

Imaginer l'avenir



Société immobilière du Canada
Canada Lands Company

Rapport annuel | 2024-2025

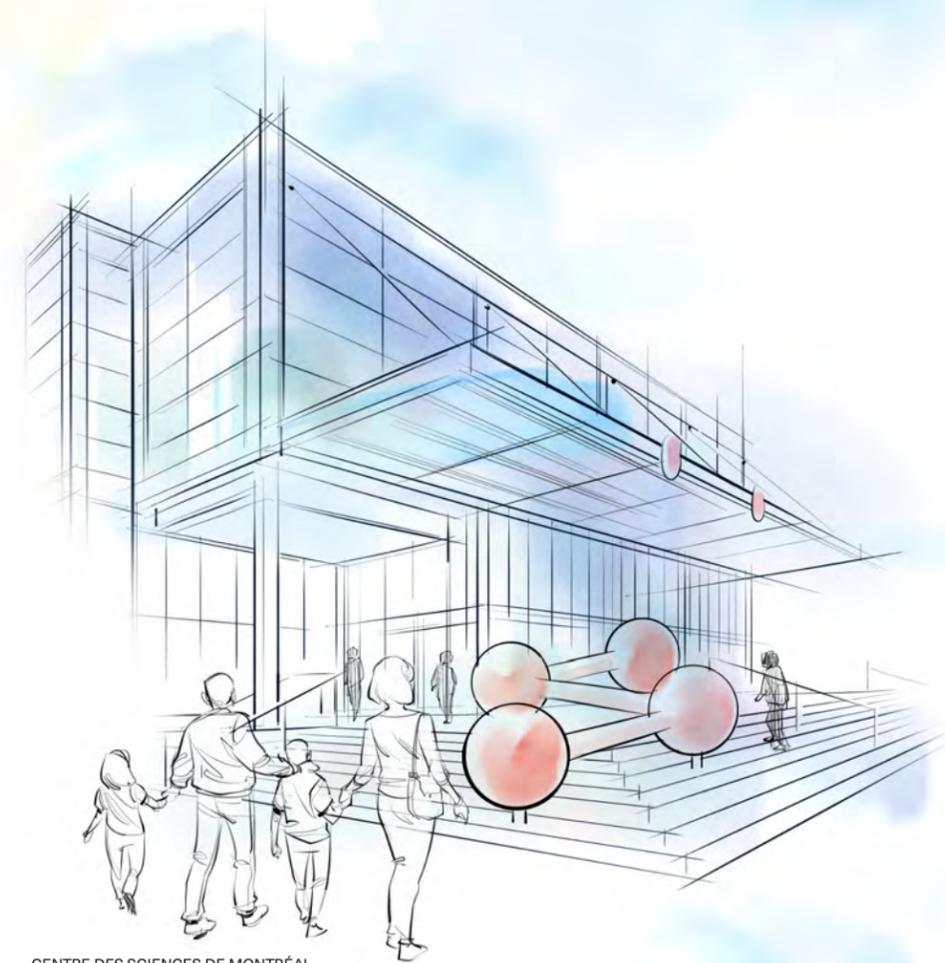
Enrichir la vie quotidienne des Canadiens



VIEUX-PORT DE MONTRÉAL



PARC DOWNSVIEW



CENTRE DES SCIENCES DE MONTRÉAL



TOUR CN

Table des matières

Nous sommes la Société immobilière du Canada	7
Ce que nous faisons et pourquoi	8
Notre approche	10
Lettre de la présidente du Conseil d'administration	14
Lettre du président-directeur général	16
Gouvernance d'entreprise	18
Faits saillants financiers	22
Rapport de gestion	25
Déclaration	53
Rapport de l'auditeur indépendant	54
États financiers consolidés	58
Notes annexes aux états financiers consolidés	64



Nous sommes la Société immobilière du Canada

La Société immobilière du Canada limitée (SICL) est une société d'État fédérale autofinancée qui présente ses résultats au Parlement du Canada par l'entremise du ministre de la Transformation du gouvernement, des Travaux publics et de l'Approvisionnement.

La SICL est une société régie par la *Loi canadienne sur les sociétés par actions* incluse dans la partie 1 de l'annexe III de la *Loi sur la gestion des finances publiques*, et un mandataire de Sa Majesté le Roi du chef du Canada.

