



Société immobilière du Canada limitée  
Canada Lands Company Limited

États  
financiers  
trimestriels

**Société immobilière du Canada limitée**

T3 1er octobre 2018 – 31 décembre 2018



# RAPPORT DE GESTION

## Période terminée le 31 décembre 2018

Ce rapport de gestion fournit d'importants renseignements à propos des affaires de la Société immobilière du Canada Limitée (SICL ou la Société), de sa performance financière pour la période terminée le 31 décembre 2018, et de l'évaluation des facteurs qui peuvent affecter les résultats futurs. Le rapport de gestion devrait être lu conjointement avec les états financiers consolidés non audités et les notes complémentaires de la Société (collectivement les états financiers consolidés). Le rapport de gestion et les états financiers consolidés ont été préparés conformément aux Normes internationales d'information financière (« IFRS »).

Le rapport de gestion ci-après est la responsabilité de la direction et est actualisé autant que possible au 21 février 2019. Le conseil d'administration de la SICL a approuvé cette divulgation.

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

Le rapport financier de la SICL, incluant le rapport de gestion et les états financiers consolidés audités de 2017-2018 et les rapports trimestriels provisoires, est accessible sur le site Web de la SICL, [www.clcl.ca](http://www.clcl.ca).

## À propos de la SICL

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

La SICL exerce ses activités principalement dans deux domaines : 1) le secteur de l'immobilier, par l'entremise des terrains d'aménagement de la SIC et de PDP (« terrains de Downsview »), et 2) le secteur des attractions, par l'entremise de la Tour national du Canada (« Tour CN »), du parc dont PDP est propriétaire (« parc Downsview ») et de la SVPM, laquelle comprend le Centre des sciences de Montréal (« CSM »).

Par l'entremise de la SIC, la SICL réalise ses principales activités immobilières dans toutes les régions du Canada.

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

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

Le site de PDP occupe 231 hectares (572 acres) sur l'ancienne base des Forces canadiennes Toronto. Le portefeuille de PDP se compose de biens destinés à des activités récréatives actives, d'un parc et de biens immobiliers d'aménagement. PDP sera aménagé en tenant compte d'une gamme complète d'utilisations conformément au plan secondaire du secteur Downsview approuvé par la Ville de Toronto, qui comprend une superficie de 291 acres réservée en permanence à un parc.

La SICL exerce ses activités dans le secteur des attractions par l'entreprise de la Tour CN, du parc Downsview Park et des aires récréatives actives de PDP et de la SVPM.



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

La SVPM se trouve au cœur du quartier historique de Montréal, sur le fleuve Saint-Laurent. Ses principales activités s'articulent autour de deux domaines principaux : Le Vieux-Port de Montréal (« VPM ») gère et organise des activités sur un site urbain récréatif, touristique et culturel longeant le fleuve Saint-Laurent sur 2,5 kilomètres, ainsi que le CSM, qui exploite le cinéma IMAX.

## GOUVERNANCE

Le conseil d'administration de la SICL est composé du président et de six administrateurs. À l'heure actuelle, le poste de président du conseil d'administration est vacant, car la Société attend la nomination d'un nouveau président. Jusqu'à la nomination, M<sup>me</sup> Jocelyne Houle a été nommée présidente intérimaire du conseil d'administration. Pour plus de détails à propos de la gouvernance de la SICL, veuillez vous référer à la section « Gouvernance d'entreprise » incluse avec le rapport annuel 2017-2018 de la SICL.

Pour la période terminée le 31 décembre 2018, les frais totaux du conseil d'administration, y compris les frais de réunion, de déplacements, de conférences, de séminaires et d'assurance responsabilité, les honoraires annuels et les indemnités quotidiennes, ont totalisé 0,3 \$ (30 décembre 2017 – 0,5 \$).

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

## OBJECTIFS ET STRATÉGIES

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

### IMMOBILIER

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

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

### ATTRACTIONS

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

## FAITS SAILLANTS FINANCIERS DU TROISIÈME TRIMESTRE DE L'EXERCICE 2018-2019 ET JUSQU'À PRÉSENT EN 2018-2019

- Les produits du troisième trimestre de 2018-2019 se sont élevés à 54,1 \$, par rapport à 80,5 \$ pour le même trimestre de l'exercice précédent, ce qui représente une diminution de 26,4 \$ ou 32,8 %. Depuis le début de l'exercice en cours, les produits consolidés se sont élevés à 206,6 \$, comparativement à 233,6 \$ lors de la même période un an auparavant, ce qui représente une diminution de 27,0 \$. La baisse des produits consolidés au troisième trimestre et depuis le début de l'exercice s'explique principalement par la diminution des ventes de terrains immobiliers en raison du calendrier du cycle d'aménagement des projets en cours. Cette baisse des revenus est conforme aux budgets de la Société.



- Le résultat net avant impôts a été de 8,3 \$ au troisième trimestre, contre 13,2 \$ lors de la même période il y a un an, ce qui représente une diminution de 4,9 \$. Depuis le début de l'exercice en cours, le résultat net avant impôts consolidé a été de 76,1 \$, contre 57,8 \$ un an auparavant, ce qui représente une augmentation d'environ 18,3 \$ ou 31,7 % résultant principalement d'un gain réalisé sur la vente de biens immobiliers à PDP.
- Les encaissements liés aux activités d'exploitation et d'investissement pour le troisième trimestre se sont élevés à 6,8 \$ et à 40,0 \$ depuis le début de l'exercice, et ont été utilisés pour rembourser des facilités de crédit, rembourser des billets à ordre et verser un dividende à l'actionnaire de la Société.

## RÉSULTATS D'EXPLOITATION

Vous trouverez ci-dessous un résumé des diverses composantes de l'état consolidé du résultat global de la Société. Les pages qui suivent présentent une discussion concernant les changements importants survenus dans chacune de ces composantes pour la période terminée le 31 décembre 2018 par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent).

31 DÉCEMBRE	POUR LA PÉRIODE DE TROIS MOIS TERMINÉE		POUR LA PÉRIODE DE NEUF MOIS TERMINÉE	
	2018	2017	2018	2017
Ventes immobilières	17,8 \$	47,1 \$	25,6 \$	92,7 \$
Attractions, aliments, boissons et autres charges d'accueil (Attractions)	22,0	20,5	99,7	96,6
Activités de location	10,8	10,2	35,5	35,4
Gain réalisé sur la vente de biens immobiliers	-	-	34,7	-
Intérêts et autres produits divers	3,5	2,7	11,0	8,9
<b>Total des produits</b>	<b>54,1 \$</b>	<b>80,5 \$</b>	<b>206,5 \$</b>	<b>233,6 \$</b>
Frais généraux et administratifs	7,1	7,0	21,7	21,0
Résultat avant impôts	8,3	13,2	76,1	57,8
Résultat net et résultat global (après impôts)	5,2	9,2	55,3	42,2



Par entité :

31 DÉCEMBRE 2018	POUR LA PÉRIODE DE TROIS MOIS TERMINÉE LE				POUR LA PÉRIODE DE NEUF MOIS TERMINÉE LE			
	Vieux-Port	Downsview Park	Société immobilière du Canada	Total	Vieux-Port	Downsview Park	Société immobilière du Canada	Total
Ventes immobilières	- \$	- \$	17,8	\$ 17,8 \$	- \$	- \$	25,6	\$ 25,6 \$
Attractions	1,7	0,2	20,1	22,0	7,8	0,9	91,0	99,7
Activités de location	1,4	3,0	6,4	10,8	6,9	9,0	19,6	35,5
Gain réalisé sur la vente de biens immobiliers	-	-	-	-	-	34,7	-	34,7
Intérêts et autres produits divers	0,7	-	2,8	3,5	2,1	0,1	8,8	11,0
<b>Total des produits</b>	<b>3,8 \$</b>	<b>3,2 \$</b>	<b>47,1 \$</b>	<b>54,1 \$</b>	<b>16,8 \$</b>	<b>44,7 \$</b>	<b>145,0 \$</b>	<b>206,5 \$</b>
Frais généraux et administratifs	1,0	0,2	5,9	7,1	3,5	0,5	17,7	21,7
Résultat avant impôts	(3,8)	(0,7)	12,8	8,3	(7,2)	33,4	49,9	76,1
Résultat net (perte nette)	(2,6)	(1,3)	9,1	5,2	(4,7)	24,5	35,5	55,3

31 DÉCEMBRE 2017	POUR LA PÉRIODE DE TROIS MOIS TERMINÉE LE				POUR LA PÉRIODE DE NEUF MOIS TERMINÉE LE			
	Vieux-Port	Downsview Park	Société immobilière du Canada	Total	Vieux-Port	Downsview Park	Société immobilière du Canada	Total
Ventes immobilières	- \$	- \$	47,1	\$ 47,1 \$	- \$	- \$	92,7	\$ 92,7 \$
Attractions	1,4	0,2	18,9	20,5	7,1	0,9	88,6	96,6
Activités de location	1,1	3,2	5,9	10,2	6,8	9,5	19,1	35,4
Intérêts et autres produits divers	0,7	-	2,0	2,7	2,5	-	6,4	8,9
<b>Total des produits</b>	<b>3,2 \$</b>	<b>3,4 \$</b>	<b>73,9 \$</b>	<b>80,5 \$</b>	<b>16,4 \$</b>	<b>10,4 \$</b>	<b>206,8 \$</b>	<b>233,6 \$</b>
Frais généraux et administratifs	1,4	0,1	5,5	7,0	3,3	0,6	17,1	21,0
Résultat avant impôts	(9,3)	(0,3)	22,8	13,2	(16,6)	(1,6)	76,0	57,8
Résultat net (perte nette)	(7,0)	(0,2)	16,4	9,2	(11,4)	(1,1)	54,7	42,2

## PRODUITS

Le produit total de la période se montait à 206,6 \$ et provenait de cinq sources principales :

### 1) Ventes immobilières

Les ventes immobilières de 25,6 \$ pour la période comprennent les ventes de biens immobiliers aménagés à titre de terrains à bâtir et vendus à des constructeurs de maisons individuelles ainsi que des ventes de blocs de terrains aménagés. Les produits englobent les ventes conclues dans des projets particuliers à travers le pays, en fonction des différents marchés.



Les ventes immobilières par région étaient les suivantes :

31 DÉCEMBRE	POUR LA PÉRIODE DE TROIS MOIS TERMINÉE LE		POUR LA PÉRIODE DE NEUF MOIS TERMINÉE LE	
	2018	2017	2018	2017
Ouest	17,8 \$	5,9 \$	18,5 \$	12,9 \$
Ontario	-	16,2	5,6	50,8
Québec	-	25,0	-	29,0
Atlantique	-	-	1,5	-
<b>Total</b>	<b>17,8 \$</b>	<b>47,1 \$</b>	<b>25,6 \$</b>	<b>92,7 \$</b>

Les ventes immobilières du troisième trimestre se sont soldées par une marge brute, excluant les frais généraux et administratifs et les impôts, de 6,2 \$ (ou 34,7 %). Depuis le début de l'exercice en cours, les ventes immobilières de la SICL se sont soldées par une marge brute, excluant les frais généraux et administratifs et les impôts, de 7,6 \$ (ou 29,8 %).

Au cours de la période comparative de neuf mois de l'exercice précédent, deux importantes ventes de terrains non récurrentes ont été effectuées au projet Wateridge à Ottawa et au projet Les Bassins à Montréal, qui ont totalisé plus de 50,0 \$. Les ventes immobilières dépendent de nombreux facteurs; en raison de la nature de ses activités, la Société ne peut forcément enregistrer d'année en année un volume constant de ventes.

Les marges varient considérablement d'un projet à l'autre et dépendent de nombreux facteurs, dont la demande du marché dans la région où se déroule le projet, la proximité d'un aménagement concurrentiel, la combinaison de produits à l'intérieur du projet, le coût du terrain et le délai de vente d'un projet; il est donc difficile de comparer les résultats d'une année à l'autre.

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

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

### Tour CN

Les produits de la Tour CN de 20,5 \$ au troisième trimestre et 92,4 \$ depuis le début de l'exercice en cours sont supérieurs de 1,5 \$ et 2,7 \$ à ceux des périodes correspondantes de l'exercice précédent, respectivement. Le bénéfice avant intérêts, impôts et amortissements (« BAIIA ») de la Tour CN, de 8,0 \$ au troisième trimestre et 49,8 \$ depuis le début de l'exercice en cours, sont quant à eux supérieurs de 0,6 \$ et 1,0 \$ à ceux des périodes correspondantes de l'exercice précédent, respectivement.

L'affluence a été de 341 000 visiteurs au cours du troisième trimestre et est restée stable par rapport à celle de la période correspondante de l'exercice précédent. Depuis le début de l'exercice en cours, l'affluence a été de 1 708 000 visiteurs, comparativement à 1 739 000 lors de la même période un an auparavant. Les dépenses moyennes par visiteur ont atteint environ 52 \$ depuis le début de l'exercice en cours, en légère hausse par rapport à celles de la période correspondante de l'exercice précédent en raison de ventes de billets supérieures.

Les produits, le BAIIA et l'affluence enregistrés depuis le début de l'exercice en cours ont été affectés par la tempête de glace d'avril 2018 qui a obligé la Tour CN et les commerces voisins à fermer leurs portes pendant environ cinq jours.

### SVPM

Au cours du troisième trimestre, la SVPM a tiré des produits de 1,7 \$ du CSM et de ses activités liées



au stationnement, aux concessions, aux programmes et aux événements. Ce résultat est supérieur de 0,3 \$ à celui enregistré lors du même trimestre un an auparavant. Depuis le début de l'exercice en cours, la SVPM a généré des produits de 7,8 \$, en hausse de 0,7 \$ par rapport à ceux de la même période il y a un an, progression qui s'explique principalement par une affluence supérieure à l'exposition temporaire du CSM.

#### PDP

Au cours du troisième trimestre, les produits de PDP de 0,2 \$ provenant de ses programmes et de ses événements étaient conformes à ceux de la période correspondante de l'exercice précédent. Les produits de 0,9 \$ enregistrés par PDP depuis le début de l'exercice sont similaires à ceux réalisés lors de la même période il y a un an.

