placement dans la SVPM ni dans PDP, leurs résultats sont exclus de la consolidation à ceux de la SICL.

d) Constatation des produits

La SIC constate ses produits comme suit :

i) **Ventes immobilières**

Les ventes sont constatées lorsque les risques et avantages de la participation ont été transférés, que la possession ou le titre de propriété sont transférés 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 liés à la possession de ses immeubles de placement et comptabilise par conséquent les contrats de location conclus avec les locataires à titre de contrats de location simples. Les produits d'un contrat d'exploitation simple sont constatés dès le locataire a le droit d'utiliser le bien loué, ce qui correspond généralement à la date d'entrée en vigueur du contrat. Lorsque la Société doit procéder à des améliorations locatives pour valoriser la



propriété, la constatation a lieu à l'achèvement substantiel des travaux. La somme totale des loyers contractuels à percevoir en vertu des contrats de location simples est constatée selon la méthode linéaire sur la durée de la partie non résiliable du contrat; un loyer, qui fait partie de la valeur comptable des immeubles de placement, a été comptabilisé selon la méthode linéaire 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 l'impôt foncier et l'impôt sur le capital. Les recouvrements de charges d'exploitation sont constatés durant la période où les coûts 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 contrats de location de certains biens commerciaux et propriétés résidentielles destinés à l'aménagement en stock. Ces contrats de location sont généralement à court terme et renouvelables annuellement, et jugés accessoires aux activités d'aménagement immobilier. Comme décrit à la note 2 n) i), la Société s'est servi de son jugement pour établir si les propriétés commerciales et résidentielles destinées à l'aménagement et dont la Société touche des loyers pour des activités accessoires sont classées et comptabilisées dans les stocks au lieu des biens de placement. La méthode comptable de constatation des produits pour les contrats de location accessoires correspond à la méthode comptable applicable aux contrats de location visant les biens de placement, comme expliqué à la note 2 d) ii).

iv) **Produits opérationnels de la Tour CN**

Les produits des ventes de billets, d'aliments et de boissons, ainsi que les produits d'accueil et de la vente d'articles de la boutique, sont constatés au moment de la vente ou de la prestation des services, selon le cas.

e) **Coûts de pré-acquisition**

Les coûts engagés pour des biens immobiliers pour lesquels la SIC ne dispose pas du titre de propriété ou d'une entente d'utilisation hâtive sont comptabilisés dans les états consolidés du résultat global.

f) **Propriétés**

i) **Immobilisations corporelles**

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

Les frais d'emprunt engagés durant l'acquisition, la construction ou la production d'immobilisations corporelles admissibles sont capitalisés. Une IC admissible est un bien qui nécessite des préparatifs durant une période considérable en vue de son usage ultime. Les frais d'emprunt sont capitalisés pendant que l'acquisition, la



construction ou la production sont activement en cours, et cessent à l'achèvement des travaux, selon les intentions de la direction, ou sont suspendus en cas d'arrêt de l'aménagement du bien.

Les frais ultérieurs sont inclus dans la valeur comptable du bien ou constatés à titre d'élément d'actif distinct, s'il y a lieu, 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 aux états consolidés du résultat global de la période durant laquelle ils sont engagés.

Les IC comprennent également le coût du matériel de bureau, des améliorations et du mobilier.

L'amortissement par composantes des immobilisations est calculé selon la méthode de l'amortissement linéaire afin de répartir les coûts selon la durée d'utilité des biens, comme suit :

● Fondations, structure et murs	13–55 ans
● Travaux sur les chantiers	10 ans
● Mécanique	8–25 ans
● Électricité	8–30 ans
● Matériel technique d'immeuble	12–26 ans
● Chauffage et ventilation	8–12 ans
● Ascenseurs et escaliers mécaniques	11–26 ans
● Matériel spécialisé	10–20 ans
● Toiture	20–25 ans
● Finition d'immeuble	7–10 ans
● Coûts des contrats de location en cours	10 ans
● Matériel de bureau, matériel informatique et logiciels	3–5 ans
● Matériel de restauration, d'accueil et de divertissement	3–15 ans
● Améliorations locatives	Durée du contrat de location

Les valeurs résiduelles et durées d'utilité des actifs sont évaluées et, lorsque jugé approprié, ajustées sur une base annuelle.

La valeur comptable d'un bien est immédiatement ramenée à sa valeur recouvrable, si la valeur comptable dépasse la valeur recouvrable estimative (note 2h).



ii) **Immeubles de placement**

Les immeubles de placement sont des biens détenus par la Société pour toucher un produit de location ou valoriser le capital. Les immeubles de placement incluent également des propriétés en voie de construction ou d'aménagement et destinées à un usage d'immeubles de placement.

La Société a choisi le modèle du coût pour le traitement de ses immeubles de placement, selon lequel les biens de placement sont évalués sur la même base que les immobilisations corporelles (note 2 f i)), sauf lorsque le bien correspond aux critères d'un bien destiné à la vente; le bien est alors évalué conformément à la norme IFRS 5, « Actifs non courants détenus en vue de la vente et activités abandonnées » (note 2 g)).

Les taux d'amortissement des immobilisations corporelles s'appliquent également aux immeubles de placement.

Dès le début d'un projet d'aménagement commercial et jusqu'à la date d'achèvement, la SIC capitalise directement les frais d'aménagement, l'impôt foncier et les frais d'emprunt directement attribuables au projet. De plus, 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 du projet d'aménagement commercial et est calculé en fonction des composantes des immobilisations décrites en détail à la note 2 f i).

iii) **Stocks**

Les propriétés acquises ou en voie de construction et destinées à la vente durant le cours normal des activités, et non détenues à des fins de location ou pour valoriser le capital, sont comptabilisées dans les stocks et sont évaluées selon le moindre du coût et de la valeur de réalisation nette. Les coûts sont répartis en fonction de la superficie vendable de chaque projet ou des lotissements, selon la proportion des bénéfices prévus ou du coût moyen actuel par acre. Une dépréciation est constatée lorsque des événements ou des circonstances indiquent que la valeur comptable peut excéder la valeur de réalisation nette. On comptabilise une perte de valeur au résultat net lorsque la valeur comptable des terrains excède leur valeur de réalisation nette. La valeur de réalisation nette est fondée sur des prévisions de flux de trésorerie, en tenant compte de la planification de chaque aménagement et de la meilleure estimation de la direction concernant les prévisions des conditions économiques qui influenceront sur le marché.

La Société capitalise tous les frais directs engagés lors de l'acquisition, de l'aménagement et de la construction. Ceux-ci incluent notamment : les droits relatifs aux biens en tenure franche ou en tenure à bail, les sommes versées aux entrepreneurs pour la construction, les frais 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 taxes foncières, les coûts indirects de construction et autres coûts connexes. Les frais de vente comme les commissions et programmes de commercialisation sont passés en charges à mesure qu'ils sont engagés.