La SICL compte les trois filiales en propriété exclusive ci-dessous, qui, avec la SICL, sont désignées collectivement comme la « Société » ou la « SICL » :

- 1** La Société immobilière du Canada CLC limitée (SIC ou Société immobilière du Canada) est une société d'État non mandataire qui exerce les principales activités immobilières de la Société dans toutes les régions du Canada et qui possède et exploite la Tour nationale du Canada (Tour CN) à Toronto, en Ontario.
- 2** La Société du Vieux-Port de Montréal Inc. (SVPM) est responsable de la gestion du Vieux-Port de Montréal (le Vieux-Port de Montréal) et du Centre des sciences de Montréal (CSM).
- 3** Parc Downsview Park Inc. (PDP) détient et gère le Parc Downsview et aménage les terrains de Downsview.

Ce que nous faisons et pourquoi

La Société immobilière du Canada transforme les anciennes propriétés du gouvernement du Canada en les réintégrant stratégiquement dans les communautés.

Nous avons fait nos preuves et possédons l'expertise nécessaire pour répondre aux besoins des Canadiens. Par l'entremise de ses filiales, la SICL transforme les anciennes propriétés du gouvernement du Canada grâce à la mobilisation communautaire et les réintègre stratégiquement dans les collectivités, tout en assurant leur durabilité et leur viabilité commerciale. La SICL investit dans certaines des attractions touristiques les plus renommées au pays qu'elle possède et supervise à Toronto et à Montréal.

Depuis 1995, la SICL a rapporté plus de 1,3 milliard de dollars au gouvernement du Canada sous la forme de dividendes déclarés, de paiement de terrains excédentaires achetés au gouvernement fédéral et d'impôts sur le résultat versés, qui inspirent les actions de la Société

sont la durabilité environnementale, l'impact social et la résilience financière. En outre, la Société réalise des progrès pour répondre au besoin d'augmenter le nombre de logements. La SICL contribue à résoudre des problèmes importants tout en exerçant ses activités de manière financière autonome. Toutes les divisions de la SICL partagent les priorités stratégiques suivantes : offrir un milieu de travail de choix, accélérer la construction de logements grâce à la transformation de propriétés excédentaires et sous-utilisées, et créer des expériences canadiennes uniques et inoubliables. Nos activités permettent de garantir que les propriétés excédentaires du gouvernement sont acquises et réaménagées ou gérées de manière à exploiter leur valeur optimale, tant financière que non financière.





- COLOMBIE-BRITANNIQUE
 - Vancouver
 - Terrains de Heather
 - Terrains de Jericho

- ALBERTA
 - Calgary
 - Currie
 - Edmonton
 - Village à Griesbach

- MANITOBA
 - Winnipeg
 - Naawi-Oodena

- ONTARIO
 - Mississauga
 - 1, rue Port Est
 - Toronto
 - Arbo Downsview
 - District d'Allen
 - Parc Downsview
 - Quartier Downsview Ouest
 - Quartier Downsview Est
 - Tour CN
 - Cité de la Tour CN (Aquarium et terrains de la phase 2)
 - Place Navy Wharf Court
 - Terrains du stade
 - Ottawa
 - Rue Booth
 - 299, avenue Carling
 - 1495, chemin Heron
 - Village des Riverains

- QUÉBEC
 - Montréal
 - Centre des sciences de Montréal
 - Vieux-Port de Montréal
 - Pointe-du-Moulin
 - 3155, chemin de la Côte-de-Liesse
 - Bassin Wellington
 - Longueuil
 - Pointe-de-Longueuil

- NOUVELLE-ÉCOSSE
 - Halifax
 - Parc Shannon

- TERRE-NEUVE-ET-LABRADOR
 - St. John's
 - Pleasantville

23

Biens immobiliers

4

Attractions



Au nom de notre Conseil d'administration, je suis heureuse de vous présenter le rapport annuel 2024-2025 de la Société immobilière du Canada limitée. Notre mission consiste à créer des collectivités dynamiques de façon innovante et durable, et à offrir des expériences canadiennes incontournables qui témoignent de notre pays. La Société immobilière du Canada valorise la résilience financière, la durabilité environnementale et vise à produire un impact social. Ces valeurs sont au cœur de la Société et se manifestent dans nos priorités pour transformer les propriétés fédérales excédentaires et sous-utilisées et pour gérer les attractions emblématiques du Canada.

Au cours des trois dernières années de ma présidence, j'ai vu la Société remplir cette mission avec une

détermination sans faille. Malgré les défis posés par le climat économique actuel, la SIC continue de créer des communautés durables et complètes, y compris des habitations et des logements abordables, tout en offrant des expériences inoubliables aux visiteurs de nos attractions. Notre approche innovante produit toujours un effet positif sur la vie des Canadiens.