### 3) Activités de location

Les activités de location englobent les produits tirés des biens commerciaux, industriels et résidentiels détenus à titre de placements, ainsi que des biens immobiliers qui se trouvent sur des terrains en voie d'aménagement et détenus pour aménagement futur à travers le pays. Les produits de location se sont élevés à 10,8 \$ et 35,5 \$ au troisième trimestre et depuis le début de l'exercice, respectivement, et ils ont été générés par les biens de placement, les stocks de biens immobiliers qui sont à diverses étapes d'aménagement et par d'autres biens immobiliers de la SIC, de la SVPM et de PDP. Le total des produits de location du troisième trimestre a été supérieur de 0,6 \$ à celui de la période correspondante de l'exercice précédent. Depuis le début de l'exercice, les produits de location sont légèrement supérieurs, soit de 0,1 \$, à ceux de la période correspondante de l'exercice précédent.

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

31 DÉCEMBRE	POUR LA PÉRIODE DE TROIS MOIS TERMINÉE LE		POUR LA PÉRIODE DE NEUF MOIS TERMINÉE LE	
	2018	2017	2018	2017
Ouest	3,5 \$	3,2 \$	9,9 \$	9,9 \$
Ontario	5,6	5,6	18,0	18,1
Québec	1,7	1,4	7,6	7,4
<b>Total</b>	<b>10,8 \$</b>	<b>10,2 \$</b>	<b>35,5 \$</b>	<b>35,4 \$</b>

Les marges brutes de location ont été de 2,1 \$ (19,5 %) et 7,6 \$ (21,3 %) au cours du trimestre et des six premiers mois de l'exercice, respectivement, en légère augmentation de 2,1 \$ et 1,3 \$ par rapport aux résultats enregistrés lors des périodes correspondantes un an plus tôt. L'augmentation des marges de location est conforme au budget et est principalement attribuable à d'importants coûts non récurrents de réparation et d'entretien engagés au cours de l'exercice précédent.

### 4) Gain réalisé sur la vente de biens immobiliers

Au cours du premier trimestre, PDP a conclu une série de transactions (« les transactions ») avec le propriétaire d'un terrain adjacent à Toronto. Les transactions comprenaient la vente d'un terrain souterrain et l'extinction de certains droits et charges détenus en échange d'une contrepartie en espèces de 33,0 millions de dollars et d'un terrain de 5 acres adjacent au terrain actuel de PDP.

Les transactions comprenaient également un accord portant sur une route et une infrastructure, qui donne certains droits à PDP et au propriétaire du terrain adjacent et un cadre de partage des coûts et de répartition des coûts entre leurs terrains respectifs.

La Société a réalisé un gain net de 34,7 \$ avant impôts, comptabilisé dans la section des produits de l'état consolidé du résultat global sous le libellé « Gain réalisé sur la vente de biens immobiliers ».

### 5) Intérêts et produits divers

Les intérêts et produits divers de 3,5 \$ pour le troisième trimestre et de 11,0 \$ depuis le début de l'exercice comprennent principalement des intérêts sur les placements à court terme, la trésorerie et les équivalents



de trésorerie, les créances à long terme et les hypothèques, ainsi que des dons et des produits de parrainage de la SVPM. Les intérêts et produits divers réalisés depuis le début de l'exercice sont supérieurs à ceux de la même période il y a un an, ce qui s'explique par des taux d'intérêt plus élevés sur les emprunts à court terme.

## DIVERS

### Frais généraux et administratifs

Les frais généraux et administratifs du troisième trimestre, de 7,1 \$, sont stables par rapport à ceux de la période correspondante de l'exercice précédent. Depuis le début de l'exercice, les frais généraux et administratifs s'élèvent à 21,7\$, soit environ 0,6 \$ de plus que ceux de la période correspondante de l'exercice précédent. Cette hausse s'explique principalement par des coûts de soutien de TI supplémentaires et par des frais de personnel ponctuels non récurrents à la SVPM.

### Impôts

Le taux d'imposition effectif de 27,3 % depuis le début de l'exercice est conforme aux taux prévus par les dispositions législatives.

## SITUATION FINANCIÈRE

### ACTIF

Au 31 décembre 2018 et au 31 mars 2018, la valeur comptable du total des actifs s'établissait respectivement à 1 231,6 \$ et 1 229,1 \$. Le tableau suivant présente un résumé des actifs de la Société :

	31 décembre 2018	31 mars 2018
Stocks	402,6 \$	393,2 \$
Biens de placement	28,8	29,7
Immobilisations corporelles	141,0	135,9
Trésorerie et équivalents de trésorerie	442,9	453,5
Actif d'impôts différés à recouvrer	99,1	103,4
Créances à long terme	57,8	58,2
Créances clients et autres actifs	59,4	55,2
<b>Total</b>	<b>1 231,6 \$</b>	<b>1 229,1 \$</b>

### Stocks

Les stocks de la Société incluent 128,3\$ de biens immobiliers destinés à l'aménagement (31 mars 2018 - 163,7 \$), 252,1\$ de biens immobiliers en voie d'aménagement (31 mars 2018 - 224,0 \$) et 22,2 \$ de biens immobiliers destinés à la vente (31 mars 2018 - 5,5 \$).

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

La Société a engagé des dépenses de 12,2 \$ sur ces propriétés au cours du troisième trimestre et de 26,7 \$ depuis le début de l'exercice, comparativement à 25,3 \$ et 44,1 \$ durant les périodes correspondantes de l'exercice précédent. Les dépenses liées aux stocks varient d'un exercice à l'autre, selon les dépenses requises et prévues pour les biens en question dans le but de les préparer pour les vendre.

### Immeubles de placement

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

### Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles comprennent principalement la Tour CN, le Parc Downsview, le stationnement Plaza Garage, le petit parc de la rue John, le Centre des sciences de Montréal, des quais, des ponts, l'immeuble et le terrain du Vieux-Port, des véhicules, des expositions, des ordinateurs et du matériel





de bureau. Les dépenses en immobilisations sont affectées aux immobilisations corporelles pour conserver et rehausser la qualité supérieure de l'infrastructure. Il y a eu des acquisitions d'immobilisations de 1,3 \$ pour le troisième trimestre, comparativement à 9,9 \$ durant la période correspondante de l'exercice précédent. Depuis le début de l'exercice en cours, la Société a investi 9,1 \$, comparativement à 20,0 \$ lors de la même période un an auparavant. Les dépenses en immobilisations fluctuent d'une période à l'autre, selon les sommes requises et prévues pour les immobilisations corporelles.

Le 26 juin 2018, la Tour CN a dévoilé son nouveau Niveau du Belvédère moderne, après avoir investi près de 16,0 \$. Le Niveau du Belvédère rénové comprend de nouvelles parois vitrées du plancher au plafond qui donnent un meilleur accès aux vues panoramiques de Toronto. Il comprend également un tout nouveau plancher de verre, installé directement sur l'original, au niveau inférieur, et de nouveaux bistrots.

Au cours du premier trimestre, la SVPM a effectué son grand projet d'infrastructure visant à réparer et moderniser le parc de stationnement du quai King Edward, ainsi qu'à apporter trois modernisations au Belvédère, son espace événementiel polyvalent.

Il y a eu amortissement des charges non monétaires par rapport aux immobilisations corporelles de 3,3 \$ au cours du troisième trimestre et de 9,5 \$ depuis le début de l'exercice, comparativement à 3,7 \$ et 11,0 \$ lors des périodes correspondantes de l'exercice précédent. Ces dépenses excluent les frais de réparation et d'entretien.

Depuis le début de l'exercice, les investissements dans les immobilisations corporelles de la SVPM ont entraîné une dépréciation comptable, car leur juste valeur était inférieure de 0,2 \$ à leur valeur comptable.

#### **Trésorerie et équivalents de trésorerie**

La Société continue de maintenir des niveaux élevés de liquidités, afin d'être en mesure de réagir à des occasions possibles qui pourraient nécessiter des sommes importantes de liquidités. Au 31 décembre 2018, les soldes de la trésorerie et des équivalents de trésorerie, détenus auprès d'importantes banques à charte canadienne et institutions financières, totalisaient 442,9 \$, contre 453,5 \$ au 31 mars 2018.

Durant les 12 mois à venir, la trésorerie et les équivalents de trésorerie de la Société devraient permettre de rembourser 263,6 \$ en billets à ordre et dette de participation.

#### **Actif d'impôts différés**

L'actif d'impôts différés de 99,1 \$ est principalement attribuable aux différences temporaires entre la valeur comptable des actifs et celle des passifs aux fins de présentation de l'information financière et qui est inférieure à la valeur utilisée à des fins fiscales au Parc Downsview. L'actif d'impôts différés doit être réalisé à la vente de terrains en voie d'aménagement au cours des prochaines années. Au cours du premier trimestre, une partie de l'actif d'impôts différés a été réduite, car des pertes autres qu'en capital subies au cours des exercices précédents ont servi à réduire les gains réalisés sur la vente de biens immobiliers.

#### **Créances à long terme**

Les créances à long terme de 57,8 \$ comprennent des sommes à recevoir des partenaires à même les flux de trésorerie des coentreprises. La diminution du solde à partir du 31 mars 2018 est principalement attribuable aux remboursements des créances sur les partenaires.

#### **Créances clients et autres actifs**

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



## PASSIF ET CAPITAUX PROPRES

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

	31 décembre 2018		31 mars 2018	
Facilités de crédit	14,5	\$	41,5	\$
Effets à payer	419,6		428,0	
Dettes fournisseurs et autres créditeurs	23,6		33,0	
Participation aux bénéficiaires à payer	78,2		78,2	
Provisions	28,4		29,8	
Loyers reçus d'avance, dépôts et autres passifs	9,1		8,0	
Produits différés	5,3		4,9	
Passifs d'impôts et autres passifs	14,1		12,2	
Total du passif	592,8	\$	635,6	\$
Surplus d'apport	181,2		181,2	
Résultats non distribués	457,6		412,3	
	638,8		593,5	
Total du passif et des capitaux propres	1 231,6	\$	1 229,1	\$

### Facilités de crédit

La Société bénéficie de deux facilités de crédit.

PDP dispose d'une facilité de crédit renouvelable à vue de 100,0 \$, non garantie. La facilité de crédit peut être utilisée au moyen d'emprunts, d'acceptations bancaires et de lettres de crédit. Au 31 décembre 2018, PDP avait utilisé 27,9 \$ (31 mars 2018 - 52,2 \$), dont 13,4 \$ (31 mars 2018 - 10,7 \$) avaient servi à garantir des lettres de crédit en cours. Les autres produits provenant de la facilité de crédit ont servi à financer la construction et l'aménagement des projets de PDP et à rembourser des effets à payer.

La SIC dispose d'une facilité de crédit renouvelable de 100,0 \$, prioritaire, non garantie. La facilité de crédit peut être utilisée pour garantir les lettres de crédit en cours. Au 31 décembre 2018, la SIC avait utilisé 25,4 \$ (31 mars 2018 - 33,1 \$) comme garantie pour des lettres de crédit en cours.

### Effets à payer

Les effets à payer sont émis en contrepartie de l'acquisition de biens immobiliers. Ces effets sont remboursables au gouvernement du Canada selon la première des dates suivantes : à leur échéance (entre 2018 et 2050) ou aux dates de disponibilité du produit net de la vente par la Société des biens immobiliers pour lesquels ont été émis ces effets, sauf dans un nombre limité de cas où les modalités de l'effet précisent quand l'émetteur peut en exiger le paiement et sans égard aux flux de trésorerie du bien. Sur les effets à payer, 22,0 \$ sont payables à vue aux anciens gardiens. Pour tous les effets, le gouvernement peut choisir de reporter les montants qui sont exigibles et remboursables. Tous les effets ne portent pas intérêt. Cependant, à des fins de comptabilité, ils doivent être évalués à leur juste valeur à l'acquisition. En conséquence, à des fins de comptabilité, un effet à payer peut-être escompté, tout dépendant des caractéristiques précises des effets à payer (voir section « Estimations comptables critiques »), ce qui peut entraîner des intérêts débiteurs sans effet sur la trésorerie.

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



<b>EXERCICES TERMINÉS LE 31 MARS (RESTE DE L'ANNÉE)</b>	2019	13,5	\$
	2020	170,6	
	2021	9,3	
	2022	44,9	
	2023	5,0	
	Exercices ultérieurs	210,8	
Total partiel		454,1	
Moins : montants représentant les intérêts théoriques		34,5	
		419,6	\$

#### **Dettes fournisseurs et autres créditeurs**

Les dettes fournisseurs et autres créditeurs sont inférieures au solde du 31 mars 2018, ce qui s'explique principalement par l'effet temporel. Dans tous les cas, il s'agit de dettes fournisseurs et de charges à payer engagées dans le cours normal des activités.

#### **Participation aux bénéficiaires à payer**

Conformément à l'entente sur l'acquisition d'achat et de vente de certains biens immobiliers conclue par la Société avec le gardien fédéral précédent, Services publics et Approvisionnement Canada (SPAC), la Société et SPAC ont partagé équitablement le profit net des ventes. La Société continue à détenir un passif de 78,2 \$ résultant de transactions conclues au cours d'exercices précédents dont le gardien a reporté le paiement.

#### **Provisions**

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

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

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

#### **Produits différés**

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

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

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

## **RESSOURCES EN CAPITAL ET LIQUIDITÉS**

Au 31 décembre 2018, la Société disposait d'environ 52,9 \$ de fonds en caisse et de 390,0 \$ en équivalents de trésorerie, lesquels consistent en dépôts à terme arrivant à échéance dans un délai de 21 jours. La trésorerie et les équivalents de trésorerie affectés aux activités opérationnelles et d'investissement ont totalisé 6,8 \$ au troisième trimestre et 40,0 \$ lors de l'exercice en cours. Au cours du troisième trimestre, la Société a investi 12,2 \$ dans les stocks de biens immobiliers et 1,3 \$ dans les immobilisations corporelles et les immeubles de placement. Depuis le début de l'exercice, la Société a investi 26,7 \$ dans les stocks de biens immobiliers et 9,1 \$ dans les immobilisations corporelles et les immeubles de placement. La Société a financé ces investissements et ces dépenses au moyen du bénéfice net provenant des opérations, des soldes de trésorerie et d'équivalents de trésorerie existants et d'emprunts



sur ses facilités de crédit.