La période d'aménagement commence lorsque les frais sont engagés et que les activités nécessaires pour préparer le bien à son utilisation prévue sont en cours. La capitalisation cesse lorsque le bien est prêt à son utilisation prévue. Durant la phase d'aménagement, tout produit de location et les frais connexes liés au projet sont comptabilisés dans le résultat net de la période. Les frais engagés pour des biens dont la SIC ne détient pas le titre de propriété ou une entente d'utilisation initiale sont passés en charges aux états consolidés du résultat global.

Les stocks sont considérés comme des actifs courants dès le début des activités d'aménagement ou lorsque la propriété a été viabilisée. Les propriétés en voie d'aménagement sont classées comme des « biens immobiliers en voie d'aménagement », tandis que les propriétés qui sont viabilisées et prêtes pour la vente sont classées comme des « biens immobiliers terminés destinés à la vente ». Les « biens immobiliers destinés à l'aménagement ou à la vente » sont considérés comme des actifs non courants.

Les stocks opérationnels de la Tour CN sont comptabilisés dans les clients et autres débiteurs des états consolidés de la situation financière.

g) Éléments d'actifs détenus pour la vente

Les actifs non courants et les groupes d'éléments d'actif et de passif inclus dans les groupes destinés à être cédés sont des éléments d'actif détenus pour la vente lorsque le bien ou le groupe destiné à être cédé est en vente dans son état actuel, et que sa vente est très probable. Leur vente est très probable si la direction s'engage à appliquer un plan visant la réalisation de la vente; un programme est en cours pour trouver un acheteur; l'actif non courant ou le groupe destiné à être cédé est commercialisé activement à un prix raisonnable; la vente doit être conclue dans l'année qui suit la date de classification; et il est improbable que des changements soient apportés au plan.

Lorsque la Société achète un actif ou un groupe destiné à être cédé dans le but de le vendre, cette acquisition est classée comme un « actif non courant détenu pour la vente » si l'on en prévoit la vente dans l'année qui suit l'acquisition, et qu'il est très probable que les autres conditions précitées seront remplies dans un bref délai suivant l'acquisition. Le profit résultant de la vente d'un groupe destiné à être cédé est comptabilisé dans les activités abandonnées.

h) Dépréciation d'actifs financiers et non financiers

À la fin de chaque période de référence, la Société examine ses éléments d'actif pour déterminer si des événements ou des circonstances indiquent une perte possible de valeur. Une perte de valeur est constatée lorsque la valeur comptable d'un actif est supérieure à sa valeur recouvrable. La valeur recouvrable est la valeur la plus élevée entre sa juste valeur diminuée des coûts de sa vente et sa valeur d'utilité. La valeur d'utilité est calculée comme étant la valeur actualisée des futurs flux de trésorerie que devraient générer l'utilisation prévue par la Société d'un élément d'actif et son aliénation à la fin de sa durée d'utilité. Dans le but d'élaborer la dépréciation, on groupe les actifs selon le niveau le moins élevé pour lequel des flux de trésorerie sont identifiables (unités génératrices de trésorerie). Les actifs



non financiers dépréciés sont examinés à chaque date de clôture afin d'établir la possibilité de reprise de la perte lorsque des circonstances qui ont provoqué la dépréciation initiale indiquent que cette perte de valeur est moindre.

i) Trésorerie et équivalents de trésorerie

La trésorerie et les équivalents de trésorerie comprennent l'encaisse et des placements hautement liquides comme les fonds du marché monétaire et les dépôts à terme, dont l'échéance à compter de la date d'achat est de trois mois ou moins.

j) Charge d'impôt

La charge d'impôt comprend l'impôt courant et différé. La charge d'impôt est constatée dans les états consolidés du résultat global, sauf dans la mesure où elle se rapporte aux éléments comptabilisés dans les capitaux propres; elle est alors comptabilisée dans les capitaux propres. L'impôt courant est l'impôt prévu exigible sur le résultat imposable pour l'exercice, calculé selon les taux d'imposition en vigueur ou pratiquement en vigueur aux dates des états consolidés de la situation financière, et tout ajustement de l'impôt exigible relatif aux exercices précédents.

Les impôts différés sont établis selon la méthode du report variable axée sur le bilan pour les différences temporelles entre la valeur comptable des actifs et des passifs aux fins de publication de l'information financière et les montants utilisés aux fins d'imposition. Le montant des impôts différés repose sur le mode de réalisation ou de règlement de la valeur comptable des actifs et des passifs à l'aide des taux d'imposition en vigueur ou pratiquement en vigueur aux dates des états consolidés de la situation financière. Un actif d'impôt différé est comptabilisé uniquement dans la mesure où il est probable que de futurs profits imposables permettront l'utilisation du bien immobilier en question. Les actifs d'impôt différé sont réduits dans la mesure où il n'est plus probable que l'avantage fiscal se réalise.

k) Instruments financiers

Le texte ci-dessous résume le classement et l'évaluation de l'actif et du passif financiers de la Société :

	Classement	Évaluation
Actifs financiers		
Clients et autres débiteurs	Prêts et créances	Coût amorti
Créances à long terme	Prêts et créances	Coût amorti
Trésorerie et équivalents de trésorerie	Prêts et créances	Coût amorti
Placements à court terme	Prêts et créances	Coût amorti
Passifs financiers		
Obligation hypothécaire à payer	Autre passif	Coût amorti
Prêts à terme	Autre passif	Coût amorti
Effets à payer	Autre passif	Coût amorti
Fournisseurs et autres créditeurs	Autre passif	Coût amorti
Swap de taux d'intérêt	Juste valeur aux profits et pertes	Juste valeur



La Société documente tous les liens entre les instruments de couverture et les éléments inclus dans une couverture, de même que l'objectif de gestion des risques et la stratégie qui sous-tendent les diverses opérations de couverture. Ce processus inclut le regroupement de tous les instruments désignés comme couverture pour des éléments particuliers de l'actif et du passif des états consolidés de la situation financière ou des engagements fermes ou des transactions prévues en particulier. La Société évalue également, tant à la mise en place de la couverture que sur une base continue, si les instruments utilisés dans le cadre des opérations de couverture sont hautement efficaces pour compenser les variations des justes valeurs ou des flux de trésorerie des éléments couverts.

En ce qui a trait aux liens entre les instruments de couverture des flux de trésorerie, la partie efficace des variations de la juste valeur de l'instrument de couverture est comptabilisée dans les autres éléments du résultat global (de la perte globale), et la partie non efficace est imputée au résultat net. Les gains et pertes associés à des instruments de couverture sont comptabilisés dans le cumul des autres éléments du résultat global et reclassés dans le résultat net durant les périodes où les éléments couverts affectent le résultat net. Les profits et pertes associés à des instruments de couverture sont immédiatement reclassés dans le résultat net à la vente ou la résiliation de l'élément couvert, ou lorsqu'il est démontré que l'opération financière de couverture n'est plus probable.