Le logement reste une préoccupation essentielle, et la SIC est déterminée à faire partie de la solution. La Société satisfait ou excède les exigences municipales en matière de logements abordables. Depuis sa création, elle a créé plus de 3 000 unités abordables dans tout le pays, et des milliers d'autres unités abordables sont prévues. La Société immobilière du Canada continuera à

Nos équipes spécialisées apportent une expertise et des connaissances inestimables qui contribuent à la réussite collective de l'organisation.

travailler en étroite collaboration avec le gouvernement pour soutenir les engagements en matière de logement et s'attaquer à la crise du logement.

L'innovation et l'excellence sont au cœur de nos activités. La Société immobilière du Canada intègre les meilleures pratiques en matière de durabilité dans ses activités d'aménagement immobilier et de gestion des attractions touristiques. Nos équipes spécialisées apportent une expertise et des connaissances inestimables qui contribuent à la réussite collective de l'organisation. Grâce à leurs efforts, nous avons l'assurance que nos projets sont non seulement conformes aux attentes, mais les dépassent sur les plans de la qualité, de la durabilité et de l'impact sur la communauté.

Je tiens à exprimer ma profonde gratitude à tous les employés, aux équipes de direction et au Conseil d'administration de la SICL. Leur dévouement et leur travail acharné sont les forces motrices de nos réalisations et du succès continu de la Société immobilière du Canada.

Dans ses plans pour l'avenir, la SIC demeure fidèle à sa mission. Nous sommes fiers de nos réalisations et, ensemble, nous continuerons à innover, à exceller et à faire une différence durable dans la vie des Canadiens.

Kaye Mellish

Présidente du Conseil d'administration

Nous nous réjouissons d'accroître le nombre de logements alors que plusieurs de nos grands projets passent à l'étape suivante de leur développement.

En tant que président-directeur général, il m'incombe d'orienter la Société immobilière du Canada vers la croissance, la force et la résilience, tout en remplissant sa mission. L'année qui vient de se terminer a été un excellent exemple de ces attributs. Je suis extrêmement fier du dévouement dont font preuve nos équipes dans tout le Canada, qui mettent leur expertise au service de cette organisation et de la crise du logement à laquelle notre pays est confronté.

Durant cette période difficile, la disponibilité des logements est une préoccupation pour de nombreux Canadiens. Fortes de 30 années d'expertise en matière d'aménagement immobilier, nos équipes sont particulièrement bien placées pour travailler avec les Canadiens, l'industrie et le gouvernement afin d'accélérer la création de nouvelles occasions de logement et de construire des communautés complètes.

Ce rapport annuel vous permettra de constater que la Société immobilière du Canada continue d'engendrer un impact considérable. Au cours de l'exercice écoulé, nous avons investi près de 75 millions de dollars dans l'aménagement immobilier partout au Canada, pour des revenus de 362 millions de dollars, renforçant ainsi notre rôle de moteur économique essentiel.

En 2024, nous nous sommes engagés à construire d'ici 2031 au moins 49 000 logements, dont 20 % seront des logements abordables, en utilisant les terrains de notre portefeuille actuel.

Nous comptons voir ces chiffres augmenter à mesure que plusieurs de nos grands projets passeront aux étapes de construction de logements et que le portefeuille de terrains de la SIC se développera.

L'aménagement de l'immobilier résidentiel doit surmonter des obstacles importants, notamment le ralentissement de la demande pour la propriété bâtie et la diminution des



mis en chantier. Les incertitudes politiques, y compris nos relations avec les États-Unis, sont également une source d'inquiétude. Cependant, malgré ces défis, nos équipes continuent de faire progresser les projets.

À Vancouver, notre projet des Terrains de Heather a franchi une étape importante en collaboration avec nos partenaires des nations Squamish, Musqueam et Tsleil-Waututh (MST), avec la promulgation du rezonage. À Toronto, notre plan pour le district de Downsview Ouest a reçu l'approbation unanime du conseil municipal et franchi une étape de plus pour devenir l'une des plus grandes collectivités orientées vers les transports en commun du pays. Ces deux projets permettront de créer plus de 10 000 logements nouveaux et diversifiés, dont le besoin se fait cruellement sentir.

Notre division Attractions a enregistré de très solides résultats au cours de l'année écoulée, avec des revenus de 131 millions de dollars. L'accueil de plus de 10 millions de visiteurs par année n'est possible que grâce à l'engagement inébranlable des membres de notre équipe, qui réfléchissent de façon innovante à la façon dont ils peuvent offrir une expérience inoubliable et typiquement canadienne à nos hôtes et à nos visiteurs.