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

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

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

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

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

## GESTION DES RISQUES

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

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

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

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

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



## RISQUES ET INCERTITUDES

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

### RISQUES MACROÉCONOMIQUES GÉNÉRAUX

Les secteurs d'activités de la Société, soit l'immobilier et les attractions, sont touchés par la conjoncture économique générale, dont l'activité économique et l'incertitude économique, tout comme les taux d'emplois et les taux de change. Conformément au Rapport sur la politique monétaire de janvier 2019 de la Banque du Canada, la croissance du produit intérieur brut (« PIB ») du Canada prévue pour 2018 s'élève à 2,0 %. La Banque du Canada prédit une croissance similaire du PIB en 2019 et 2020, respectivement à 1,7 % et 2,1 %. Dans le même rapport, la Banque du Canada prévoit une fluctuation de l'indice des prix à la consommation (« IPC ») étroite autour de 2 % à court terme, prédisant précisément une hausse de l'IPC de 2,3 % en 2018, de 1,7 % en 2019 et de 2,0 % en 2020.

En décembre 2018, le taux de chômage canadien était de 5,6 %, son taux le plus bas depuis la disponibilité des données en 1976. Selon plusieurs prévisions, le taux de chômage du Canada devrait rester relativement bas, comparativement aux taux historiques. En 2019, le taux de chômage devrait augmenter légèrement, avec des projections allant de 5,8 % à 6,3 %, suivi d'autres augmentations modérées du taux de chômage en 2020.

Au Canada, les taux d'intérêt étaient à la hausse au cours des 12 derniers mois, s'éloignant de leurs niveaux historiquement bas. La Banque du Canada a augmenté son taux d'intérêt de référence, qui est passé de 0,5 % au 1er juillet 2017 à 1,75 % au 24 octobre 2018, taux qui se maintiendra. Selon les prédictions, la Banque du Canada pourrait continuer à augmenter son taux d'intérêt au cours de l'année à venir, et certains analystes s'attendent à ce que le taux d'intérêt de référence grimpe à une valeur entre 2,0 % et 2,25 % à la fin 2019. La hausse des taux d'intérêt se traduit par une augmentation du coût des prêts hypothécaires. Comme plusieurs marchés immobiliers subissent déjà de fortes pressions sur le plan de l'abordabilité, une augmentation des coûts d'emprunt pourrait avoir des répercussions sur le marché de l'immobilier. Les taux d'intérêt accrus ont également une incidence sur le montant du revenu disponible que les ménages peuvent dépenser pour les articles discrétionnaires tels que le divertissement, les repas et les attractions.

### RISQUES RELATIFS AU SECTEUR IMMOBILIER

De par sa nature, l'immobilier comporte généralement des risques et chaque bien immobilier est exposé à des risques selon ses caractéristiques et son emplacement. Certains frais importants, dont l'impôt foncier, les charges d'entretien et d'assurance et les autres charges connexes, doivent être engagés sans égard à la conjoncture de la région où se trouve le bien immobilier, mais le moment des autres dépenses importantes est discrétionnaire, et elles peuvent être différées. Dans la dernière version publiée de ses perspectives annuelles du marché de l'habitation pour l'automne 2018, la Société canadienne d'hypothèques et de logement (« SCHL ») prévoit que les mises en chantier commenceront à ralentir graduellement entre 2018 et 2010, étant davantage en phase avec des perspectives économiques modérées et les conditions démographiques. Le produit intérieur brut (« PIB ») et le revenu des ménages devraient se stabiliser pour atteindre un rythme plus soutenable, tandis que les taux hypothécaires devraient poursuivre leur hausse graduelle. Dans l'ensemble, la demande de logement devrait se modérer et les conditions du marché de la revente devraient se calmer. Selon les perspectives du marché de l'habitation de la SCHL, les mises en chantier devraient varier entre 204 500 et 213 100 unités en 2018 (prévision de la SCHL pour le T4 de 2017 – entre 192 200 et 203 300) et entre 193 700 et 204 500 unités en 2019 (prévision de la SCHL pour le T4 de 2017 – entre 192 300 et 203 800) et entre 189 300 et 201 300 en 2020. Le nombre réel de mises en chantier en 2015, 2016 et 2017 était respectivement de 195 500, 197 900 et 219 800 unités.

Les perspectives pour le marché de l'habitation canadien sont une variabilité dans tout le pays ; il existe des risques et des incertitudes d'importance, notamment dans certains marchés locaux. Les prix de référence du pétrole, qui se négocient actuellement autour de 54 \$ US le baril (octobre 2018 – 62 \$ US le baril), demeurent le facteur de risque et d'incertitude le plus important limitant la croissance. Les prix du



pétrole canadien se négocient à escompte par rapport aux prix de référence du pétrole mondial, mais les prix du pétrole canadien se sont nettement améliorés par rapport aux prix du pétrole américain au cours du dernier trimestre. À la fin d'octobre 2018, les prix du pétrole canadien se négociaient à environ 40 \$ le baril de moins que ceux des États-Unis, alors qu'à la fin de janvier 2019, l'escompte pour le pétrole canadien se rapprochait de 10 \$ le baril. Les prix du pétrole, en particulier l'escompte sur les prix du pétrole canadiens, exerce un impact considérable sur l'économie à Terre-Neuve-et-Labrador, en Saskatchewan et en particulier en Alberta, incluant sur la demande de logements, en raison des répercussions négatives sur l'emploi et le revenu des ménages.

Dans son rapport Évaluation du marché de l'habitation (« EMH ») du T4 de 2018, la SCHL a continué à publier son avertissement « rouge » indiquant un niveau élevé de vulnérabilité à l'échelle nationale. La SCHL cite toujours l'accélération et la surévaluation comme des signes indiquant un degré modéré de vulnérabilité globale dans le marché canadien en général. Toutefois, l'EMH a noté que les conditions de surévaluation se sont atténuées dans l'ensemble du Canada. La SCHL a également indiqué que la baisse des prix du logement était davantage en phase avec les facteurs fondamentaux. Elle maintient cependant sa cote modérée de surévaluation d'ici à ce qu'une meilleure concordance entre les prix des logements et les facteurs fondamentaux soit observée pendant une plus longue période.

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

À Toronto, l'évaluation de la SCHL continue de conduire à un signe tangible de surévaluation et à un signe modéré d'accélération des prix et de risque de surchauffe. Toutefois, la SCHL a noté une baisse des prix accompagnée d'une augmentation des revenus et de la population, qui atténue les conditions de surévaluation.

À Vancouver, l'évaluation de la SCHL est dictée par une combinaison de signes modérés d'accélération des prix et de surchauffe, et des signes élevés de surévaluation. Malgré une chute des prix des propriétés dans différents segments du marché de la revente, la croissance des prix des logements a dépassé de façon marquée la croissance locale des revenus au cours des dernières années.

Dans son EMH T4 2018, la SCHL continue à maintenir que les conditions problématiques à Calgary sont modérées, faisant référence à des préoccupations de surconstruction. Le nombre de logements achevés et invendus se maintient à des niveaux élevés, alors que les taux d'inoccupation demeurent élevés. Calgary a enregistré une baisse des prix du logement, ce qui maintient le faible degré de vulnérabilité en ce qui a trait à l'accélération des prix. Edmonton continue de présenter des signes modérés de conditions problématiques dues à la surconstruction, car le taux d'inoccupation et le nombre d'unités invendues se maintiennent à des niveaux relativement élevés. Les signes de conditions problématiques à Ottawa persistent à être faibles, alors que les niveaux d'unités invendues continuent à diminuer et que la forte croissance des prix est jumelée à une solide croissance de l'emploi.

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

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

Les activités de la Tour CN et de la SVPM sont directement liées à la performance du secteur du tourisme à Toronto et à Montréal, respectivement. L'affluence de la Tour CN varie également selon les saisons et les conditions météorologiques quotidiennes.

Les visiteurs provenant de l'extérieur du marché local constituent la majorité des visiteurs de la Tour CN. Un nombre important de visiteurs à la SVPM et à la Tour CN proviennent des États-Unis (« É.-U. »).

Le dollar canadien demeure stable par rapport au dollar américain, se négociant à environ 1,31 \$ CA pour 1,00 \$ US.

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



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

### **RISQUES POUR LA CYBERSÉCURITÉ**

La cybersécurité a cessé d'être un risque émergent et se classe désormais au rang des risques stratégiques que les entreprises doivent activement gérer au Canada et partout dans le monde. Les cyberattaques, ainsi que les criminels qui les commettent, font constamment évoluer le niveau de complexité de leurs cibles et de leurs méthodes de ciblage. Il est essentiel pour les entreprises de se protéger contre la fraude financière, la perte de données sensibles ou la perturbation des opérations commerciales. Les attaques, lorsqu'elles sont couronnées de succès, pourraient compromettre les renseignements confidentiels de la Société ainsi que la confiance accordée par les parties prenantes à la capacité de la Société de détenir et de préserver les données et les renseignements sensibles. Ces attaques peuvent entraîner des conséquences négatives, notamment des coûts de correction d'erreurs, un manque à gagner, des litiges et une atteinte à la réputation. Afin de protéger ses renseignements, la Société investit dans des technologies et dans la formation de son personnel et examine continuellement ses stratégies en fonction des pratiques exemplaires de l'industrie. Au fur et à mesure de l'évolution du risque pour la cybersécurité et de la cybercriminalité, la Société devra peut-être modifier ses stratégies et ses investissements. La Société continuera d'investir dans de nouvelles technologies, de réinvestir dans la formation de son personnel et d'examiner, avec l'aide de spécialistes indépendants, ses techniques de prévention et de détection et son plan de gestion des crises.

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

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

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

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

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

### **RISQUE DE CRÉDIT**

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

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



Les comptes clients de la Société comprennent presque exclusivement des soldes exigibles. La Société effectue fréquemment un examen de ses créances et, au besoin, établit une provision appropriée pour les créances douteuses. Au 31 décembre 2018, le solde des loyers à recevoir et des créances diverses s'élevait à 39,3 \$ (31 mars 2018 – 36,3 \$).

La Société a aussi des créances à long terme de 57,0 \$ sur ses partenaires dans les acquisitions de terrains situés à Vancouver. Les créances à long terme ne portent pas intérêt et sont remboursables à même les flux de trésorerie des coentreprises. Les flux de trésorerie projetés des coentreprises sont beaucoup plus élevés que le montant des créances à long terme au 31 décembre 2018.

### **RISQUES ENVIRONNEMENTAUX**

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

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

### **AUTRES RISQUES IMPORTANTS**

Les interruptions de travail, notamment aux principales attractions de la Société, représentent un risque financier et un risque de réputation. La Société atténue ces risques par des stratégies de relations de travail, qui comprennent une gestion et une planification actives.

La sécurité physique des biens immobiliers de la Société, en particulier ses sites d'attraction, est extrêmement importante, en raison, tout particulièrement, du climat mondial actuel et de la visibilité des sites de la Société. La Société atténue le risque de perturbation de ses activités et le risque sur sa réputation en investissant continuellement dans sa technologie de sécurité et les moyens de dissuasion, en faisant appel à des spécialistes indépendants pour examiner ses mesures de sécurité et sûreté, et en examinant, mettant à jour et mettant à l'épreuve ses protocoles de sécurité.

La nature générale des projets d'aménagement immobilier et des sites d'attractions de la société fait en sorte qu'ils sont très visibles pour le public. La stratégie de la Société pour atténuer le risque de couverture médiatique négative consiste à collaborer avec ses parties prenantes, à faire preuve de réactivité et à respecter les protocoles de communication établis.

### **GARANTIES ET ÉVENTUALITÉS**

La Société peut être éventuellement partie à des litiges et réclamations qui surviennent de temps à autre dans le cours normal de ses activités. Le portefeuille immobilier et les acquisitions possibles de la Société auprès du gouvernement sont touchés par des revendications territoriales autochtones. La Société continue de collaborer avec divers organismes gouvernementaux afin de contribuer à l'établissement d'un processus permettant de lui transférer des biens immobiliers excédentaires. Les engagements et les éventualités sont présentés dans les notes 12 et 13 annexes aux états financiers consolidés de la période terminée le 31 décembre 2018.

## **PARTIES LIÉES**

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

Les transactions importantes avec des parties liées au cours de la période sont les suivantes :





31 DÉCEMBRE	POUR LA PÉRIODE DE TROIS MOIS TERMINÉE LE		POUR LA PÉRIODE DE NEUF MOIS TERMINÉE LE	
	2018	2017	2018	2017
Location, location à bail et produits divers	0,4 \$	0,6 \$	1,3 \$	1,6 \$
Acquisition de biens immobiliers au moyen d'effets à payer ne portant pas intérêt (montant du capital)	-	12,0	-	12,0
Remboursement d'effets à payer	13,5	-	13,5	-
Dividende versé à l'actionnaire	10,0	-	10,0	-

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

	31 DÉCEMBRE 2018	31 MARS 2018
Créances clients nettes et autres créances de ministères et organismes fédéraux, excluant le financement du gouvernement à payer	- \$	0,1 \$
Comptes à payer au terme de participation aux bénéfices	78,2	78,2
Effets à payer	419,6	428,0

## NOUVELLES PRISES DE POSITION COMPTABLES

À compter du 1<sup>er</sup> avril 2018, la Société a adopté de nouveaux principes comptables, présentés dans la note 2 des états financiers consolidés de la Société. L'adoption de la norme IFRS 15, *Produits des activités ordinaires tirés de contrats conclus avec des clients*, n'a eu aucune incidence sur les résultats de la Société pour le trimestre, mais a découlé sur une nouvelle méthode comptable de constatation des produits. De même, l'adoption de la norme IFRS 9 *Instruments financiers* (« IFRS 9 ») n'a eu aucune répercussion sur les résultats de la Société pour le trimestre. L'adoption de la norme IFRS 9 a eu des conséquences sur les méthodes comptables de la Société à l'égard des instruments financiers.