Le 1^{er} avril 2010, la Société a conclu un swap de taux d'intérêt. Le dérivé de swap de taux d'intérêt, d'un montant notionnel de 50 assorti d'un taux fixe de 2,47 %, plus une commission d'attente de 1,5 %, est utilisé à titre d'instrument de couverture et vient à échéance le 1^{er} avril 2013. Ce swap s'est éteint lorsque le prêt a été remboursé en septembre 2011.

l) Provisions

Une provision est un passif dont le montant et l'échéancier sont incertains. Des provisions sont comptabilisées lorsque la SIC fait face à une obligation juridique ou constructive actuelle résultant d'événements passés; qu'il est probable que des ressources soient requises pour régler l'obligation; et qu'il est possible d'en estimer le montant de façon fiable. Les provisions sont évaluées selon la valeur actuelle des frais qu'on prévoit devoir engager pour régler l'obligation, à l'aide d'un taux avant impôts qui reflète les évaluations courantes du marché de la valeur de rendement de l'argent et des risques précis relatifs à l'obligation. La hausse de la provision en raison du temps écoulé est imputée aux frais de financement.

m) Autres éléments du résultat global (de la perte globale)

Les autres éléments du résultat global représentent les variations des capitaux propres attribuables aux gains et aux pertes non réalisés des actifs financiers classés comme étant prêts pour la vente et aux modifications de la juste valeur de la portion efficace des instruments de couverture des flux de trésorerie.

n) Jugements critiques dans l'application des méthodes comptables

Durant la mise en oeuvre des méthodes comptables de la Société, la direction a pris les décisions suivantes, qui ont une incidence importante sur les montants comptabilisés dans les états financiers consolidés:



i. **Stocks**

La méthode comptable de la Société concernant les stocks est décrite à la note 2 f) iii). Pour appliquer cette méthode comptable, la SIC prend des décisions concernant le classement de certains stocks.

La SIC juge que les stocks sont courants lorsque débute la phase d'aménagement actif ou lorsque la propriété a été viabilisée ou vendue dans son état actuel. Le cycle opérationnel des stocks est souvent supérieur à 12 mois en raison des délais d'aménagement et des conditions du marché.

ii. **Immeubles de placement**

La méthode comptable de la SIC est décrite à la note 2 f) ii). Pour appliquer cette méthode comptable, des décisions sont prises au sujet des immeubles de placement en voie d'aménagement afin d'établir le moment où la propriété est achevée.

iii. **Contrats de location**

La méthode comptable de constatation des produits de la SIC est décrite à la note 2 d) ii). En ce qui a trait à cette méthode comptable, la Société doit déterminer si une amélioration locative fournie dans le cadre d'un contrat de location rehausse la valeur du bien en location afin d'établir si de tels montants peuvent être comptabilisés comme ajouts à un immeuble de placement.

La Société doit également déterminer dans le cas de certains contrats de location, particulièrement les contrats de location à long terme en vertu desquels les locataires occupent une partie importante ou la totalité d'une propriété, s'il s'agit de contrats de location simples ou de contrats de location-financement.

iv. **Répartition du prix de vente**

La SIC a adopté la méthode de répartition du prix de vente utilisée par l'acheteur pour répartir les produits des ventes entre les immobilisations corporelles et les immeubles de placement dans le cas de la vente du Complexe du Palais des congrès de la communauté urbaine de Toronto (PCCUT).

La partie hôtel du PCCUT classée aux immobilisations corporelles est comptabilisée dans les activités abandonnées des états consolidés du résultat global. Les autres propriétés vendues, qui sont classées à titre d'immeubles de placement, sont comptabilisées dans le profit sur la vente d'immeubles de placement.

v. **Provisions**

La méthode comptable de la Société relative aux provisions est décrite à la note 2 l). Pour appliquer cette méthode comptable, la SIC prend des décisions concernant les meilleures estimations de la valeur prévue de leurs résultats.



o) Estimations comptables et hypothèses critiques

La préparation d'états financiers conformes 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 et sur la présentation des actifs et des passifs éventuels à la date des états financiers intermédiaires, de même que sur la présentation des produits et des charges de l'exercice. La Société englobe dans son passif les frais 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. Les estimations et hypothèses critiques utilisées pour établir les montants comptabilisés dans les états financiers intermédiaires portent sur les éléments suivants :

i. Stocks

Pour établir les valeurs de réalisation nette de ses biens immobiliers, la SIC 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 de réalisation nette, ces estimations, par leur nature, sont subjectives et ne résultent pas nécessairement en une détermination précise de la valeur des actifs.

Pour arriver aux estimations des valeurs de réalisation nette des biens immobiliers, la direction doit élaborer des hypothèses et des estimations quant aux frais futurs qui pourraient être engagés pour se conformer aux lois et autres exigences. Des estimations des frais futurs d'aménagement sont également utilisées pour répartir les coûts actuels d'aménagement durant les 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 de l'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. Cette analyse pro forma fait l'objet d'un examen périodique et est mise à jour afin de tenir compte des renseignements à jour.

ii. Immeubles de placement

L'estimation par la direction de la juste valeur des immeubles de placement est fondée sur des analyses financières internes qui sont confirmées par des taux de capitalisation provenant de sources indépendantes. Ces analyses reposent sur des jugements et hypothèses importants au sujet des conditions du marché qui ont cours à la date de clôture.



iii. **Instruments financiers**

Lorsque la juste valeur des actifs et passifs financiers divulguée dans les notes complémentaires aux états financiers intermédiaires ne peut être établie à l'aide des cours du marché, la direction a recours à des modèles d'évaluation incluant la méthode d'actualisation des flux de trésorerie. Ces modèles d'évaluation emploient les prix cotés sur les marchés actifs, 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 les évaluations courantes des conditions du marché, comme les risques de liquidité du marché, les risques bancaires, et la volatilité. L'évolution des hypothèses se rapportant à ces facteurs peut affecter la présentation de la juste valeur.

iv. **Composantes importantes**

La durée d'utilité et la valeur résiduelle des biens immobiliers de la SIC 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 et d'un immeuble de placement est jugée importante si ses coûts répartis sont significatifs comparativement au coût total du bien en question. De plus, pour définir les parties d'un bien, la SIC doit déterminer celles qui présentent des durées d'utilité ou des modes de consommation variables.

v. **Immobilisations corporelles**

On a utilisé la juste valeur de la Tour CN à titre de coût présumé lors du passage aux normes IFRS pour établir les composantes importantes de ce bien immobilier.

vi. **Taux d'intérêts sur les effets à payer au gouvernement**

Des effets à payer au gouvernement du Canada ont été 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 SIC des biens immobiliers pour lesquels ces effets ont été émis. Le calendrier de remboursement est également établi en fonction d'une période estimative. Tous les effets à payer ne portent pas intérêt. Les effets sont actualisés à un taux d'intérêt théorique fixe. Les intérêts théoriques s'accumulent et sont capitalisés aux biens immobiliers ou passés en charges, selon le cas.

vii. **Dépréciation**

La direction examine chaque année ses biens dans le cadre du processus de planification organisationnelle. Dans le cas des stocks, une réduction est comptabilisée lorsque la valeur actualisée nette des produits nets générés par la vente d'un bien est inférieure à sa valeur comptable. Une baisse de valeur des immeubles de placement et des immobilisations corporelles est comptabilisée lorsque la valeur estimative du bien est inférieure à sa valeur comptable.