Avec l'entrée en fonction d'un nouveau gouvernement fédéral, la Société immobilière du Canada est prête à continuer à produire des résultats et un impact positif sur l'évolution de nos divisions Immobilier et Attractions et de l'organisation dans son ensemble au cours des mois et des années à venir.

Stéphane Déry

Président-directeur général

Gouvernance d'entreprise

Le Conseil d'administration de la SICL a maintenu une structure de gouvernance solide durant l'exercice 2024/25, ce qui a permis à la Société de continuer à fournir des services en tant que société d'État d'aménagement immobilier et de gestion des attractions touristiques du gouvernement du Canada.

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

Tous les membres du Conseil d'administration de la SICL sont également des administrateurs de ses trois filiales en propriété exclusive : la SIC, la SVPM et PDP. Le président-directeur général de la SICL est aussi membre des Conseils d'administration des filiales.

Les comités du Conseil et leurs fonctions

Tous les comités du Conseil d'administration sont composés d'au moins trois administrateurs, qui ne font pas partie de la direction ou du personnel de la SICL ou de l'une de ses filiales (à l'exception du président-directeur général, le cas échéant). Selon la convention actuelle, tous les administrateurs doivent être membres de tous les comités (à l'exception du président-directeur général, qui n'est pas membre du comité de vérification et des risques). Même si le Conseil d'administration peut déléguer diverses tâches à ses comités, chacun d'eux reste sous la direction du Conseil d'administration et a pour responsabilité ultime de rendre des comptes au

Conseil et, s'il y a lieu, de lui faire des recommandations pour examen.

Comité des attractions touristiques

Le Comité des attractions touristiques fournit des conseils, une supervision et une orientation stratégique à la direction et au Conseil d'administration en ce qui concerne la division Attractions de la Société. La division Attractions de la Société comprend généralement, mais sans s'y limiter, la Tour CN, le Centre des sciences de Montréal, le Vieux-Port de Montréal et le parc Downsview.

Comité de gouvernance

Le comité de gouvernance examine les processus, les structures, les lignes directrices et les pratiques de gouvernance d'entreprise et fait des recommandations au Conseil d'administration de la Société à leur sujet, afin de faciliter, d'évaluer et d'améliorer continuellement l'efficacité du Conseil dans la supervision des activités et des affaires de la Société.

Comité des ressources humaines

Le comité des ressources humaines a pour mandat d'examiner toutes les questions relatives aux ressources

humaines de la Société et de présenter au Conseil d'administration des rapports à ce sujet, accompagnés de recommandations, s'il y a lieu, entre autres, sur la rémunération et les avantages sociaux des employés, les régimes de retraite, le roulement du personnel et la planification de la relève, ainsi que sur les relations de travail.

Comité immobilier

Le comité immobilier fournit des conseils, une supervision et une orientation stratégique à la direction de la Société et au Conseil d'administration en ce qui concerne les projets immobiliers de la Société.

Approche communautaire du Conseil

Même si les réunions du Conseil d'administration ont lieu le plus souvent à Toronto (où se trouve le siège social de la Société), les administrateurs peuvent, à l'occasion, se réunir dans d'autres villes du Canada afin de mieux connaître les divers projets de la Société et les collectivités dans lesquelles ils sont mis en œuvre. Au cours du dernier exercice, le Conseil d'administration s'est réuni en personne à Calgary, Halifax, Montréal et Toronto.