La Société a adopté par anticipation la norme IFRS 16 *Contrats de location* (« IFRS 16 ») le 1<sup>er</sup> avril 2018. L'adoption de la norme IFRS 16 a eu une incidence sur la méthode comptable relative aux immobilisations corporelles, comme précisé dans la note 2 des états financiers consolidés de la Société. Les effets sur les résultats de la Société étaient négligeables, mais l'adoption a nécessité la constatation de près de 4,2 millions de dollars en droits d'utilisation, 4,2 millions de dollars en loyers à payer et le rajustement de la présentation dans la note 17 Contrat de location dans les états financiers consolidés de la Société.



## PRINCIPALES ESTIMATIONS COMPTABLES

La discussion et l'analyse de la situation et de la performance financières de la Société reposent sur les états financiers consolidés, lesquels sont préparés conformément aux IFRS. Pour préparer des états financiers consolidés, la direction doit faire preuve de jugement et élaborer des estimations et des hypothèses qui ont une incidence sur les montants des actifs et des passifs présentés, sur la présentation des actifs et des passifs éventuels, ainsi que sur la présentation des produits et des charges pour les périodes des états financiers consolidés.

Les décisions, les estimations et les hypothèses sont évaluées de façon continue. Les estimations sont fondées sur l'opinion indépendante d'un tiers, sur l'expérience historique et sur d'autres hypothèses que la direction estime raisonnables et appropriées dans les circonstances. Les résultats réels peuvent varier de façon importante comparativement à ces hypothèses et estimations.

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

### I. Stocks et coût des ventes immobilières

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

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

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

### II. Évaluation des justes valeurs

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

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

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

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



non actifs ou des modèles utilisant des données observables.

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

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

### III. Composantes importantes et durées d'utilité

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

### IV. Taux d'intérêt sur les effets à payer au gouvernement du Canada

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

### V. Pertes de valeur et dépréciations

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

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

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



## VI. Impôts sur le résultat

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

## ACQUISITIONS ET PERSPECTIVES

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

Le 14 décembre 2018, la Société a vendu sa participation dans l'une des trois coentreprises de Vancouver à son partenaire tiers. Dans le cadre de la transaction, la Société a recouvré la créance à long terme due par le tiers pour sa quote-part du billet à ordre dû sur la propriété.

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

Depuis le début de l'exercice en cours, la Société, par l'entremise de PDP, a acquis un bien immobilier de 5 acres adjacent à ses terrains existants de PDP, dans le cadre de la série de transactions conclues avec un propriétaire foncier voisin.

La Société dispose d'un portefeuille de terrains d'environ 1 160 acres (470 hectares) au 31 décembre 2018.

La Société négocie actuellement avec certains ministères et organismes du gouvernement l'acquisition de 5 050 acres (2 040 hectares) supplémentaires. En raison de l'envergure considérable de bon nombre de propriétés dont le transfert est à l'étude, les travaux de planification, d'aménagement et de réintégration de ces biens immobiliers dans les collectivités locales s'échelonnent sur plusieurs années. Bien que cette situation puisse exposer la Société à des fluctuations dans les marchés immobiliers locaux et influencer sur la demande, la diversité géographique de ses biens immobiliers atténue le risque d'un impact négatif d'un ralentissement économique dans un marché unique.

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

Les activités de vente récentes de la Société continuent de démontrer que ses biens immobiliers sont recherchés et qu'elle pourra continuer de tirer de la valeur et (ou) des avantages importants de son



portefeuille immobilier, qui présente une grande diversité tant sur le plan de l'emplacement, de la valeur et de la superficie que des utilisations actuelles ou potentielles.

La Société a estimé un résultat avant impôts de 367,0 \$ au cours de la période de 5 ans se terminant le 31 mars 2023, selon le dernier plan d'entreprise annuel approuvé. La Société prévoit de continuer d'être viable sur le plan financier tout en fournissant des avantages financiers, sous la forme de dividendes croissants stables, et des avantages non financiers au gouvernement du Canada.



## DÉCLARATION

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

Nous avons examiné les états financiers consolidés résumés intermédiaires de la Société immobilière du Canada limitée pour la période terminée le 31 décembre 2018.

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

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

*Original signé par :*

**John McBain**  
Président-directeur général  
Toronto, Canada  
21 février 2019

*Original signé par :*

**Matthew Tapscott**  
Vice-président, Finances et chef des services financiers



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

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

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

À notre connaissance, les présents états financiers consolidés résumés intermédiaires donnent, à tous égards importants, une image fidèle de la situation financière de la société au 31 décembre 2018 et au 31 mars 2018, ainsi que de sa performance financière et de ses flux de trésorerie pour les périodes terminées les 31 décembre 2018 et 2017.

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

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

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

*Original signé par :*

**John McBain**  
Président-directeur général

Toronto, Canada  
21 février 2019

*Original signé par :*

**Matthew Tapscott**  
Vice-président, Finances et chef des services financiers



## ÉTAT CONSOLIDÉ DU RÉSULTAT GLOBAL DE LA SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE DU CANADA LIMITÉE

En milliers de dollars canadiens	Note	Période de trois mois terminée le		Période de neuf mois terminée le	
		2018	2017	2018	2017
<b>PRODUITS</b>					
Ventes immobilières		17 755 \$	47 132 \$	25 620 \$	92 685 \$
Attractions, aliments, boissons et autres produits d'accueil		22 030	20 535	99 684	96 608
Activités de location		10 783	10 194	35 535	35 361
Gain réalisé sur la vente de biens immobiliers	14	-	-	34 750	-
Intérêts et produits divers		3 533	2 677	10 963	8 926
		54 101	80 538	206 552	233 580
<b>CHARGES</b>					
Coûts d'aménagement immobilier		11 592	25 475	17 993	52 279
Attractions, aliments, boissons et autres charges d'accueil		17 130	16 764	57 100	56 695
Charges opérationnelles de location		8 678	10 221	27 953	29 069
Frais généraux et administratifs		7 094	7 040	21 706	21 044
Perte de valeur, coûts antérieurs à l'acquisition et radiations	4,6	(47)	6 305	1 328	12 296
Intérêts et autres		1 353	1 505	4 383	4 419
	15	45 800	67 310	130 463	175 802
<b>RÉSULTAT AVANT IMPÔTS</b>		<b>8 301 \$</b>	<b>13 228 \$</b>	<b>76 089 \$</b>	<b>57 778 \$</b>
Économie d'impôt différé	18	(505)	(2 281)	4 307	(5 300)
Charge d'impôt exigible	18	3 625	6 343	16 440	20 842
		3 120	4 062	20 747	15 542
<b>RÉSULTAT NET ET RÉSULTAT GLOBAL</b>		<b>5 181 \$</b>	<b>9 166 \$</b>	<b>55 342 \$</b>	<b>42 236 \$</b>

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





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

Au

En milliers de dollars canadiens	Note	31 décembre 2018	31 mars 2018
<b>ACTIF</b>			
<b>Actifs non courants</b>			
Immeubles de placement	5	28 796 \$	29 733 \$
Stocks	6	338 885	339 376
Immobilisations corporelles	4	140 982	135 863
Créances clients et autres actifs	9	14 518	12 661
Créances à long terme	7	57 798	56 537
Impôts différés	18	99 060	103 366
		<b>680 039</b>	<b>677 536</b>
<b>Actifs courants</b>			
Stocks	6	63 694	53 831
Trésorerie et équivalents de trésorerie	8	442 939	453 472
Créances clients et autres actifs	9	28 368	28 424
Tranche courante de la créance à long terme	7	-	1 656
Partie courante des impôts à recouvrer et autres actifs d'impôt		16 553	14 204
		<b>551 554</b>	<b>551 587</b>
		<b>1 231 593 \$</b>	<b>1 229 123 \$</b>



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

Au

En milliers de dollars canadiens	Note	31 décembre 2018	31 mars 2018
<b>PASSIF ET CAPITAUX PROPRES</b>			
<b>PASSIF</b>			
<b>Passifs non courants</b>			
Effets à payer	11	235 534 \$	258 141 \$
Produits différés		2 081	1 850
Dettes fournisseurs et autres créditeurs	12	3 301	-
Provisions	13	1 322	1 371
Loyers reçus d'avance, dépôts et autres passifs		1 939	1 983
Impôts différés		12 166	12 164
		<b>256 343</b>	<b>275 509</b>
<b>Passifs courants</b>			
Facilités de crédit	10	14 500	41 500
Partie courante des effets à payer	11	184 016	169 866
Dettes fournisseurs et autres créditeurs	12	98 458	111 285
Provisions	13	27 055	28 426
Produits différés		3 253	3 031
Impôts sur le résultat à payer		2 007	-
Loyers reçus d'avance, dépôts et autres passifs		7 170	6 057
		<b>336 459</b>	<b>360 165</b>
<b>Capitaux propres</b>			
Surplus d'apport	16	181 170	181 170
Résultats non distribués	16	457 621	412 279
		<b>638 791</b>	<b>593 449</b>
		<b>1 231 593 \$</b>	<b>1 229 123 \$</b>
Éventualités et engagements	12, 13		
Contrats de location	17		

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

Au nom du conseil d'administration :

Copie originale signée par :

*Original signé par :*

Jocelyne Houle  
Présidente du conseil d'administration par intérim

*Original signé par :*

Victoria Bradbury  
Présidente du comité d'audit et des risques



## ÉTAT CONSOLIDÉ DES VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES DE LA SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE DU CANADA LIMITÉE

Pour la période terminée le 31 décembre,

En milliers de dollars canadiens			
	Surplus d'apport	Résultats non distribués	Total des capitaux propres
Solde d'ouverture au 1er avril 2017	181 170 \$	374 524 \$	555 694 \$
Variation au cours de l'exercice			
Résultat net de l'exercice	-	37 755	37 755
<b>Solde de clôture au 31 mars 2018</b>	<b>181 170 \$</b>	<b>412 279 \$</b>	<b>593 449 \$</b>
Variations au cours de la période			
Dividende versé		(10 000)	(10 000)
Résultat net de la période	-	55 342	55 342
<b>Solde de clôture au 31 décembre 2018</b>	<b>181 170 \$</b>	<b>457 621 \$</b>	<b>638 791 \$</b>

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



## ÉTAT CONSOLIDÉ DES VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES DE LA SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE DU CANADA LIMITÉE

En milliers de dollars canadiens	Note	Trimestre terminé le 31		Trois trimestres terminés le	
		décembre	2017	31 décembre	2017
		2018	2017	2018	2017
<b>ACTIVITÉS D'EXPLOITATION</b>					
Résultat net		5 181 \$	9 166 \$	55 342 \$	42 236 \$
Perte sur la vente d'immobilisations corporelles		-	328	-	328
Charge d'intérêts		1 338	1 466	4 334	4 343
Intérêts versés		(87)	(175)	(365)	(467)
Produits d'intérêts		(2 060)	(1 815)	(5 860)	(5 364)
Impôts sur le résultat versés		(5 000)	(18 966)	(16 781)	(49 754)
Gain réalisé sur la vente de biens immobiliers		-	-	(34 750)	-
Recouvrement des coûts de vente des biens immobiliers		11 592	25 475	17 993	52 279
Dépenses en immobilisations pour les stocks de biens immobiliers		(12 240)	(25 272)	(26 743)	(44 110)
Perte de valeur, coûts antérieurs à l'acquisition et radiations		(47)	6 305	1 328	12 296
Provisions		(2 455)	(1 764)	(5 585)	(4 749)
Charge d'impôts sur le résultat		3 120	4 062	20 747	15 542
Amortissement		3 331	3 739	9 465	11 034
		2 673	2 549	19 125	33 615
Variation nette du fonds de roulement hors trésorerie et autre	19	3 384	12 543	(8,335)	1 923
<b>FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DES ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES</b>					
		6 057 \$	15 091 \$	10 790 \$	35 538 \$
<b>ACTIVITÉS DE FINANCEMENT</b>					
Remboursement d'effets à payer		(13 500)	-	(13 500)	-
Dividende versé		(10 000)	-	(10 000)	-
Produit de facilités de crédit		3 500	1 800	5 000	7 700
Remboursement de facilités de crédit		-	-	(32 000)	(900)
<b>FONDS PROVENANT DES (AFFECTÉS AUX) ACTIVITÉS DE FINANCEMENT</b>					
		(20 000) \$	1 800 \$	(50 500) \$	6 800 \$
<b>ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT</b>					
Intérêts reçus		2 060	1 461	5 860	4 048
Dépenses en immobilisations pour les immeubles de placement		(6)	(555)	(633)	(798)
Dépenses en immobilisations pour les immobilisations corporelles		(1 330)	(9 878)	(9 050)	(19 975)
Produit de la vente de biens immobiliers		-	-	33 000	-
<b>FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DES (AFFECTÉS AUX) ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT</b>					
		724 \$	(8 971) \$	29 177 \$	(16 724) \$
<b>AUGMENTATION (DIMINUTION) NETTE DE LA TRÉSORERIE ET DES</b>					
		(13 219)	7 920	(10 533)	25 613
Trésorerie et équivalents de trésorerie à l'ouverture de la période		456 158	456 942	453 472	439 249
<b>TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE À LA CLÔTURE DE LA PÉRIODE</b>					
		442 939 \$	464 862 \$	442 939 \$	464 862 \$
Information supplémentaire sur les flux de trésorerie	19				

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



# NOTES ANNEXES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS RÉSUMÉS INTERMÉDIAIRES (NON AUDITÉS)

Pour la période terminée le 31 décembre 2018 (en milliers de dollars canadiens)

## 1. POUVOIRS ET ACTIVITÉS DE LA SICL

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

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

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

En décembre 2014, la SICL, conjointement avec un certain nombre d'autres sociétés d'État, a reçu une instruction (C.P. 2014-1379) en vertu de l'article 89 de la Loi sur la gestion des finances publiques et intitulée « Décret donnant instruction à la Société immobilière du Canada limitée de procéder à la mise en œuvre de la réforme au régime de pension de retraite. » L'instruction visait à s'assurer que les régimes de retraite des sociétés d'État prévoient un ratio de partage des coûts de 50 : 50 pour les services rendus au cours de la période, au titre des cotisations aux régimes de retraite, entre les employés et l'employeur, qui a été instauré graduellement pour tous les participants à compter du 31 décembre 2017. Au 31 décembre 2017, la Société avait entièrement mis en œuvre les exigences de l'instruction, et y est restée conforme depuis cette date.