3. Activités abandonnées

Le 18 août 2011, la SIC a annoncé la signature d'une entente pour la vente du Complexe du Palais des congrès de la communauté urbaine de Toronto (le « Complexe »), un bien immobilier incluant l'Hôtel InterContinental, le Palais des congrès de la communauté urbaine de Toronto (PCCUT), la tour de bureaux du 277, rue Front Ouest, et le stationnement de 1 200 places, dans le cadre de cette aliénation. Le 14 septembre 2011, la SIC a conclu la vente du Complexe à Oxford Properties Group, filiale du groupe de sociétés d'OMERS Worldwide.

i. Activités abandonnées

Les activités hôtelières de l'Hôtel InterContinental (comptabilisées dans les immobilisations corporelles des états consolidés de la situation financière) sont considérées comme des activités abandonnées. Le tableau qui suit résume le résultat et les flux de trésorerie découlant des activités abandonnées.

	Trois mois terminés le		Six mois terminés le	
	30 septembre		30 septembre	
	2012	2011	2012	2011
Produits	- \$	7 598 \$	- \$	18 613 \$
Charges opérationnelles	-	6 726	-	15 365
Charge d'intérêt	-	525	-	1 174
Amortissement	-	1 383	-	3 088
Résultat (perte) des activités opérationnelles avant impôt	-	(1 036) \$	-	(1 014) \$
Charge d'impôt (économie)	-	(303)	-	(297)
Résultat net (perte nette) des activités opérationnelles	-	(733)	-	(717)
Profit sur l'aliénation, déduction faite de l'impôt	-	24 660	-	24 660
Résultat des activités abandonnées	- \$	23 927 \$	- \$	23 943 \$
Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles	-	109 952	-	106 866
Flux de trésorerie provenant des activités d'investissement	-	(57 855)	-	(57 855)
Flux de trésorerie provenant des activités de financement	-	-	-	-
Flux de trésorerie nets provenant des activités abandonnées	- \$	52 097 \$	- \$	49 011 \$



ii. Aliénations

Les autres biens immobiliers qui faisaient partie de l'aliénation du Complexe vendu le 14 septembre 2011, mais qui ne constituent pas des activités abandonnées, comprenaient la tour de bureaux du 277, rue Front Ouest, et le Palais des congrès de la communauté urbaine de Toronto, lequel englobait un stationnement de 1 200 places. L'aliénation de ces biens immobiliers est incluse dans le profit sur la vente d'immeubles de placement.

4. Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles de la SIC comprennent la Tour CN, le stationnement Plaza Garage, le petit parc de la rue John, des ordinateurs et du matériel de bureau.

Coût ou coût présumé

	Terrain	Immeuble	Équipement	Total
Solde, au 31 mars 2012	7 000 \$	91 807 \$	17 759 \$	116 566 \$
Ajouts pendant la période	-	1 339	266	1 605
Transferts aux immeubles de placement	2 333	-	-	2 333
Solde, au 30 juin 2012	4 667 \$	93 146 \$	18 025 \$	115 838 \$
Ajouts de la période	-	1 596	164	1 760
Transferts aux immeubles de placement	1 098	-	-	1 098
Solde, au 30 septembre 2012	3 569 \$	94 742 \$	18 189 \$	116 500 \$

Amortissement et dépréciation

	Terrain	Immeuble	Équipement	Total
Solde, au 31 mars 2012	- \$	6 076 \$	14 324 \$	20 400 \$
Ajouts pendant la période				
Amortissement	-	1 543	383	1 926
Solde, au 30 juin 2012	- \$	7 619 \$	14 707 \$	22 326 \$
Ajouts pendant la période				
Amortissement	-	1 547	389	1 936
Solde, au 30 septembre 2012	- \$	9 166 \$	15 096 \$	24 262 \$

Valeurs comptables

Au 31 mars 2012	7 000	85 731	3 435	96 166
Au 30 juin 2012	4 667	85 527	3 318	93 512
Au 30 septembre 2012	3 569	85 576	3 093	92 238



5. Immeubles de placement

Les immeubles de placement de la SIC comprennent principalement le terrain du Centre Rogers et les terrains au pied de la Tour CN. La tour de bureaux du 277, rue Front Ouest et le Palais des congrès de la Communauté urbaine de Toronto ont été vendus le 14 septembre 2011.

La juste valeur des immeubles de placement au 30 septembre 2012 est estimée à 21,7 M\$ (18,3 M\$ au 31 mars 2012), une hausse résultant du transfert, au coût historique, de terrains auparavant classés aux immobilisations corporelles.

La juste valeur des immeubles de placement de la SIC au 31 mars 2012 a été établie par un consultant externe, d'après la valeur marchande de ces biens. L'expert-conseil externe est un évaluateur indépendant accrédité dont les qualifications professionnelles sont pertinentes et reconnues et qui possède une expérience récente en ce qui concerne l'emplacement et la catégorie des immeubles de placement évalués. Sur une base trimestrielle, la direction analyse les hypothèses afin de mettre à jour son estimation de la juste valeur des immeubles de placement.

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



6. Stocks

La SIC comptabilise ses stocks au moindre du coût et de la valeur de réalisation nette, selon les catégories suivantes :

	30 septembre 2012	31 mars 2012
Biens immobiliers destinés à l'aménagement ou à la vente	32 138 \$	30 410 \$
Biens immobiliers en voie d'aménagement	170 013	165 136
Viabilisation du terrain	155 758	149 083
Construction	14 255	16 053
Biens immobiliers terminés destinés à la vente	35 877	36 466
Terrain	35 877	36 466
Construction	-	-
Total des stocks de biens immobiliers	238 028 \$	232 012 \$
Total courant		
Biens immobiliers terminés destinés à la vente	35 877 \$	36 466 \$
Biens immobiliers en voie d'aménagement	170 013	165 136
	205 890	201 602
Total non courant		
Biens immobiliers destinés à l'aménagement ou à la vente	32 138	30 410
Total des stocks de biens immobiliers	238 028 \$	232 012 \$

Durant la période, une dépréciation de 1,8 M\$ a été comptabilisée pour le complexe commercial Garrison Village à Chilliwack, en Colombie-Britannique. À la clôture de la période, l'analyse pro forma du projet révèle que, compte tenu des conditions actuelles du marché dans cette région et du jugement actuel de la direction, la valeur nette actuelle des produits prévus était inférieure de 1,8 M\$ au coût total du projet. Aucune reprise de dépréciation n'a été comptabilisée durant les six mois terminés le 30 septembre 2012 ou durant l'exercice terminé le 31 mars 2012.

La valeur des stocks qui a été imputée au coût des ventes s'établit à 11,1 M\$ (13,5 M\$ au 30 septembre 2011).

Au 30 septembre 2012, la valeur totale des stocks qui devrait être récupérée à même la vente des biens immobiliers au 31 mars 2013 s'élève à 43,5 M\$, et les montants qui devraient être recouverts après le 31 mars 2013 atteignent 194,5 M\$.