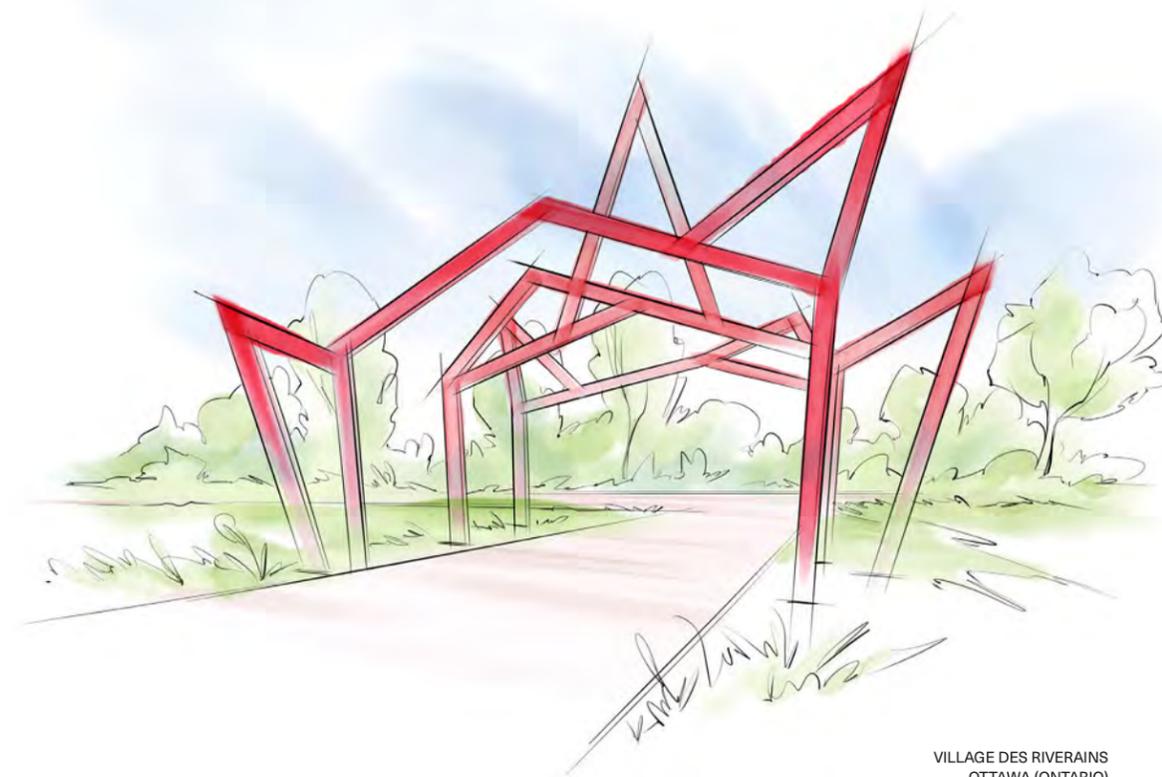
Formation continue des administrateurs

Conformément aux pratiques exemplaires de gouvernance d'entreprise, les administrateurs participent à des activités de formation continue et à des séances de formation qui améliorent leurs compétences, leur rendement et leur contribution au Conseil.

Participation et rémunération des administrateurs

Le Conseil d'administration s'est réuni à sept reprises au cours du dernier exercice. Quatre de ces rencontres ont eu lieu en personne et trois par vidéoconférence. La rémunération de la présidente du Conseil et des administrateurs, qui est fixée par le gouverneur en conseil, consiste en des honoraires annuels payés d'avance de 9 400 \$ pour la présidente et de 4 500 \$ pour les administrateurs, en plus d'un tarif quotidien de 375 \$ pour la présidente et les administrateurs. Le tableau ci-après indique la participation des administrateurs aux réunions et vidéoconférences de la SICL durant l'exercice.

PARTICIPATION DES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION	RÉUNIONS
Kaye Melliship	7/7
Dr Tareq Al-Zabet	7/7
Victoria Bradbury	7/7
Guy Harvey	6/7
Brenda Knights	7/7
Margaret MacDonald	7/7



VILLAGE DES RIVERAINS
OTTAWA (ONTARIO)

Vue d'ensemble de l'équipe

Conseil d'administration

Au 1^{er} avril 2025



Kaye Melliship
Présidente



Dr Tareq Al-Zabet
Administrateur



Victoria Bradbury
Administrateur



Guy Harvey
Administrateur



Brenda Knights
Administrateur



Margaret MacDonald
Administrateur

Équipe de la haute direction

Au 1^{er} avril 2025



Stéphan Déry
Président-directeur général



Greg Barker
Chef, Affaires juridiques et vice-président principal, Gouvernance d'entreprise



Elisa Campbell
Vice-présidente, Immobilier (Ouest)



James Cox
Vice-président, Immobilier (région centrale)



Isabel Dansereau
Cheffe de l'exploitation, Attractions (Québec) et directrice générale (Vieux-Port de Montréal)



Tara Dinsmore
Vice-présidente, Immobilier, RCN et vice-présidente, Acquisitions et développement commercial



Peter George
Chef de l'exploitation, Tour CN



Marcelo Gomez-Wiuckstern
Chef, Communications et Affaires publiques



Deana Grinnell
Première vice-présidente, Immobilier



Neil Jones
Premier vice-président, Attractions touristiques



Teresa Law
Chef des ressources humaines



Pierre-Marc Mongeau
Vice-président, Immobilier (Québec et Atlantique et Vieux-Port de Montréal)



Matthew Tapscott
Premier vice-président, Finances et chef des services financiers

Faits saillants financiers

845 M\$

Produits générés au cours des trois dernières années (282 M\$/an).