En juillet 2015, la SICL a reçu une instruction (C.P. 2015-1113) en vertu de l'article 89 de la *Loi sur la gestion des finances publiques*. Cette instruction visait à harmoniser les politiques, lignes directrices et pratiques de dépenses de voyages, d'accueil, de conférences et d'événements de la SICL avec les politiques, directives et instruments connexes sur les dépenses de voyages, d'accueil, de conférences et d'événements du Conseil du Trésor, d'une manière conforme aux obligations légales de la Société. Au 31 mars 2016, la Société avait entièrement mis en œuvre les exigences de l'instruction, et y est restée conforme depuis cette date. La Société continue à faire état de la mise en œuvre de cette instruction dans son Plan d'entreprise.

Le siège social de la Société est situé au 1, avenue University, bureau 1700, Toronto (Ontario) M5J 2P1.

Le conseil d'administration de la Société a approuvé les états financiers consolidés le 21 février 2019.

## 2. RÉSUMÉ DES PRINCIPALES MÉTHODES COMPTABLES

### A) DÉCLARATION DE CONFORMITÉ

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

### B) MODE DE PRÉSENTATION

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



## C) MÉTHODE DE CONSOLIDATION

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

La Fondation du Centre des sciences de Montréal (« FCSM ») est une entité structurée qui est consolidée, car la Société a conclu qu'elle la contrôle. La FPD a perdu son statut d'organisme de bienfaisance et a été dissoute. Les répercussions sur les états financiers de la SICL étaient négligeables, car la FPD était inactive depuis plusieurs années. La FCSM est un organisme sans but lucratif fondé en 2000. Elle gère les fonds et les activités de collecte de fonds pour le seul bénéfice du CSM. La FCSM doit remettre tous les fonds à la SVPM aux fins de leur utilisation pour les activités du CSM. La Fondation du Parc Downsview (« FPD ») a été créée pour aider à l'aménagement de PDP en générant un appui financier et des dons de sociétés et du public.

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

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

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

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

## D) COMPTABILISATION DES PRODUITS

La Société comptabilise les produits comme suit :

### I. Ventes immobilières

Les produits tirés des ventes immobilières sont comptabilisés au moment du transfert du contrôle du bien immobilier au client. Jusqu'à ce que ce critère soit satisfait, tous les produits reçus sont constatés comme des acomptes du client. Les produits sont évalués par rapport au prix de transaction convenu par contrat.

### II. Location

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

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



### III. Location provenant d'activités accessoires

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

### IV. Attractions, aliments, boissons et autres produits d'accueil

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

### V. Dons et parrainages

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

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

## E) COÛTS ANTÉRIEURS À L'ACQUISITION

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

## F) BIENS IMMOBILIERS

### I. Immobilisations corporelles

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

La Société a des obligations découlant de contrats de location simple pour des bureaux et divers matériels. La durée de ces contrats varie de 1 à 10 ans. Les contrats de location contiennent une grande diversité de modalités. Les contrats de location sont comptabilisés en tant que droits d'utilisation et élément de passif correspondant, à la date à laquelle la Société a la jouissance du bien immobilier loué. Chaque paiement de location est réparti entre l'élément de passif et les coûts de financement. Le droit d'utilisation est déprécié selon la méthode linéaire, sur la durée la plus courte entre la durée de vie utile des biens et la durée du contrat de location.

Les éléments d'actif et de passif découlant d'un contrat de location sont initialement évalués à la valeur actualisée. Les paiements de location sont actualisés au moyen du taux d'intérêt implicite du contrat de location, s'il est possible de le déterminer, ou au taux d'emprunt supplémentaire de la Société. Les droits d'utilisation sont évalués au coût, composé du montant de l'évaluation initiale du passif locatif, plus tous les paiements de location versés au locataire jusqu'à la date de début, moins tous les avantages dans les contrats de location reçus, l'estimation initiale des coûts de restauration et tous les coûts directs initiaux engagés par le locataire.



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

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

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

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

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

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

## II. Immeubles de placement

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

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

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





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

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

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

### III. Stocks

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

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

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

La Société classe ses biens immobiliers comme biens immobiliers en voie d'aménagement, biens immobiliers destinés à la vente ou biens immobiliers destinés à l'aménagement futur. Les biens en voie d'aménagement sont classés comme des « biens immobiliers en voie d'aménagement », tandis que ceux qui sont viabilisés et prêts pour la vente, ou que la Société a l'intention de vendre dans leur état actuel



sans engager d'importants frais supplémentaires, sont classés comme des « biens immobiliers destinés à la vente ». Les biens immobiliers classés comme « biens immobiliers destinés à l'aménagement futur » sont des biens dont l'aménagement actif n'a pas encore commencé. Les frais engagés pour les biens immobiliers classés comme « biens immobiliers destinés à l'aménagement futur » et « biens immobiliers destinés à la vente » sont passés en charges dans l'état consolidé du résultat global.

Les stocks, quel que soit le classement des biens immobiliers, sont considérés comme des actifs courants lorsqu'ils devraient être vendus dans les douze mois suivants et réalisés à titre de coût d'aménagement immobilier. Les stocks qui ne devaient pas être vendus dans les douze mois suivants sont catégorisés dans les actifs non courants. Les stocks non liés aux biens immobiliers (c.-à-d. opérationnels) sont détenus intégralement par la Tour CN et la SVPM et sont comptabilisés aux créances clients et autres actifs dans l'état consolidé de la situation financière.

## G) INTÉRÊTS DANS LES PARTENARIATS

Un placement dans un partenariat est classé comme entreprise commune ou coentreprise en fonction des droits et obligations contractuels de chaque investisseur. Une entreprise commune constitue un partenariat dans lequel les parties qui exercent un contrôle conjoint sur l'entreprise ont des droits sur les actifs et des obligations au titre des passifs relatifs à celle-ci, tandis qu'une coentreprise se veut un partenariat dans lequel les parties qui exercent un contrôle conjoint sur l'entreprise ont seulement des droits sur l'actif net de celle-ci. Lorsqu'elle effectue cette évaluation, la Société considère la structure du partenariat, la forme juridique des véhicules distincts, les stipulations de l'accord contractuel et les autres faits et circonstances. La Société évalue séparément sa participation dans chacun de ses partenariats pour déterminer s'il doit être comptabilisé comme une entreprise commune ou d'après la méthode de la mise en équivalence, selon que le placement est défini comme une entreprise commune ou une coentreprise (voir la note 22).

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

### I. Dépréciation d'actifs financiers

La Société applique une approche du modèle de dépréciation appropriée aux actifs financiers, selon la catégorie des actifs ou des passifs financiers. Les trois modèles de dépréciation applicables aux termes de la norme IFRS 9 *Instruments financiers* (« IFRS 9 ») comprennent l'approche générale, l'approche simplifiée et l'approche rajustée en fonction de la qualité du crédit. La Société adopte l'approche simplifiée, qui comptabilise les pertes sur prêt attendues en fonction de leur durée de vie pour les créances clients, et l'approche générale pour les autres actifs financiers. Les résultats du modèle de l'approche générale des pertes sur prêt attendues servent à réduire la valeur comptable de l'actif financier au moyen d'un compte de provision pour pertes sur créances, et les fluctuations de l'évaluation de ce compte sont constatées dans l'état consolidé du résultat global. En cas d'augmentation considérable du risque de crédit, la norme IFRS 9 nécessiterait d'envisager l'estimation du défaut sur la durée de vie restante de l'actif en vertu du modèle de l'approche générale des pertes sur prêt attendues. Dans les circonstances dans lesquelles une entité acquiert un actif financier qui affiche une créance douteuse au moment de la comptabilisation initiale, la norme IFRS 9 exige l'application de l'approche rajustée en fonction de la qualité du crédit. L'approche rajustée en fonction de la qualité du crédit entraîne des pertes sur prêt attendues calculées en tenant compte d'une estimation de défaut sur toute la durée de vie de l'actif.

### II. Dépréciation d'actifs non financiers

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

Pour les actifs non financiers, une évaluation est effectuée à chaque date de clôture afin de déterminer s'il existe des signes que les pertes de valeur comptabilisées antérieurement n'existent plus ou ont diminué. Si une telle indication existe, la Société estime la valeur recouvrable de l'actif (ou de l'unité génératrice de trésorerie). Une perte de valeur comptabilisée antérieurement est reprise seulement si un changement est survenu dans les hypothèses utilisées pour déterminer la valeur recouvrable de l'actif depuis la



comptabilisation de la dernière perte de valeur. La reprise est limitée, afin que la valeur comptable de l'actif ne dépasse pas sa valeur recouvrable, ni ne soit supérieure à la valeur comptable qui aurait été établie, nette de l'amortissement, si aucune perte de valeur n'avait été comptabilisée à l'actif dans les exercices antérieurs. Une telle reprise est comptabilisée au poste de la perte de valeur, des coûts antérieurs à l'acquisition et des radiations dans l'état consolidé du résultat global.

## I) TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE

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

## J) IMPÔTS SUR LE RÉSULTAT

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

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

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

## K) INSTRUMENTS FINANCIERS

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

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

### I. Actifs financiers

Lors de leur comptabilisation initiale, les actifs financiers sont classés comme actifs financiers à la juste valeur par le biais du résultat net, à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat étendu ou comme coût amorti. La classification dépend du modèle de gestion des actifs financiers de la Société et des modalités contractuelles des flux de trésorerie.

Les actifs détenus aux fins de la perception des flux de trésorerie contractuels, lorsque ces derniers représentent uniquement les paiements du capital et des intérêts, sont évalués au coût amorti. Les



produits d'intérêts tirés de ces actifs financiers sont inclus dans les intérêts et produits au moyen de la méthode du taux d'intérêt effectif. Tout gain ou toute perte découlant de la sortie du bilan sont directement comptabilisés dans l'état consolidé du résultat global. Les pertes de valeur sont présentées à titre de poste distinct dans l'état consolidé du résultat global.

## II. Passifs financiers

Les passifs financiers sont évalués au coût amorti ou à la juste valeur par le biais du résultat net, suivant le cas.

Les passifs financiers évalués au coût amorti sont initialement évalués à la juste valeur; après la constatation initiale, ils sont évalués au coût amorti au moyen de la méthode du taux d'intérêt effectif.

## L) PROVISIONS

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

### Coûts de mise hors service d'immobilisations

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

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

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

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

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

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

### I. Stocks

Les méthodes de la Société concernant les stocks de biens immobiliers sont décrites à la note 2f)iii). Pour



appliquer ces méthodes, la Société formule des jugements concernant le classement de certains biens en stock.

## II. Immeubles de placement

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

## III. Contrats de location

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

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

## IV. Provisions

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

## V. Impôts payés

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

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

## VI. Contrôle sur les entités structurées

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

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

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

## VII. Partenariats

La méthode de la Société en matière de partenariats est décrite à la note 2g)). Lorsqu'elle applique cette méthode, elle porte des jugements pour savoir si elle détient un contrôle conjoint et si le partenariat est



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

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

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

### **I. Stocks et coûts de l'aménagement immobilier**

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

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

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

### **II. Évaluation des justes valeurs**

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

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



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

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

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

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

### III. Composantes importantes et durées d'utilité

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

### IV. Taux d'intérêt sur les effets à payer au gouvernement

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

### V. Pertes de valeur et dépréciations

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

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

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

### VI. Impôts sur le résultat

La Société a recours à des estimations et à des hypothèses pour déterminer le montant des impôts



courants et différés, et tient compte de l'impact des situations fiscales incertaines et de la question de savoir si des impôts et des intérêts supplémentaires peuvent être dus.

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

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

#### I. Produits des activités ordinaires tirés de contrats conclus avec des clients

La Société a appliqué la norme IFRS 15 *Produits des activités ordinaires tirés de contrats conclus avec des clients* (« IFRS 15 ») depuis le 1er avril 2018. Cette norme remplace la norme IAS 18 *Produits des activités ordinaires*, la norme IAS 11 *Contrats de construction*, et plusieurs interprétations relatives aux produits. La norme IFRS 15 propose un modèle complet de comptabilisation des produits en cinq étapes pour tous les contrats conclus avec des clients. La norme IFRS 15 exige que la direction exerce un jugement approfondi et établisse des estimations qui influent sur la comptabilisation des produits des activités ordinaires. La Société a adopté la nouvelle norme en utilisant la méthode rétrospective modifiée. Le passage à cette nouvelle norme n'a eu aucune répercussion. Voir la note 2d) pour consulter la méthode de comptabilisation des produits de la Société.

#### II. Instruments financiers

La Société a appliqué la norme IFRS 9 *Instruments financiers* depuis le 1er avril 2018. Cette norme remplace la norme IAS 39 *Instruments financiers : Comptabilisation et évaluation* et annule et remplace toutes les versions antérieures de la norme. La norme présente un nouveau modèle pour le classement et l'évaluation des actifs et passifs financiers, un modèle unique de la perte de crédit prévue pour l'évaluation de la dépréciation des actifs financiers et un nouveau modèle pour la comptabilité de couverture qui s'harmonise avec les activités d'une entreprise en matière de gestion des risques. En raison de la nature des instruments financiers de la Société, le passage à cette nouvelle norme n'a eu aucune répercussion. Voir la note 2h) et la norme 2k) pour consulter les méthodes comptables de la Société à l'égard des instruments financiers.