7. Créances à long terme

Les créances à long terme incluent les éléments suivants :

	30 septembre 2012	31 mars 2012
Hypothèques et effets garantis (a)	13 863 \$	14 070 \$
Cession de loyers (b)	1 317	1 336
	15 180 \$	15 406 \$
Portion courante	2 804 \$	3 440 \$
Portion non courante	11 059	10 630
	13 863 \$	14 070 \$
Exercices se terminant le 31 mars	2013 (reste de l'exercice)	2 804 \$
	2014	-
	2015	-
	2016	11 059
		13 863 \$

a) Les hypothèques et les effets garantis à recevoir portent intérêt à un taux fixe de clôture, à un taux moyen pondéré de 4,97 % (4,73 % au 31 mars 2012), et sont exigibles d'ici quatre ans.

b) La SIC détient une créance en vertu d'un accord de cession de créances de location, lequel lui donne droit de toucher un revenu locatif jusqu'au 30 avril 2013. Le futur flux de trésorerie a été initialement actualisé à un taux d'intérêt fixe de 11,38 %. Les rentrées de fonds sont évaluées comme suit :

Exercices se terminant le 31 mars	2013 (reste de l'exercice)	1 316 \$
	2014	1
		1 317 \$



8. Trésorerie et équivalents de trésorerie

	30 septembre 2012	31 mars 2012
Trésorerie	4 847 \$	3 428 \$
Équivalents de trésorerie	49 000	54 000
	53 847 \$	57 428 \$

9. Placements à court terme

Les placements à court terme comprennent un dépôt à terme de 50 M\$ (50 M\$ au 31 mars 2012) auprès d'une grande banque à charte canadienne, lequel vient à échéance en mars 2013, ainsi qu'un dépôt en espèces de 20,6 M\$ (20,8 M\$ au 31 mars 2012) auprès d'une importante banque à charte à titre de garantie pour la lettre de crédit de la SIC.

10. Clients et autres débiteurs

Les clients et autres débiteurs comprennent ce qui suit :

	30 septembre 2012	30 mars 2012
Charges payées d'avance	1 538 \$	1 134 \$
Loyers et autres créances	8 105	7 067
Liquidités soumises à restrictions (a)	62	8
Stocks		
Tour CN	1 244	1 021
Total des clients et autres débiteurs	10 949 \$	9 230 \$
Portion courante	10 715 \$	8 353 \$
Portion non courante	234	877
	10 949 \$	9 230 \$

- a) Les liquidités soumises à restrictions représentent la retenue de garantie pour les projets de Chilliwack. Le solde est détenu dans un compte conjoint de la SIC et de l'entrepreneur chargé du projet.

11. Obligation hypothécaire à payer

L'obligation hypothécaire de premier rang de série A était à l'origine d'une valeur de 47 M\$. L'obligation arrive à échéance en janvier 2014 et comporte des remboursements semestriels du principal et des intérêts à un taux fixe de 5,37 %.



La Tour CN de la SIC sert de garantie. Au 30 septembre 2012, la valeur comptable des biens immobiliers donnés en garantie s'élevait à 83,8 M\$ (89,3 M\$ au 31 mars 2012).

Les remboursements de l'obligation hypothécaire à payer s'échelonnent comme suit :

	30 septembre 2012	31 mars 2012	
Portion courante	5 743 \$	5 593 \$	
Portion non courante	2 917	5 826	
	8 660 \$	11 419 \$	
Exercices se terminant le 31 mars	2013 (reste de l'exercice)	2 834 \$	5 593 \$
	2014	5 897	5 897
		8 731 \$	11 490 \$
Moins les frais de financement différés non amortis, nets	71	71	
	8 660 \$	11 419 \$	

Les intérêts sont remboursables à un taux annuel effectif de 5,89 %. Les frais d'intérêt engagés à l'égard de l'obligation hypothécaire se chiffrent à 0,3 M\$ pour la période terminée le 30 septembre 2012 (0,4 M\$ au 30 septembre 2011).

La SIC a le droit de racheter l'obligation de série A en tout temps, en contrepartie d'un prix de remboursement égal à la plus élevée des sommes entre le prix canadien et la valeur au pair avec, dans chaque cas, les intérêts cumulés et non payés jusqu'au jour précédant la date établie pour le rachat. Le seul engagement financier formel exigé pour l'obligation est un rapport de 3 à 1 entre les capitaux propres et la dette garantie. La SIC respecte cet engagement.

12. Prêts à terme

Le 31 mars 2012, la marge de crédit d'exploitation de 70 M\$ consentie par une importante banque à charte canadienne n'a pas été renouvelée. Les lettres de crédit totalisant 20,8 M\$ qui étaient garanties par cette marge de crédit d'exploitation ont été garanties au moyen d'un dépôt en espèces. Ce dépôt est détenu par une importante banque à charte canadienne et comptabilisé dans les placements à court terme des états consolidés de la situation financière. Puisqu'elle n'a actuellement pas besoin d'une marge de crédit d'exploitation, la SIC réévaluera le besoin de détenir une telle marge lorsque ses futurs besoins en liquidités auront été définis.



13. Effets à payer

Les effets à payer au gouvernement ont été émis en contrepartie de l'acquisition de biens immobiliers. Ces effets sont remboursables selon la première des dates suivantes : à leur échéance (2012 à 2024) ou aux dates de disponibilité du produit net de la vente par la SIC des biens immobiliers pour lesquels ces effets ont été émis. Tous les effets à payer ne portent pas intérêt. À des fins comptables, la valeur nominale des effets à payer est actualisée et comptabilisée à la juste valeur marchande en tenant compte de la période estimative de leur remboursement, qui n'est pas fixe, ainsi que du taux d'intérêt fixe marginal de la Société au moment de l'émission de ces effets. Les intérêts imputés sont alors accumulés et capitalisés aux stocks ou passés en charges, le cas échéant, suivant la méthode du taux de rendement constant, à un taux moyen pondéré de 3,06 % (2,86 % au 31 mars 2012).

Au cours de la période, les intérêts capitalisés s'établissent à 0,7 M\$ (1,7 M\$ au 31 mars 2012), et les intérêts passés en charges s'élèvent à 0,2 M\$ (0,2 M\$ au 30 septembre 2011). En se fondant sur le délai prévu de vente de biens immobiliers, les remboursements du principal se présentent comme suit :

Exercices se terminant le 31 mars	2013 (reste de l'exercice)	- \$
	2014	8 110
	2015	2 140
	2016	340
	2017	4 324
Exercices ultérieurs		56 283
Total partiel		71 197 \$
Moins les montants représentant les intérêts théoriques		18 007
		53 190 \$

14. Fournisseurs et autres créditeurs

- a) Les engagements en capital pour la viabilisation et autres frais d'aménagement au 30 septembre 2012 s'élèvent à 28,7 M\$ (16,3 M\$ au 31 mars 2012).
- b) Les composantes des fournisseurs et autres créditeurs de la Société se présentent comme suit :

	30 septembre 2012	31 mars 2012
Comptes fournisseurs	10 220 \$	12 460 \$
Contrat de location-financement	42	58
	10 262 \$	12 518 \$
Portion courante	10 244 \$	12 493 \$
Portion non courante	18	25
	10 262 \$	12 518 \$



15. Provisions

Les provisions sont comptabilisées lorsque la Société fait face à une obligation actuelle résultant d'un événement passé, qu'il est probable que la Société soit tenue de régler l'obligation, et qu'il est possible d'en estimer le montant de façon fiable. Le montant comptabilisé à titre de provisions représente la meilleure estimation de la contrepartie requise pour régler l'obligation actuelle à la fin de la période de référence.