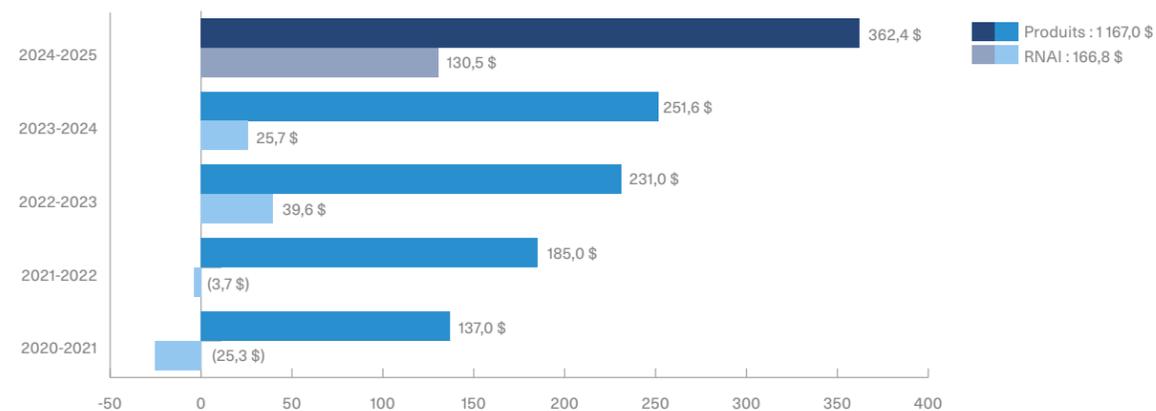
196 M\$

Résultat net avant impôts générés au cours des trois dernières années.

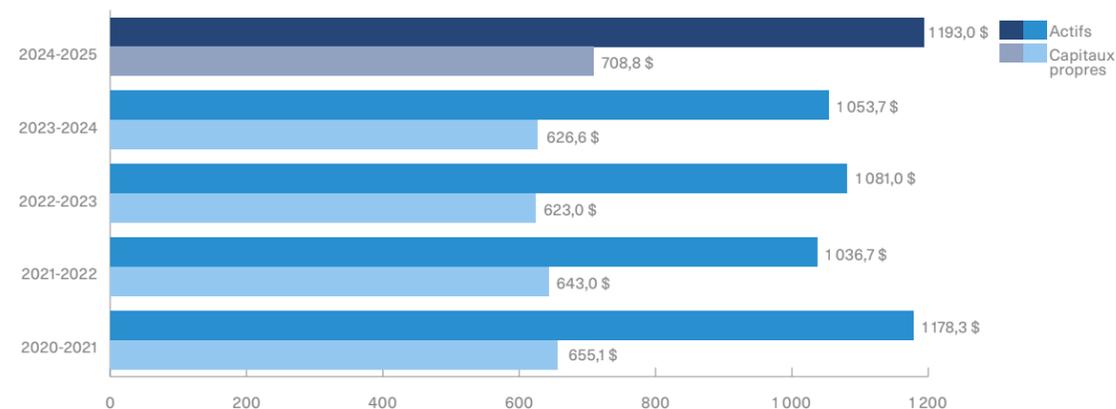
1,2 G\$

Actifs au 31 mars 2025. Augmentation de 13 % par rapport à l'année précédente.