#### III. Contrats de location

La Société a adopté par anticipation la norme IFRS 16 *Contrats de location* (« IFRS 16 ») le 1er avril 2018. Cette norme annule et remplace la norme IAS 17 *Contrats de location*, la norme IFRIC 4 *Déterminer si un accord contient un contrat de location*, la norme SIC-15 *Avantages dans les contrats de location simple*, et la norme SIC-27 *Évaluation de la substance des transactions prenant la forme juridique d'un contrat de location*. La norme IFRS 16 établit des principes pour la constatation, l'évaluation et la présentation des contrats de location. La norme fournit un seul modèle de comptabilisation des contrats de location exigeant la constatation des actifs pour tous les contrats, sauf dans des circonstances précises. Elle apporte des changements mineurs sur le plan de la comptabilité des locataires. La Société a appliqué l'approche simplifiée à la transition; par conséquent, elle n'a pas retraité l'information comparative. L'effet cumulatif de l'application de la norme n'était pas important; par conséquent, aucun rajustement n'a dû être apporté aux bénéfices non répartis à l'ouverture. En raison de la nouvelle norme, la Société a comptabilisé ses contrats de location-exploitation dans l'état consolidé de la situation financière à titre de droits d'utilisation dans les immobilisations corporelles et les passifs de location. Voir la note 2f) pour consulter la méthode comptable de la Société à l'égard des immobilisations corporelles.





#### 4. IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Les immobilisations corporelles de la Société comprennent notamment la Tour CN, le parc Downsview, le stationnement Plaza Garage, le petit parc de la rue John, le CSM, les quais, les ponts, l'immeuble de bureaux et le terrain de la SVPM, des véhicules, des expositions, des ordinateurs et du matériel de bureau.

La Société détient 16,3 millions de dollars (31 mars 2018 – 21,2 millions de dollars) d'immobilisations corporelles entièrement amorties qui sont toujours en service.

La valeur comptable brute des immobilisations corporelles au 31 décembre 2018 comprend des immobilisations corporelles en construction de 2,3 millions de dollars (31 mars 2018 – 12,6 millions de dollars).

##### Coût ou coût présumé

	Terrains		Matériel	Aménagements de terrains	Améliorations locatives	Droit d'utilisation		Total
	Immeubles					Immeubles	Matériel	
Solde au 31 mars 2017	27 780 \$	130 898 \$	22 084 \$	18 809 \$	- \$	- \$	- \$	199 571 \$
Entrées	250	11 721	10 705	2 024	-	-	-	24 700
Sorties	-	(596)	(1 122)	-	-	-	-	(1 718)
Solde au 31 mars 2018	28 030	142 023	31 667	20 833	-	-	-	222 553
Entrées	- \$	4 351 \$	1 937 \$	672 \$	2 089 \$	3 938 \$	227 \$	13 214 \$
Sorties	-	(6 202)	(382)	-	-	-	-	(6 584)
<b>Solde au 31 décembre 2018</b>	<b>28,030 \$</b>	<b>140 172 \$</b>	<b>33 222 \$</b>	<b>21 505 \$</b>	<b>2 089 \$</b>	<b>3 938 \$</b>	<b>227 \$</b>	<b>229 183 \$</b>

##### Amortissement et perte de valeur

	Terrains		Matériel	Aménagements de terrains	Améliorations locatives	Droit d'utilisation		Total
	Immeubles					Immeubles	Matériel	
Solde au 31 mars 2017	- \$	50 819 \$	16 018 \$	3 146 \$	- \$	- \$	- \$	69 983 \$
Dépréciation	-	7 873	3 384	692	-	-	-	11 949
Sorties	-	(282)	(1 108)	-	-	-	-	(1 390)
Perte de valeur	-	1 116	5 032	-	-	-	-	6 148
Solde au 31 mars 2018	- \$	59 526 \$	23 326 \$	3 838 \$	- \$	- \$	- \$	86 690 \$
Dépréciation	-	5 486	1 330	410	171	408	90	7 895
Sorties	-	(6 202)	(382)	-	-	-	-	(6 584)
Perte de valeur	-	60	140	-	-	-	-	200
<b>Solde au 31 décembre 2018</b>	<b>- \$</b>	<b>58 870 \$</b>	<b>24 414 \$</b>	<b>4 248 \$</b>	<b>171 \$</b>	<b>408 \$</b>	<b>90 \$</b>	<b>88 201 \$</b>

##### Valeurs comptables

Au 31 mars 2018	28 030 \$	82 497 \$	8 341 \$	16 995 \$	- \$	- \$	- \$	135 863 \$
<b>Au 31 décembre 2018</b>	<b>28 030 \$</b>	<b>81 302 \$</b>	<b>8 808 \$</b>	<b>17 257 \$</b>	<b>1 918 \$</b>	<b>3 530 \$</b>	<b>137 \$</b>	<b>140 982 \$</b>

La Société a évalué la valeur comptable de ses immobilisations corporelles au 31 décembre 2018 afin de déterminer si une perte de valeur ou une reprise de dépréciation devrait être comptabilisée.

Au cours de la période terminée le 31 décembre 2018, la SVPM a comptabilisé une perte de valeur de 0,2 million de dollars (31 mars 2018 – 6,1 millions de dollars). La perte de valeur est évaluée au niveau de l'unité génératrice de trésorerie (« UGT »), et est égale au montant de la différence entre la valeur comptable et la valeur recouvrable.

L'UGT de la SVPM, dans laquelle la perte de valeur est comptabilisée, est considérée par la direction comme constituant l'intégralité de l'actif de la SVPM, à l'exception de l'édifice Allan, car les flux de trésorerie de l'actif ou des groupes d'actifs de la SVPM dépendent de l'actif et des autres groupes d'actifs de la SVPM et ne peuvent pas être identifiés individuellement. L'UGT de la SVPM comprend des espaces publics, divers quais, des parcs de stationnement et le Centre des sciences de Montréal. L'édifice Allen a été exclu de l'UGT de la SVPM, car ses flux de trésorerie sont indépendants de l'actif de la SVPM.

Le montant recouvrable de l'UGT de la SVPM est considéré comme étant nominal. Le niveau de la hiérarchie de la



juste valeur est considéré comme un niveau 3. La Société a utilisé les flux de trésorerie actualisés de l'UGT de la SVPM pour déterminer que la juste valeur est nominale. À l'instar d'autres centres des sciences au Canada et d'autres grands espaces publics, les flux de trésorerie d'exploitation annuels de l'UGT de la SVPM sont négatifs et devraient rester négatifs dans un avenir prévisible. En outre, des dépenses en immobilisations, qui influent encore négativement sur les flux de trésorerie, sont nécessaires pour soutenir les opérations et entretenir les actifs existants de la SVPM.

Selon l'hypothèse clé de la direction dans la détermination de la juste valeur, les flux de trésorerie projetés prévisibles de l'UGT de la SVPM continueront d'être nominaux. Cette hypothèse est étayée par les résultats réels de l'exercice précédent et par les projets financiers actuels de la direction à l'égard de l'UGT de la SVPM pour l'avenir. Ces hypothèses concernant les flux de trésorerie nets projetés reposent sur les utilisations de l'actif de l'UGT de la SVPM qui, selon la direction, ne devraient pas changer dans un avenir prévisible.

## 5. IMMEUBLES DE PLACEMENT

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

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

	Pour la période de trois mois terminée le 31 décembre		Pour la période de neuf mois terminée le 31 décembre	
	2018	2017	2018	2017
Revenus de location	3 169 \$	2 641 \$	8 196 \$	7 708 \$
Charges opérationnelles directes provenant des immeubles de placement qui ont généré des revenus de location au cours de la période	2 328	2 150	5 868	6 066

### Coût ou coût présumé

	Terrains	Immeubles	Améliorations locatives	Aménagements de terrains et autres frais d'aménagement	Matériel	Total
Solde au 31 mars 2017	5 413 \$	15 733 \$	7 071 \$	13 140 \$	3 041 \$	44 398 \$
Entrées	-	31	834	546	-	1 411
Sorties	-	-	(2)	-	-	(2)
Solde au 31 mars 2018	5 413 \$	15 764 \$	7 903 \$	13 686 \$	3 041 \$	45 807 \$
Entrées	-	236	40	-	357	633
<b>Solde au 31 décembre 2018</b>	<b>5 413 \$</b>	<b>16 000 \$</b>	<b>7 943 \$</b>	<b>13 686 \$</b>	<b>3 398 \$</b>	<b>46 440 \$</b>

### Amortissement et perte de valeur

	Terrains	Immeubles	Améliorations locatives	Aménagements de terrains et autres frais d'aménagement	Matériel	Total
Solde au 31 mars 2017	- \$	5 706 \$	3 596 \$	2 605 \$	2 069 \$	13 976 \$
Dépréciation	-	1 006	477	437	180	2 100
Sorties	-	-	(2)	-	-	(2)
Solde au 31 mars 2018	- \$	6 712 \$	4 071 \$	3 042 \$	2 249 \$	16 074 \$
Dépréciation	-	738	350	331	151	1 570
<b>Solde au 31 décembre 2018</b>	<b>- \$</b>	<b>7 450 \$</b>	<b>4 421 \$</b>	<b>3 373 \$</b>	<b>2 400 \$</b>	<b>17 644 \$</b>

### Valeurs comptables

Au 31 mars 2018	5 413 \$	9 052 \$	3 832 \$	10 644 \$	792 \$	29 733 \$
<b>Au 31 décembre 2018</b>	<b>5 413 \$</b>	<b>8 550 \$</b>	<b>3 522 \$</b>	<b>10 313 \$</b>	<b>998 \$</b>	<b>28 796 \$</b>



Au cours de la période, la Société n'a annulé aucune perte de valeur comptabilisée antérieurement à l'égard des immeubles de placement (31 mars 2018 – aucun).

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

Biens de placement	Valeur comptable	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3
		Juste valeur		
<b>31 décembre 2018</b>	<b>28 796 \$</b>	- \$	- \$	<b>121 400 \$</b>
31 mars 2018	29 733 \$	- \$	- \$	121 400 \$

La juste valeur des immeubles de placement de la Société a été établie au 31 mars 2018 en ayant recours à une combinaison de techniques d'évaluation interne et à des experts-conseils externes. Tous les immeubles de placement significatifs ont été évalués par des évaluateurs indépendants. Les experts-conseils externes sont des évaluateurs agréés indépendants dont les qualifications professionnelles sont pertinentes et reconnues et qui possèdent une expérience récente en ce qui concerne l'emplacement et la catégorie des immeubles de placement faisant l'objet d'une évaluation. La direction examine trimestriellement les hypothèses afin d'actualiser la juste valeur estimée des immeubles de placement.

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

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

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

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

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



## 6. STOCKS

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

	31 décembre 2018	31 mars 2018
Bien immobilier destiné à l'aménagement futur	128 279 \$	163 738 \$
Biens immobiliers en voie d'aménagement	252 149	223 976
Biens immobiliers destinés à la vente	22 151	5 493
<b>Total des stocks de biens immobiliers</b>	<b>402 579 \$</b>	<b>393 207 \$</b>
Courants	63 694 \$	53 831 \$
Non courants	338,885	339 376
<b>Total des stocks de biens immobiliers</b>	<b>402 579 \$</b>	<b>393 207 \$</b>

Aucune dépréciation n'a été imputée aux stocks au cours de la période terminée le 31 décembre 2018 (31 mars 2018 – aucune). Il n'y a eu aucune reprise de dépréciations au cours de la période terminée le 31 décembre 2018 (31 mars 2018- aucune).

## 7. CRÉANCES À LONG TERME

Les créances à long terme comprennent les éléments suivants :

	31 décembre 2018	31 mars 2018
Créances auprès de partenaires a)	56 977 \$	57 401 \$
Autres créances à long terme b)	821	792
	<b>57 798 \$</b>	<b>58 193 \$</b>

- (a) Les créances à long terme sur les partenaires représentent leur quote-part des effets à payer à verser à la Société. Cette dernière est responsable du montant total des effets à payer pour les terrains situés à Vancouver Ouest, à Jericho et à Fairmont (collectivement, les terrains de Vancouver) et à LeBreton, à Ottawa, dont une partie est à recevoir des partenaires. Comme les effets à payer auxquels elles sont liées, les créances à long terme ne portent pas intérêt et le montant total du capital de 65,3 millions de dollars (31 mars 2018 – 67,0 millions) a été actualisé selon un taux d'intérêt du marché moyen pondéré de 2,85 % (31 mars 2018 – 2,85 %). Les créances à long terme n'ont pas de dates de remboursement déterminées, mais le remboursement est fondé sur les flux de trésorerie des projets (voir la note 22).
- (b) L'autre créance à long terme représente un billet à ordre ne portant pas intérêt concernant le solde restant de la vente d'un bien immobilier au cours de l'exercice précédent.



		31 décembre 2018	31 mars 2018
Courants		- \$	1 656 \$
Non courants		57 798	56 537
		57 798 \$	58 193 \$
Exercices terminés le 31 mars (reste de l'année)	2019	- \$	
	2020	-	
	2021	3 158	
	2022	11 496	
	2023	-	
Exercices ultérieurs		51 685	
Total partiel		66 339	
Moins : montants représentant les intérêts théoriques		8 541	
		57 798	

## 8. TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE

	31 décembre 2018	31 mars 2018
Trésorerie	52 939 \$	53 472 \$
Équivalents de trésorerie a)	390 000	400 000
	442 939 \$	453 472 \$

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

	31 décembre 2018
1,93% échéant le 9 janvier 2019	90 000 \$
1,99% échéant le 21 janvier 2019	300 000
	390 000

La Société détient 4,5 millions de dollars (31 mars 2018 – 4,2 millions de dollars) en trésorerie et équivalents de trésorerie qui sont réservés à l'usage du CSM.

## 9. CRÉANCES CLIENTS ET AUTRES ACTIFS

Les créances clients et autres actifs comprennent ce qui suit :

	31 décembre 2018	31 mars 2018
Charges payées d'avance	3 560 \$	4 759 \$
Loyers et autres créances	39 326	36 326
Total	42 886 \$	41 085 \$
Courants	28 368 \$	28 424 \$
Non courants	14 518	12 661
	42 886 \$	41 085 \$



## 10. FACILITÉS DE CRÉDIT

	31 décembre 2018	31 mars 2018
Facilité de crédit renouvelable à vue de 100 millions de dollars, non garantie, portant intérêt à des taux variant entre 50 points de base et les taux variables des acceptations bancaires plus 45 points de base, échéant le 31 mars 2024 (a)	14 500 \$	41 500 \$
Facilité de crédit renouvelable de 100 millions de dollars, prioritaire, non garantie, portant intérêt à 40 points de base, échéant le 31 mars 2021 (b)	-	-
<b>Total</b>	<b>14 500 \$</b>	<b>41 500 \$</b>
Courants	14 500 \$	41 500 \$
Non courants	-	-
	<b>14 500 \$</b>	<b>41 500 \$</b>

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

Les emprunts sont notamment utilisés pour financer l'achat d'une partie des terrains de Downsview du gouvernement et pour la construction et l'aménagement ultérieurs. En plus des emprunts, la Société a utilisé les facilités de crédit pour garantir des lettres de crédit en cours de 13,4 millions de dollars (31 mars 2018 – 10,7 millions de dollars). Le solde non utilisé de la facilité de crédit au 31 décembre 2018 s'élève à 72,1 millions de dollars (31 mars 2018 – 47,8 millions de dollars).