Les provisions comprennent ce qui suit :

- Des dépens estimatifs totalisant 1,2 M\$ (1,2 M\$ au 31 mars 2012) concernant trois réclamations réelles ou possibles contre la Société. Le montant et l'issue des procédures sont inconnus pour le moment.
- Des frais pour indemnités de départ et restructuration qui s'élèvent à 0,8 M\$ (2,2 M\$ au 31 mars 2012) pour des avantages de fin d'emploi. Cette estimation des coûts repose sur les conditions stipulées dans les conventions collectives. Les derniers paiements liés à la restructuration devraient être effectués en janvier 2014.
- Des frais de viabilisation en lien avec des biens immobiliers vendus se chiffrant à 1,6 M\$ (1,7 M\$ au 31 mars 2012). De cette somme, un montant de 1,0 M\$ (1,0 M\$ au 31 mars 2012) a été consacré aux travaux de viabilisation d'un bien immobilier vendu en Ontario. Ces coûts devraient s'échelonner sur une période de trois ans. Le solde des provisions concerne les coûts estimatifs pour achever les travaux de viabilisation d'autres biens immobiliers vendus. Ces montants 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 l'exécution des travaux, de l'expérience antérieure, du marché, ainsi que des risques liés à la construction et à l'aménagement.
- Une garantie de 0,6 M\$ (0,6 M\$ au 31 mars 2012) pour des frais de location qui doivent être payés par un ancien locataire de la Société. Le montant et la date de versement de ces frais sont inconnus pour le moment.
- Une charge d'intérêt possible de 1,3 M\$ (1,3 M\$ au 31 mars 2012) pour le passage aux normes IFRS.

	Dépens	Coûts de restructuration	Coûts de réalisation	Autres	Total
Solde, au 31 mars 2012	1 214 \$	2 224 \$	1 703 \$	1 895 \$	7 036 \$
Provisions ajoutées au cours de la période	-	-	-	180	180
Provisions appliquées au cours de la période	-	(1 358)	(73)	-	(1 431)
Provisions reprises au cours de la période	-	-	-	-	-
Solde, au 30 septembre 2012	1 214 \$	866 \$	1 630 \$	2 075 \$	5 785 \$



Éventualités

Au 30 septembre 2012, 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 intermédiaires. Cependant, comme ces questions sont soumises à des incertitudes et que leur issue est difficile à prévoir, l'opinion de la direction à l'égard de ces questions pourrait changer dans le futur.

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 (la « ministre »). Il s'agit actuellement de la ministre des Travaux publics et des Services gouvernementaux. 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 M\$ acquis du ministre des Transports, moins 104,5 M\$ virés au capital social. Le capital social de la SIC a par la suite été réduit de cette somme par des paiements à l'actionnaire durant la période allant de 1996 à 2000, conformément à la *Loi canadienne sur les sociétés par actions*.

c) Cumul des autres éléments du résultat global (de la perte globale)

Les pertes liées aux dérivés désignés comme couverture de flux de trésorerie sont imputées au cumul des autres éléments du résultat global. Au cours de l'exercice terminé le 31 mars 2012, l'instrument de couverture de flux de trésorerie a été réglé puisque le mécanisme de swap de taux d'intérêt s'appliquant au prêt à terme a été payé à la vente du Complexe du PCCUT (note 3).



17. Contrats de location simples

Contrats de location à titre de preneur

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

	30 septembre 2012	31 mars 2012
Moins d'un an	248 \$	546 \$
Entre 1 et 5 ans	1 626	1 626
Plus de 5 ans	42	42
	1 916 \$	2 214 \$

La Société a des obligations découlant de contrats de location simples pour des bureaux, du matériel informatique et autre équipement. En règle générale, la durée de ces contrats varie d'un an à 10 ans, avec option de renouvellement du contrat après cette date.

Au cours de la période terminée le 30 septembre 2012, une somme de 0,1 M\$ a été comptabilisée et passée en charges dans les états consolidés du résultat global en rapport avec les contrats de location simples (0,2 M\$ au 30 septembre 2011).

Contrats de location à titre de bailleur

La SIC loue ses immeubles de placement, ainsi que certains stocks et immobilisations corporelles, en vertu de contrats de location simples dont la durée varie de moins d'un an à 46 ans. Certains contrats incluent des options de renouvellement, et l'un d'eux comporte 9 options de renouvellement de 10 ans.

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

	30 septembre 2012	31 mars 2012
Moins d'un an	8 089 \$	8 540 \$
Entre 1 et 5 ans	19 393	17 746
Plus de 5 ans	10 761	11 315
	38 243 \$	37 601 \$

Au cours de la période terminée le 30 septembre 2012, une somme de 11,1 M\$ a été comptabilisée dans les produits de location des états consolidés du résultat global (16,2 M\$ au 30 septembre 2011).



18. Charge d'impôt

	Trois mois terminés le 30 septembre 2012	Trois mois terminés le 30 septembre 2011	Six mois terminés le 30 septembre 2012	Six mois terminés le 30 septembre 2011
Charge d'impôt				
Charge d'impôt différé (reprise)	(183) \$	- \$	(394) \$	- \$
Charge d'impôt exigible	2 476	21 264	3 128	21 731
Charge d'impôt totale	2 293 \$	21 264 \$	2 734 \$	21 731 \$
Rapprochement du taux d'impôt effectif				
Profit avant impôt	9 671 \$	72 503 \$	12 545 \$	74 278 \$
Taux d'imposition intérieur	26.85%	26.85%	26.85%	26.85%
Impôt selon le taux d'impôt intérieur	2 596 \$	19 465 \$	3 368 \$	19 942 \$
Augmentation et diminution de la provision résultant des :				
Charges non déductibles	2 \$	25 \$	4 \$	25 \$
Réévaluation de la charge d'impôt différé reflétant les futurs taux d'impôt exigible	(179)	(748)	(232)	(748)
Création et reprise des différences temporaires	(126)	2 513	(406)	2 513
Charge d'impôt totale	2 293 \$	21 255 \$	2 734 \$	21 731 \$

19. États consolidés des flux de trésorerie – Informations supplémentaires

Le transfert à coût amorti de biens immobiliers d'une valeur de 3,4 M\$ (néant au 30 septembre 2011) des immeubles de placement aux stocks a été exclu des activités d'investissement des états consolidés des flux de trésorerie.

La hausse hors trésorerie de 0,9 M\$ (néant au 30 septembre 2011) pour des biens immobiliers (stocks) et des effets à payer ayant trait à la capitalisation des intérêts a été exclue des activités de financement et d'investissement des états consolidés des flux de trésorerie.

Durant la période terminée le 30 septembre 2012, les intérêts perçus ont totalisé 0,7 M\$ (0,4 M\$ au 30 septembre 2011), les intérêts versés ont atteint 0,3 M\$ (1,0 M\$ au 30 septembre 2011), tandis que les impôts sur le résultat versés ont atteint 3,7 M\$ (8,6 M\$ au 30 septembre 2011).