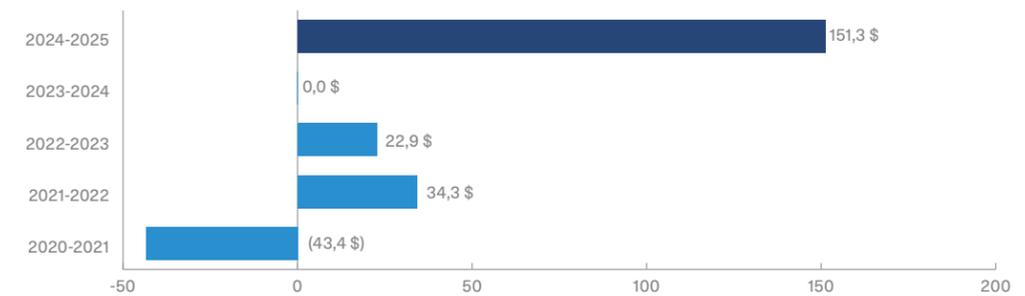
Produits et résultat net avant impôts



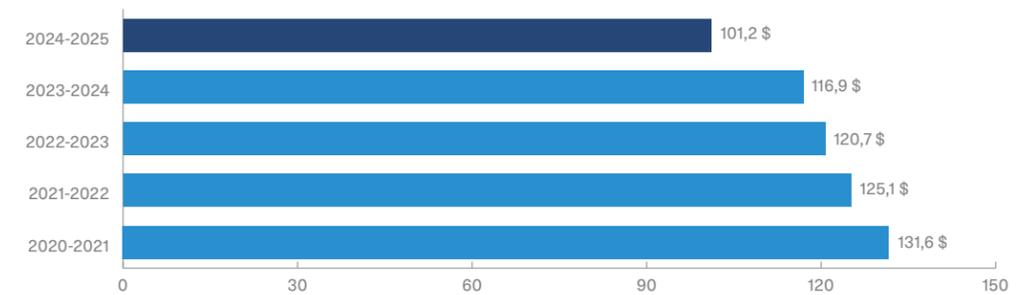
Actifs et capitaux propres



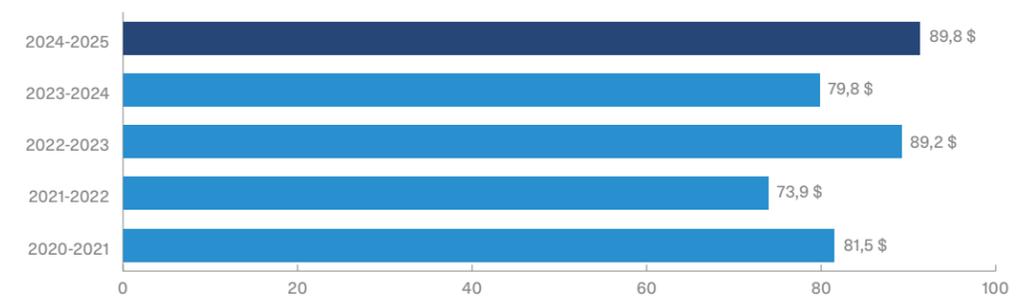
Flux de trésorerie d'exploitation



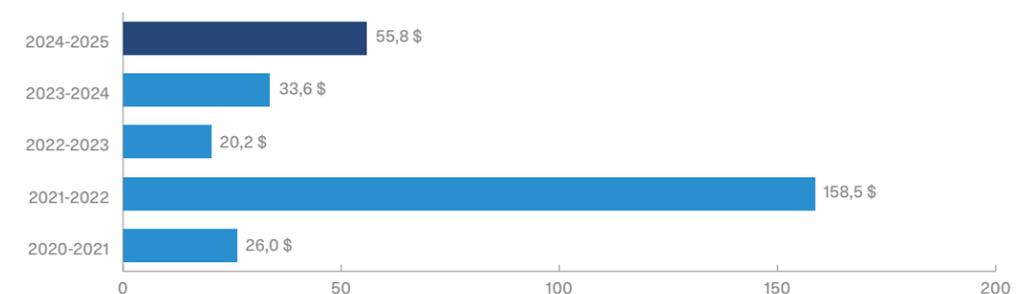
Facilités de crédit disponibles



Investissements en capital



Rendement pour l'actionnaire



151 M\$

Entrées de trésorerie d'exploitation en 2024-2025.

414 M\$

Investissements en capital au cours des cinq dernières années (83 M\$/an)

294 M\$

Rendement pour l'actionnaire au cours des cinq dernières années.

Rapport de gestion

POUR L'EXERCICE CLOS LE 31 MARS 2025

Ce rapport de gestion fournit d'importants renseignements à propos des affaires de la Société immobilière du Canada limitée (SICL) et de ses filiales (collectivement la « Société »), de son rendement financier pour l'exercice clos le 31 mars 2025 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 vérifiés et les notes complémentaires de la SICL (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 25 juin 2025, à moins d'indication contraire.

Le Conseil d'administration de la SICL (le « Conseil d'administration ») a approuvé cette divulgation.

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

Les publications de la Société en matière d'information financière sont accessibles sur le site Web de la Société, à l'adresse www.clc-sic.ca/francais.