(b) La facilité de crédit est disponible pour garantir les lettres de crédit de la SIC.

La Société a utilisé cette facilité de crédit pour garantir des lettres de crédit en cours de 25,4 millions de dollars (31 mars 2018 – 33,1 millions de dollars). Le solde non utilisé de la facilité de crédit s'élève à 74,6 millions de dollars (31 mars 2018 – 66,9 millions de dollars).

L'autorisation d'emprunter est examinée dans le cadre du processus de planification d'entreprise et requiert l'approbation annuelle du ministre des Finances (note 23a)).

## 11. EFFETS À PAYER

Les effets à payer ont été émis en contrepartie de l'acquisition de biens immobiliers et sont remboursables au gouvernement. Ces effets sont remboursables selon la première des dates suivantes : à leur échéance (2018 à 2050) ou six mois après la fin de l'exercice de la Société au cours duquel devient disponible le produit net de la vente par la Société des biens immobiliers pour lesquels ont été émis ces effets. Dans un nombre limité de cas, les modalités de l'effet précisent quand l'émetteur peut en exiger le paiement sans égard aux flux de trésorerie du bien. Pour tous les effets, le gouvernement peut choisir d'en reporter le remboursement. Les effets à payer ne portent pas intérêt. Aux fins comptables, les valeurs nominales des effets à payer sont actualisées et comptabilisées à leur juste valeur en tenant compte de la période estimative de leur remboursement, qui n'est pas fixe, ainsi que d'un taux d'intérêt fixe théorique qui est établi au moment de l'émission de ces effets, à l'exception d'un effet comme précisé ci-dessous. Les intérêts théoriques sont alors accumulés et comptabilisés dans les stocks ou passés en charges, le cas échéant, selon la méthode du taux de rendement constant, à un taux moyen pondéré de 1,87% (31 mars 2018 – 1,79%).

Au cours de la période, les intérêts comptabilisés à l'actif se sont établis à 0,8 million de dollars (31 décembre 2017 – 1,2 million) et les intérêts passés en charges se sont élevés à 4,2 millions de dollars (31 décembre 2017 – 4,0 millions). En se fondant sur le délai de vente prévu des biens immobiliers, les remboursements du capital se présentent comme suit :



Exercices terminés le 31 mars (reste de l'année)	2019	13 500	\$
	2020	170 516	
	2021	9 300	
	2022	44 874	
	2023	5 000	
Exercices ultérieurs		210 840	
Total partiel		454 030	
Moins : montants représentant les intérêts théoriques		34 480	
		419 550	\$
Courants		184 016	\$
Non courants		235 534	
		419 550	\$

Le montant de 419,6 millions de dollars dans le tableau ci-dessus englobe un effet à payer de 19,0 millions de dollars qui n'a pas été actualisé, car la Société a appliqué les valeurs comptables de son prédécesseur au moment de l'obtention du contrôle de PDP en 2012. L'effet est remboursable au gouvernement en 2050.

Le tableau suivant présente les flux de trésorerie et les changements hors trésorerie pour les emprunts :

	FLUX DE TRÉSORERIE	CHANGEMENTS HORS TRÉSORERIE	Total
	Remboursement	Entrées	
Solde des effets à payer au 1er avril 2017	- \$	- \$	409 438 \$
Intérêt capitalisé	-	-	1 546
Charge d'intérêts	-	-	5 400
Acquisitions (note 20)	-	11 623	11 623
Solde des effets à payer au 31 mars 2018			428 007 \$
Intérêt capitalisé	-	-	818
Charge d'intérêts	-	-	4 225
Remboursements (flux de trésorerie – activités de financement)	(13 500)	-	(13 500)
<b>Solde des effets à payer au 31 décembre 2018</b>			<b>419 550 \$</b>



## 12. DETTES FOURNISSEURS ET AUTRES CRÉDITEURS

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

	31 décembre 2018	31 mars 2018
Dettes fournisseurs	19 877 \$	33 069 \$
Dettes de participation aux produits des ventes a)	78 216	78 216
Loyers payables (note 2fi))	3 666	-
<b>Total</b>	<b>101 759 \$</b>	<b>111 285 \$</b>
Courants	98 458 \$	111 285 \$
Non courants	3 301	-
	<b>101 759 \$</b>	<b>111 285 \$</b>

(a) Ces montants sont remboursables au gouvernement dans le cadre d'un accord de partage des produits des ventes liés à des biens immobiliers vendus.

### Engagements en capital et engagements d'exploitation

- I. Au 31 décembre 2018, les engagements à l'égard des biens immobiliers concernant la viabilisation des terrains et les autres coûts d'aménagement s'élèvent à 51,3 millions de dollars (31 mars 2018 - 36,0 millions de dollars).
- II. Au 31 décembre 2018, les engagements en capital pour les immobilisations corporelles se chiffrent à 3,3 millions de dollars (31 mars 2018 - 6,7 millions de dollars).
- III. Au 31 décembre 2018, les engagements d'exploitation pour l'entretien des immobilisations corporelles totalisent 2,8 millions de dollars (31 mars 2018 - 3,3 millions de dollars)

## 13. PROVISIONS ET PASSIFS ÉVENTUELS

	Coûts d'achèvement a)	PERI b)	Autres	Total
Solde au 31 mars 2018	15 630 \$	14 003 \$	164 \$	29 797 \$
Provisions constituées au cours de la période	1 727	2 465	-	4 192
Provisions appliquées au cours de la période	(5 584)	-	-	(5 584)
Provisions reprises au cours de la période	(28)	-	-	(28)
<b>Solde au 31 décembre 2018</b>	<b>11 745 \$</b>	<b>16 468 \$</b>	<b>164 \$</b>	<b>28 377 \$</b>
Courants			\$	27 055 \$
Non courants				1 322
			\$	<b>28 377 \$</b>

(a) Coûts de viabilisation des terrains relatifs à des biens immobiliers vendus se chiffrent à 11,7 millions de dollars (31 mars 2018 - 15,6 millions). On estime que les coûts ont été engagés sur cinq ans; la majorité d'entre eux le seront au cours des 12 prochains mois. La Société s'attend à un remboursement de 6,7 millions de dollars (31 mars 2018 - 6,3 millions) par certaines municipalités locales et régions. Les montants qui font l'objet d'une provision ont été calculés à partir des meilleures estimations de la direction, en tenant compte de la nature des travaux à exécuter, des délais requis pour leur achèvement, de l'expérience antérieure, du marché, ainsi que des risques liés à l'aménagement et à la construction;

(b) Évaluations foncières aux fins des paiements en remplacement d'impôts à compter de janvier 2014 de l'ordre de 16,5 millions de dollars (31 mars 2018 - 14,0 millions de dollars) qui sont actuellement contestées par la Société.





## Éventualités

Au 31 décembre 2018, la Société était partie à des litiges et à des réclamations qui surviennent de temps à autre dans le cours normal de ses activités, y compris des poursuites relativement à des contrats, à des privilèges de construction, à des revendications concernant des titres autochtones, et à des questions d'emploi et d'environnement. En se fondant sur l'information dont la Société dispose à l'heure actuelle, la direction juge que la résolution de ces questions et que toute obligation pouvant découler de ces éventualités n'auront pas de répercussions défavorables substantielles sur les présents états financiers consolidés. Cependant, comme ces questions sont sujettes à des incertitudes inhérentes et que leur issue est difficile à prévoir, l'opinion de la direction à l'égard de ces questions pourrait changer dans le futur.

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

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

## Coûts de mise hors service d'immobilisations

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

## 14. GAIN RÉALISÉ SUR LA VENTE DE BIENS IMMOBILIERS

Au cours du trimestre, PDP a conclu une série de transactions (« les transactions ») avec le propriétaire d'un terrain adjacent à Toronto. Les transactions comprenaient la vente d'un terrain souterrain et l'extinction de certains droits et charges détenus en échange d'une contrepartie en espèces de 33,0 millions de dollars et d'un terrain de 5 acres.

Les transactions comprenaient également un accord portant sur une route et une infrastructure, qui donne certains droits à PDP et au propriétaire du terrain adjacent et un cadre de partage des coûts et de répartition entre les terrains.

La Société a réalisé un gain net de 34,8 millions de dollars avant impôts, comptabilisé dans la section des produits de l'état consolidé du résultat global sous le libellé « Gain réalisé sur la vente de biens immobiliers ».



## 15. CHARGES PAR NATURE

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

	Pour la période de trois mois terminée le 31 décembre		Pour la période de neuf mois terminée le 31 décembre	
	2018	2017	2018	2017
Coûts des stocks, des matières premières et des fournitures utilisés	10 449 \$	15 971 \$	15 775 \$	37 603 \$
Rémunération et avantages sociaux	11 871	11 855	37 801	37 042
Coûts des aliments et des boissons	3 192	3 087	12 500	12 464
Impôts fonciers, dont les PERI	3 669	4 392	10 968	10 802
Charges de location	3 683	3 409	10 438	10 255
Amortissement	3 336	3 740	9 465	11 034
Services publics	1 919	2 447	5 759	6 523
Coût de construction	2 098	1 652	5 424	4 475
Intérêts	1 375	1 535	4 495	4 477
Marketing et relations publiques	1 685	1 507	4 240	4 781
Honoraires professionnels	1 141	3 447	4 222	7 889
Frais liés aux attractions	607	722	4 035	4 098
Frais de bureau	325	657	1 767	2 074
Autre	63	717	2 126	2 477
Frais en TI	387	324	1 248	1 035
Perte de valeur	-	5 223	200	10 148
Commission	-	500	-	500
Participation aux bénéfices	-	6 125	-	8 125
	45 800 \$	67 310 \$	130 463 \$	175 802 \$

## 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 le ministre désigné responsable de la SICL (le « ministre »). Il s'agit actuellement du ministre des Services publics et de l'Approvisionnement du Canada. Les trois actions autorisées ont été émises et sont détenues en fiducie pour Sa Majesté du chef du Canada par le ministre. Ces trois actions de la SICL n'ont qu'une valeur symbolique.

### (b) Surplus d'apport

Le surplus d'apport comprend l'actif net de 249,6 millions de dollars acquis du ministre des Transports, plus les actifs nets de 36,1 millions de la SVPM et de PDP acquis le 29 novembre 2012, moins 104,5 millions 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*.

## 17. CONTRATS DE LOCATION

### Contrats de location à titre de bailleur

La Société loue ses immeubles de placement, ainsi que certains stocks et immobilisations corporelles, en vertu de contrats de location simple dont la durée initiale varie de moins de 1 an à 25 ans. Certains contrats sont assortis d'options de renouvellement, et un contrat dispose de 9 options de renouvellement de 10 ans. Les options de renouvellement de ces contrats n'ont pas été incluses dans le tableau ci-dessous.



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

	31 décembre 2018	31 mars 2018
Moins de 1 ans	18 053 \$	19 608 \$
Entre 1 et 5 ans	22 321	28 850
Plus de 5 ans	12 263	12 871
<b>Total</b>	<b>52 638 \$</b>	<b>61 329 \$</b>

En vertu des ententes d'achat et de vente avec une partie liée, la Société est tenue de louer des unités d'habitation à rabais en comparaison des taux du marché. Les unités louées ont généré 1,0 million de dollars en produits locatifs au cours de la période (31 décembre 2017 - 1,0 million). Les contrats de location individuels sont renouvelés mensuellement.

## 18. IMPÔTS SUR LE RÉSULTAT

	Pour la période de trois mois terminée le 31 décembre		Pour la période de neuf mois terminée le 31 décembre	
	2018	2017	2018	2017
<b>Impôts sur le résultat</b>				
Charge d'impôt différée	(505) \$	(2 281) \$	4 307 \$	(5 300) \$
Charge d'impôt exigible	3 625	6 343	16 440	20 842
<b>Total de la charge d'impôt</b>	<b>3 120</b>	<b>4 062</b>	<b>20,747</b>	<b>15 542</b>
Rapprochement avec le taux d'imposition effectif				
Bénéfice excluant l'impôt	8 301	13 228	76 089	57 778
Taux national d'imposition	26.5%	26.5%	26.5%	26.5%
Impôt en appliquant le taux national d'imposition	2 203	3 501	20 194	15 323
Charges non déductibles	-	20	30	54
Différence temporaire	535	190	6 282	(870)
Utilisation des pertes fiscales des exercices antérieurs	-	351	(6 804)	1 035
Autres ajustements	382	-	1 045	-
<b>Total de la charge d'impôt</b>	<b>3 120 \$</b>	<b>4 062 \$</b>	<b>20 747 \$</b>	<b>15 542 \$</b>

La direction a comptabilisé les actifs d'impôts différés pour les pertes autres que des pertes en capital, les crédits d'impôt et les différences temporaires dans la mesure où il est probable que des augmentations futures seront disponibles pour utiliser les actifs.



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

En outre, des augmentations hors trésorerie dans les effets à payer (voir la note 11) ont été exclues des activités de financement et d'investissement dans l'état consolidé des flux de trésorerie.

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

	Pour la période de trois mois terminée le 31 décembre		Pour la période de neuf mois terminée le 31 décembre	
	2018	2017	2018	2017
Créances clients et autres actifs	2 229 \$	7 333 \$	(1 800) \$	11 715 \$
Créances à long terme	1 245	(398)	395	(1 224)
Dettes fournisseurs et autres crédateurs	(12 860)	5 233	(13 326)	(13 201)
Provisions	2 537	2 073	4 165	3 334
Effets à payer	344	290	709	848
Dividende à payer	10 000	-	-	-
Produits différés	265	88	453	332
Loyers reçus d'avance, dépôts et autres passifs	(376)	(2 076)	1 069	119
<b>Total</b>	<b>3 384 \$</b>	<b>12 543 \$</b>	<b>(8 335) \$</b>	<b>1 923 \$</b>

Dans le cadre des transactions décrites à la note 14, la Société a reçu une augmentation des stocks hors trésorerie de 1,8 million de dollars, qui a été exclue des activités opérationnelles dans l'état consolidé des flux de trésorerie.