20. Opérations entre apparentés et soldes

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

Au cours de la période terminée le 30 septembre 2012, la Société n'a versé aucun dividende à son actionnaire, le gouvernement du Canada (8,7 M\$ au 30 septembre 2011).

La SIC a effectué les opérations importantes suivantes avec des parties liées:

- (i) Pour la plupart, les effets à payer au gouvernement ne portent pas intérêt (se reporter à la note 13 – Effets à payer) et sont remboursables selon la première des dates suivantes : à leur échéance ou aux dates de disponibilité du produit net de la vente par la SIC des biens immobiliers pour lesquels ces effets ont été émis.
- (ii) La SIC a touché des honoraires de gestion de 0,04 M\$ du ministère de la Défense pour la gestion des activités de la base des Forces canadiennes de Pleasantville à St. John's (Terre-Neuve-et-Labrador) (0,04 M\$ au 30 septembre 2011). Les frais de gestion sont facturés à raison de 5 % des charges opérationnelles et d'entretien engagées pour les biens loués pendant la durée du contrat de location.
- (iii) La SIC a également touché divers produits de location et autres d'organismes et de ministères du gouvernement fédéral totalisant 1,6 M\$ (4,6 M\$ au 30 septembre 2011, dont une somme de 1,9 M\$ provenant de la vente d'un bien immobilier à Travaux publics et Services gouvernementaux Canada). La somme de 1,6 M\$ correspond principalement aux loyers des contrats de location conclus avec le ministère de la Défense et Travaux publics et Services gouvernementaux Canada.
- (iv) Les transactions décrites ci-dessus se traduisent par des créances nettes à recevoir d'organismes et de ministères du gouvernement fédéral de l'ordre de 0,6 M\$ (0,9 M\$ au 31 mars 2012).
- (v) Les principaux membres du personnel de direction de la SIC comprennent l'équipe de la haute direction et le Conseil d'administration. Pour la période terminée le 30 septembre 2012, les avantages à court terme des employés s'élèvent à 1,5 M\$ (1,9 M\$ au 30 septembre 2011). Aucune somme n'a été versée aux principaux membres du personnel de la direction en rapport avec d'autres avantages à long terme (néant au 30 septembre 2011).



21. Instruments financiers

Tous les instruments financiers évalués à leur juste valeur doivent être classés selon la hiérarchie à trois niveaux suivante :

Niveau 1 – Les instruments financiers sont classés au Niveau 1 lorsque leur valeur peut être fondée sur les prix cotés sur des marchés actifs pour des actifs ou passifs identiques.

Niveau 2 – Les instruments financiers sont classés au Niveau 2 lorsqu'ils sont évalués selon les prix cotés pour des actifs ou passifs similaires, des prix cotés sur des marchés non actifs ou des modèles utilisant des données observables.

Niveau 3 – 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.

La trésorerie et les équivalents de trésorerie, les placements à court terme, les clients et autres débiteurs, les fournisseurs et autres créditeurs, et les loyers reçus d'avance, dépôts et autres équivalent approximativement à leur juste valeur en raison de leur nature à court terme.

La Société a eu recours à un swap de taux d'intérêt dérivé pour gérer le risque du taux d'intérêt lié à une portion de son endettement variable. Ce dérivé a été désigné comme couverture de flux de trésorerie pour un montant notionnel de 50 M\$ au taux fixe de 2,47 % venant à échéance le 1^{er} avril 2013. Le 14 septembre 2011, la Société a vendu le Complexe du PCCUT et a réglé les prêts à terme de 94 M\$ relatifs au Complexe. L'instrument de couverture de flux de trésorerie sur le prêt à terme de 50 M\$ a également été réglé. Au 30 septembre 2011, le montant d'inefficacité de la couverture inscrit à la rubrique des frais d'intérêt relativement aux activités de couverture des taux d'intérêt de la Société était négligeable.

Aucune modification n'a été apportée à la technique d'évaluation des instruments financiers au cours de la période.

Le tableau qui suit présente un résumé de la valeur comptable et de la juste valeur des instruments financiers de la Société :

Classification	Évaluation subséquente	Niveau	30 septembre 2012		31 mars 2012	
			Juste valeur	Valeur comptable	Juste valeur	Valeur comptable
Actifs financiers						
Créances à long terme	Coût amorti	L2	16 242 \$	15 179 \$	16 570 \$	15 406 \$
Passifs financiers						
Obligation hypothécaire à payer	Coût amorti	L2	8 990	8 660	11 905	11 419
Effets à payer	Coût amorti	L2	44 398	52 621	47 562	54 513



22. Gestion des risques financiers

a) Risque de liquidité

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

La SIC gère son risque de liquidité en effectuant des prévisions et en gérant ses flux de trésorerie liés à l'exploitation, et en prévoyant ses dépenses en immobilisations et ses activités de financement. La SIC gère également ses flux de trésorerie en maintenant des soldes de trésorerie suffisants pour s'acquitter de ses obligations courantes et en investissant le solde créditeur dans des placements bancaires à faible risque.

En septembre 2011, la SIC a vendu sa participation dans la tour de bureaux du 227, rue Front Ouest, et dans l'Hôtel du 225, rue Front Ouest, et a remboursé le prêt à terme de 95,0 M\$ (note 12).

La SIC détient des effets à payer à l'actionnaire et en vertu de l'accord, ces effets ne sont exigibles que lorsque les biens immobiliers pour lesquels ils ont été émis génèrent des entrées de trésorerie (note 13).

Au 30 septembre 2012, la SIC possède une obligation hypothécaire à payer de 8,7 M\$ (11,4 M\$ au 31 mars 2012), pour laquelle elle doit effectuer des versements semestriels de 3,1 M\$ le 1^{er} janvier et le 1^{er} juillet. Le dernier versement sera effectué le 1^{er} janvier 2014 (note 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.

La SIC est peu exposée au risque de change. Ce risque pourrait avoir une incidence sur les attractions, aliments et boissons et autres produits d'accueil en raison d'un recul des activités touristiques attribuables aux fluctuations du taux 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 SIC est exposée à un risque de taux d'intérêt sur ses emprunts, en raison de l'incertitude de ses prévisions en ce qui concerne ses besoins en flux de trésorerie. Elle réduit au minimum ce risque en contractant un emprunt à long terme à intérêt fixe sur certains de ses placements à long terme. À l'heure actuelle, la Société ne possède aucun emprunt en diminution d'une marge de crédit.

Les actifs financiers et les passifs financiers qui portent intérêt à des taux fixes sont affectés par le risque de taux d'intérêt à la juste valeur. La Société ne classe pas ses instruments d'emprunt à taux fixe comme étant détenus à des fins de transaction. Par



conséquent, une variation des taux d'intérêt à la date de clôture n'affectera pas le résultat net en ce qui a trait à ces instruments à taux fixe.

À la date de clôture, la SIC ne possède aucun instrument pouvant affecter le résultat net ou les capitaux propres.

c) Risque de crédit

Le risque de crédit de la SIC découle de la possibilité que des locataires ou des acheteurs ayant contracté un prêt hypothécaire accordé 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 accordés par les vendeurs, l'accord est garanti par une hypothèque subsidiaire sur le bien immobilier.

La SIC tente d'atténuer ce risque en limitant son exposition à un locataire ou un secteur d'activités, et en effectuant des évaluations de crédit pour tous ses nouveaux baux ou opérations de crédit. Elle atténue également ce risque en signant des baux à long terme avec des échéances variables.

Les créances d'exploitation de la Société comprennent principalement des soldes exigibles. La SIC effectue chaque mois un examen de ses créances d'exploitation, et établit une provision appropriée pour les créances douteuses.

Au 30 septembre 2012, la valeur des créances d'exploitation de la Société s'élève à 8,1 M\$ (7,1 M\$ au 31 mars 2012).

La trésorerie de la Société comprend les dépôts bancaires et les dépôts à terme, de même que l'obtention de dépôts de sécurité, lesquels sont détenus par d'importantes institutions financières. La Société ne prévoit pas que les contreparties qui détiennent cette trésorerie ne s'acquitteront pas de leurs obligations.

Au 30 septembre 2012, le solde de trésorerie et équivalents de trésorerie de la Société atteint 53,8 M\$ (57,4 M\$ au 31 mars 2012).

L'exposition maximale de la Société au risque de crédit se limite à la valeur comptable de chaque catégorie d'actifs financiers.

Au 30 septembre 2012, la SIC possède des créances à long terme de 13,9 M\$ provenant de la vente de biens immobiliers (13,4 M\$ au 31 mars 2012). De cette somme, 13,8 M\$ (13,3 M\$ au 31 mars 2012) sont garantis par des hypothèques subsidiaires, et la somme résiduelle de 0,1 M\$ (0,1 M\$ au 31 mars 2012) est un billet à ordre d'une administration municipale.

La SIC possède une cession de loyers dont le solde s'établit à 1,3 M\$ au 30 septembre 2012 (1,3 M\$ au 31 mars 2012). Les défauts de paiement en rapport avec cette cession de loyers sont couverts par une garantie du preneur.



23. 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.

	30 septembre 2012	31 mars 2012
Capitaux propres	401 463 \$	391 653 \$
Obligation hypothécaire à payer	8 660	11 419
Effets à payer	53 190	54 513
Trésorerie et équivalents de trésorerie	53 847	57 428
Total	517 160 \$	515 013 \$

La SIC se conforme à l'engagement financier formel de l'obligation hypothécaire à payer.

La SIC détient des effets à payer à l'actionnaire et, en vertu de l'accord, ces effets ne sont exigibles que lorsque les biens immobiliers pour lesquels ils ont été émis génèrent des entrées de trésorerie.

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

Pour atteindre son objectif, la SIC investit l'excédent des capitaux par rapport à ses besoins opérationnels immédiats dans des instruments financiers hautement liquides, comme des dépôts bancaires et des instruments du marché monétaire, dont l'échéance à compter de la date d'achat est d'un an ou moins. Tous ces instruments sont détenus par d'importantes institutions financières.

Au 30 septembre 2012, la trésorerie et les équivalents de trésorerie totalisent 53,8 M\$. Les équivalents de trésorerie sont investis dans des dépôts à terme auprès d'une banque à charte canadienne, dont l'échéance à compter de la date d'achat est de 24 jours ou moins.

La stratégie de la SIC consiste à répondre à ses besoins en liquidités en utilisant l'encaisse, les flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles et des activités de financement, ainsi que les produits provenant de la vente de biens. Les produits de location, les recouvrements auprès de locataires, les ventes de terrains, les attractions et produits d'accueil, les intérêts et autres produits, les soldes de trésorerie disponibles, 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 rembourser les charges opérationnelles, les dividendes, 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 SIC prévoit combler ses



besoins à court terme en liquidités en se servant de ses produits, notamment 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 SIC consiste à combler ces besoins à l'aide d'une ou de plusieurs des sources suivantes :

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



24. Renseignements supplémentaires

Les principaux domaines d'activités de la SIC sont la gestion, l'aménagement et la vente de biens immobiliers, de même que l'exploitation d'installations de divertissement et d'accueil de la Tour CN et de l'Hôtel InterContinental Toronto Centre de Toronto.

Les informations supplémentaires concernant ces activités sont les suivantes :

	Six mois terminés le 30 septembre 2012				Six mois terminés le 30 septembre 2011			
	Immobilier	Tour CN	Hôtel	Total	Immobilier	Tour CN	Hôtel (1)	Total
Produits	26 707 \$	42 405 \$	- \$	69 112 \$	151 448 \$	38 764 \$	139 775 \$	329 987 \$
Amortissement et dépréciation	150	3 729	-	3 879	2 070	3 546	3 088	8 704
Résultat net (perte nette) avant impôt	(2 243)	14 788	-	12 545	61 857	12 421	33 842	108 120
Acquisitions et dépenses en immobilisations pour les biens immobiliers	20 829	1 508	-	22 337	19 198	3 570	5 770	28 538
	Trois mois terminés le 30 septembre 2012				Trois mois terminés le 30 septembre 2011			
	Immobilier	Tour CN	Hôtel	Total	Immobilier	Tour CN	Hôtel	Total
Produits	16 685 \$	26 225 \$	- \$	42 910 \$	141 140 \$	24 447 \$	128 760 \$	294 347 \$
Amortissement et dépréciation	74	1 871	-	1 945	876	1 803	1 383	4 062
Résultat net (perte nette) avant impôt	(1 970)	11 641	-	9 671	62 344	10 160	33 819	106 323
Acquisitions et dépenses en immobilisations pour les biens immobiliers	11 388	583	-	11 971	13 484	2 059	5 293	20 836
	30 septembre 2012				30 septembre 2011			
	Immobilier	Tour CN	Hôtel	Total	Immobilier	Tour CN	Hôtel	Total
Total des actifs	385 022 \$	109 323 \$	92 \$	494 437 \$	418 985 \$	103 473 \$	5 995 \$	528 453 \$
Autres passifs	25 879	5 207	38	31 124	53 741	3 858	2 717	60 316
Obligation hypothécaire, effets à payer et prêts à terme	53 190	8 660	-	61 850	53 879	14 073	-	67 952

(1) Inclut la vente de la propriété pour la somme de 121,2 millions de dollars

Les données indiquées dans le tableau ci-dessus ne concordent pas avec les états financiers consolidés du fait que les activités et les soldes de l'Hôtel sont classés dans les activités abandonnées des états consolidés du résultat global.

La charge au titre des avantages du personnel pour la période s'élève à 16,6 M\$ (16,5 M\$ au 30 septembre 2011).



25. Régime de retraite

La SIC dispose d'un régime de retraite à cotisations déterminées à l'intention de tous ses employés à temps plein et de certains employés à temps partiel, conformément aux dispositions du régime. Les employés peuvent adhérer au régime dès leur date d'embauche ou après un an de travail au sein de l'entreprise. Le coût des services rendus au titre du régime atteint 0,4 M\$ pour la période terminée le 30 septembre 2012 (0,5 M\$ au 30 septembre 2011).