## 20. OPÉRATIONS ENTRE PARTIES LIÉES ET SOLDES

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

Au cours de la période, la Société a versé un dividende de 10,0 millions de dollars (31 décembre 2017 - aucun) à son actionnaire, le gouvernement.

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

i. La Société conclut avec des parties liées des accords d'achat et de vente visant à acquérir des biens immobiliers en échange d'effets à payer. Au cours de la période, la Société n'a acquis aucun bien immobilier auprès de parties liées (31 décembre 2017 - 12,0 millions de dollars) en échange d'effets à payer.

Les effets à payer au gouvernement ne portent pas intérêt (note 11) et sont remboursables selon la première des dates suivantes : à leur échéance ou six mois après la fin de l'exercice de la Société au cours duquel devient disponible le produit net de la vente par la Société des biens immobiliers pour lesquels ont été émis ces effets, sauf dans un nombre limité de cas où les modalités de l'effet précisent quand l'émetteur peut en exiger le paiement sans égard aux flux de trésorerie du bien. La Société a effectué un versement de 13,5 millions de dollars sur ses effets à payer à des parties liées au cours de la période considérée (31 décembre 2017 - aucun).

ii. Au cours des exercices précédents, la Société a conclu avec Services publics et Approvisionnement Canada (SPAC) trois accords d'achat et de vente visant à acquérir un bien immobilier. Conformément à ces accords d'achat et de vente, la Société partagera une partie des produits de la vente avec les parties liées. La Société demeure tenue de lui verser 78,2 millions de dollars en vertu d'une clause de partage des bénéfices, à la suite de la réalisation de produits des ventes au cours des exercices précédents.

iii. La Société a touché différents revenus locatifs et autres produits d'organismes et de ministères du gouvernement fédéral totalisant 1,3 million de dollars (31 décembre 2017 - 1,6 million), provenant surtout de contrats de location conclus avec le ministère de la Défense nationale et avec SPAC. Au cours de la période, la



Société n'a vendu aucun bien immobilier à des parties liées (31 décembre 2017 – 8,1 millions de dollars).

IV. Mis à part la dette de participation aux produits des ventes susmentionnée de 78,2 millions de dollars envers SPAC, la Société ne détient aucune créance ni aucune dette auprès des organismes et des ministères fédéraux (31 mars 2018 – 0,1 million de dollars).

V. La rémunération des principaux membres du personnel de direction, qui comprennent l'équipe de la haute direction et le conseil d'administration de la Société, est décrite dans le tableau suivant :

Pour la période terminée le 31 décembre	2018	2017
Avantages courants 1)	3 029 \$	2 448 \$
Avantages postérieurs à l'emploi 2)	111	73
	3 140 \$	2 521 \$

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

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

## 21. JUSTE VALEUR DES INSTRUMENTS FINANCIERS

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

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

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

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

Au 31 décembre 2018		Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3
Classement	Valeur comptable	Juste valeur		
<b>Actifs financiers</b>				
Créances à long terme	57 798 \$	- \$	59 029 \$	- \$
<b>Passifs financiers</b>				
Effets à payer	419 550	-	409 402	-
Facilités de crédit	14 500	-	14 500	-

  

Au 31 mars 2018		Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3
Classement	Valeur comptable	Juste valeur		
<b>Actifs financiers</b>				
Créances à long terme	58 193 \$	- \$	56 986 \$	- \$
<b>Passifs financiers</b>				
Effets à payer	428 007	-	416 750	-
Facilités de crédit	41 500	-	41 500	-



## 22. PARTENARIATS

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

Voici une liste des partenariats de la Société :

PARTENARIAT	LIEU	NATURE DU BIEN IMMOBILIER	PARTICIPATION	
			31 décembre 2018	31 mars 2018
CLC Bosa	Calgary, Alb.	Aménagement de terrain	50,0 %	50,0 %
Vancouver-Ouest	Vancouver, C.-B.	Aménagement de terrain	-	50,0 %
Jericho	Vancouver, C.-B.	Aménagement de terrain	50,0 %	50,0 %
Fairmont	Vancouver, C.-B.	Aménagement de terrain	50,0 %	50,0 %
LeBreton	Ottawa, Ontario	Aménagement de terrain	66,7 %	66,7 %

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

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

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

En février 2017, la Société a conclu, au sujet d'un bien situé à Ottawa, une entente d'aménagement de terrain avec un partenaire tiers, à savoir la société Algonquins of Ontario Opportunities (« AOO »). L'entente d'aménagement de terrain est contrôlée conjointement par la Société et le partenaire tiers. La Société a déterminé que l'entente est une entreprise commune en fonction des conditions et de la structure de l'accord contractuel, qui exigent l'approbation unanime de la Société et des partenaires tiers pour ce qui est de toutes les décisions concernant les autres activités pertinentes à ce bien. L'achat des terrains d'Ottawa a été financé par un billet ne portant pas intérêt émis par la Société. Cette dernière est responsable du remboursement total du billet selon la première des dates suivantes : à leur date d'échéance ou six mois après la fin de l'exercice de la Société lorsque devient disponible le produit net provenant du bien immobilier. Ce billet sera financé en partie par la quote-part du partenaire tiers des effets à payer, qui est reflétée comme créance à long terme (voir la note 7).

Le 14 décembre 2018, la Société a vendu sa participation dans les terrains de Vancouver Ouest (la propriété) à ses partenaires tiers (les partenaires). Dans le cadre de la transaction, la Société a reçu de ses partenaires la créance à long terme due sur la propriété.



Les montants suivants, inclus dans les présents états financiers consolidés, représentent la quote-part de la Société des actifs et passifs de ses participations dans les partenariats au 31 décembre, 2018 et les résultats d'exploitation et les flux de trésorerie du 1er avril 2018 au 31 décembre 2018 :

	Jericho		Fairmont		Bosa		Autre		Total	
	31 décembre 2018	31 mars 2018	31 décembre 2018	31 mars 2018	31 décembre 2018	31 mars 2018	31 décembre 2018	31 mars 2018	31 décembre 2018	31 mars 2018
Actifs	92 679 \$	92 442 \$	23 084 \$	23 058 \$	16 638 \$	16 226 \$	6 221 \$	11 595 \$	138 622 \$	143 321 \$
Passifs*	101 288	98 596	22 921	22 209	-	179	6 179	10 014	130 388	130 998

Pour la période de trois mois terminée le 31 décembre										
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Produits	157	310	177	345	-	-	71	72	405	727
Dépenses	(40)	283	446	394	-	-	(4)	22	402	699
Résultat net (perte nette)	197	27	(269)	(49)	-	-	75	50	3	28
Flux de trésorerie provenant des (affectés aux) activités d'exploitation	(6)	(2)	61	135	(2)	(3)	82	55	135	185

Pour la période de neuf mois terminée le 31 décembre										
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Produits	524	925	549	1,008	-	-	212	213	1 285	2 146
Dépenses	789	779	1 426	1 165	-	-	33	61	2 248	2 005
Résultat net (perte nette)	(265)	146	(877)	(157)	-	-	179	152	(963)	141
Flux de trésorerie provenant des (affectés aux) activités d'exploitation	(402)	(2)	(713)	(244)	(483)	13	72	133	(1 526)	(100)

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

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

La quote-part de la Société en ce qui a trait aux engagements en capital pour la viabilisation et autres coûts d'aménagement pour les partenariats s'élève à 2,2 millions de dollars au 31 décembre 2018 (31 mars 2018 - 1,4 millions) et est incluse dans les engagements en capital dans la note 12b)i).



## 23. GESTION DES RISQUES FINANCIERS

### a) Risque de liquidité :

Le risque de liquidité tient à la possibilité que la Société ne puisse pas s'acquitter de ses obligations financières à leur échéance. Le tableau suivant présente un résumé du profil des échéances des passifs financiers de la Société selon les paiements contractuels non actualisés.

Au 31 décembre 2018	Valeur comptable	Flux de trésorerie contractuels		
		Au cours des 12 mois à venir	Par la suite	Total
Facilités de crédit (note 10)	14 500 \$	14 500 \$	- \$	14 500 \$
Effets à payer (note 11)	419 550	184 016	270 014	454 030
Dettes fournisseurs et autres créditeurs (note 12)	101 759	98 458	3 925	102 383
	535 809 \$	296 974 \$	273 939 \$	570 913 \$

Au 31 mars 2018	Valeur comptable	Flux de trésorerie contractuels		
		Échéant d'ici au 31 mars	Par la suite	Total
Facilités de crédit (note 10)	41 500 \$	41 500 \$	- \$	41 500 \$
Effets à payer (note 11)	428 007	169 866	297 664	467 530
Dettes fournisseurs et autres créditeurs (note 12)	111 285	111 285	127	111 285
	580 792 \$	322 651 \$	297 791 \$	620 315 \$

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

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

Le ministre des Finances a accordé à la Société des autorisations d'emprunter de 200 millions de dollars (31 mars 2018 – 200 millions). L'autorisation d'emprunter de 100 millions de dollars de la SIC expire le 31 mars 2021. L'autorisation d'emprunter de 100 millions de dollars de PDP expire le 31 mars 2019. Les autorisations d'emprunter de la Société sont examinées annuellement dans le cadre du processus de planification d'entreprise. La Société dispose de 200 millions de dollars en facilités de crédit, dont 146,7 millions de dollars n'ont pas été utilisés (31 mars 2018 – 114,7 millions de dollars). Les facilités de crédit de la SIC et de PDP viennent à échéance respectivement le 31 mars 2021 et le 31 mars 2024.

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

### b) Risque de marché

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

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

Le risque de taux d'intérêt est le risque que les futurs flux de trésorerie provenant d'un instrument financier fluctuent en raison de changements dans les taux d'intérêt du marché. La Société est exposée au risque de taux d'intérêt sur ses facilités de crédit, ainsi que sa trésorerie et ses équivalents de trésorerie, qui reposent sur des taux





d'intérêt variables. Les facilités de crédit servent à financer l'aménagement des terrains et à garantir les lettres de crédit de la Société. Une variation des taux d'intérêt n'aura pas d'incidence importante sur le résultat net ou sur le résultat global de l'exercice considéré. La trésorerie et les équivalents de trésorerie ont une exposition limitée au risque de taux d'intérêt en raison de leur courte durée. La répercussion d'une variation du taux d'intérêt de +/- 0,5 % ne serait pas importante pour l'état consolidé du résultat global.

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

### c) Risque de crédit

Le risque de crédit de la Société découle de la possibilité que des locataires éprouvent des difficultés financières et ne soient pas en mesure de rembourser les sommes dues en vertu de leurs engagements. En ce qui concerne les créances à long terme sur les partenariats, les versements sont effectués à même les flux de trésorerie des partenariats. Les flux de trésorerie projetés des partenariats aux partenaires sont beaucoup plus élevés que le montant des créances à long terme dues à la Société au 31 décembre 2018.

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

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

Les créances de 39,3 millions de dollars (31 mars 2018 – 36,3 millions de dollars) de la Société comprennent principalement des soldes exigibles. La Société effectue chaque mois un examen de ses créances d'exploitation et établit une provision appropriée au moyen du modèle des pertes sur prêt attendues.

Les créances à long terme de la Société s'élevant à 57,8 millions de dollars (31 mars 2018 – 58,2 millions de dollars) englobent 57,0 millions de dollars (31 mars 2018 – 57,4 millions de dollars) de créances sur les partenaires et 0,8 million de dollars (31 mars 2018 – 0,8 million de dollars) de créances à long terme provenant d'une vente de bien immobilier pendant les exercices précédents. Chaque trimestre, la Société examine les créances sur les partenaires et les autres créances à long terme pour déterminer si des provisions sont nécessaires.

La trésorerie de la Société, y compris les dépôts bancaires et les dépôts à terme, s'élève à 442,9 millions de dollars (31 mars 2018 – 453,5 millions) et est détenue par d'importantes institutions financières, qui sont cotées AA par une agence de notation reconnue. La Société ne prévoit pas que les contreparties liées ne s'acquitteront pas de leurs obligations.

## 24. GESTION DU CAPITAL

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

	31 décembre 2018	31 mars 2018
Capitaux propres	638 791 \$	593 449 \$
Facilités de crédit	14 500	41 500
Effets à payer	419 550	428 007
Trésorerie et équivalents de trésorerie	442 939	453 472
<b>Total</b>	<b>1 515 780 \$</b>	<b>1 516 428 \$</b>

La Société détient des effets à payer à l'actionnaire. En vertu des accords connexes, ces effets ne sont exigibles que lorsque les biens immobiliers pour lesquels ils ont été émis génèrent des flux de trésorerie positifs, sauf pour i) cinq billets pour lesquels l'émetteur peut exiger un paiement de 22,0 millions de dollars lors des 12 prochains mois, et ii) un billet de 19,0 millions de dollars qui vient à échéance en 2050.

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



approuvé par le gouverneur en conseil.

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

Au 31 décembre 2018, la trésorerie et les équivalents de trésorerie totalisaient 442,9 millions de dollars. Les équivalents de trésorerie, dont les échéances sont d'au plus 21 jours, sont investis dans des dépôts à terme auprès d'une banque à charte canadienne.

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

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

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

## 25. RÉGIMES DE RETRAITE

La Société dispose de deux régimes de retraite à cotisations déterminées à l'intention de tous les employés à temps plein et de certains employés à temps partiel de la SIC. Conformément aux dispositions des régimes, les employés peuvent y adhérer dès leur date d'embauche ou après un an de service. Le coût des services rendus au cours de la période au titre de ces régimes s'est élevé à 1,1 million de dollars pour la période terminée le 31 décembre 2018 (31 décembre 2017 – 1,1 million de dollars).