MONUMENT AD ASTRA
EDMONTON, ALBERTA

Vue d'ensemble

Faits saillants sur le rendement

	Exercice clos le 31 mars 2025	Exercice clos le 31 mars 2024	Période de trois ans close le 31 mars 2025
Produit brut	362,4 \$	251,6 \$	844,8 \$
Total du bénéfice d'exploitation*	186,0	82,6	352,9
Total de la marge bénéficiaire d'exploitation*	51,3 %	32,8 %	41,8 %
Total du résultat net avant impôts	130,5	25,7	195,8
Acquisitions	25,3	–	52,4
Investissement	89,8	79,8	258,8
Liquidités provenant des activités d'exploitation	151,3	–	174,3
Total des facilités de crédit**	101,2	116,9	101,2
Impôts sur le bénéfice net versés	13,0	23,6	46,8
Dividendes versés au gouvernement du Canada	11,0	10,0	31,0
Remboursements initiaux et remboursements d'effets au gouvernement du Canada	22,9	–	22,9
Total des actifs**	1 193,2	1 053,7	1 193,2

* Bénéfice d'exploitation = Total du bénéfice net avant les impôts, les intérêts et les autres charges, la perte de valeur, les coûts antérieurs à l'acquisition ainsi que les radiations et les frais généraux et administratifs.

** Le montant du total des facilités de crédits disponibles et le montant du total de l'actif indiqués dans les deux colonnes correspondent au solde de clôture au 31 mars 2025.
Les faits saillants sur le rendement sont abordés plus en détail à la rubrique « Ressources, risques et liens ».

Faits saillants de l'exercice 2024/25

Financier

- La Société a été en mesure :
 - de générer des produits de 362,4 \$, ce qui représente une augmentation de 110,8 \$ (44,0 %) par rapport à l'exercice précédent;
 - de produire un bénéfice d'exploitation de 186,0 \$ au cours de l'exercice, une hausse de plus de 100,0 \$ (> 100,0 %) par rapport à l'exercice précédent.
- La Société a investi plus de 89,0 \$, surtout dans ses aménagements immobiliers au sein de collectivités partout au pays et dans ses attractions touristiques.
- La Société a déclaré un dividende de 20,0 \$, a réinvesti 9,0 \$ pour soutenir les initiatives en matière de logement prévues dans le budget fédéral de 2024 et a versé un dividende net de 11,0 \$ à son actionnaire.
- La Société a effectué des remboursements de 22,9 \$ de billets à ordre aux anciens gardiens des biens et a fait des versements d'impôt sur le revenu de 13,0 \$.
- La Société a généré 151,3 \$ de flux de trésorerie d'exploitation au cours de l'exercice.

Faits saillants opérationnels et autres faits saillants

- Au cours de l'exercice, la Société a permis la construction de plus de 4 100 unités de logement au Canada, dont 35 % en tant que logements abordables, soit une augmentation globale de 75 % par rapport à l'exercice précédent.
- La Société a fait avancer un certain nombre d'initiatives de logement du budget de 2024, y compris la création d'une équipe d'innovation en matière de logement afin de soutenir l'élargissement des activités de la Société visant à construire davantage de logements sur les terrains publics et à faire avancer rapidement la location de terrains à des fins de logement à long terme et temporaire. C'est ainsi que la Société, en partenariat avec des organismes sans but lucratif locaux et la Société canadienne d'hypothèques et de logement (la « SCHL »), a conclu quatre baux résidentiels à long terme pour trois de ses propriétés mentionnées dans le budget de 2024, pour permettre un plus grand nombre de logements, y compris le logement abordable, plus rapidement.
- Au cours de la période, la Société a acquis une participation de 50 % dans une part du projet Currie à Calgary de son partenaire Embassy Bosa Inc. (Bosa), projet couvrant 7,9 hectares (19,6 acres).
- Durant la période, le gouvernement fédéral a lancé la banque des terrains publics du Canada, laquelle comprend un outil de cartographie géospatiale permettant de consulter les biens immobiliers gouvernementaux susceptibles d'accueillir des logements. La Société y a inscrit certains de ses biens afin d'obtenir des offres, de la rétroaction ou encore des propositions d'évaluation.
- Grâce à des investissements, à des acquisitions et au flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles, les actifs de la Société ont augmenté pour atteindre 1 193,2 \$, soit une augmentation de 13,2 % par rapport à l'exercice précédent.
- Les attractions touristiques de la Société ont accueilli plus de 2,5 millions d'invités payants au cours de l'exercice, ce qui représente une augmentation d'environ 1,1 % par rapport à l'exercice précédent.

Résumé financier des trois derniers exercices

- Au cours de la période de trois ans, la Société a investi plus de 258,0 \$, surtout dans ses projets d'aménagement immobilier et ses attractions touristiques. Les investissements dans l'immobilier ont été réalisés partout au pays, dans le cadre de projets à Vancouver, Edmonton, Calgary, Toronto, Ottawa, Winnipeg, Montréal, Dartmouth et St. John's. Les investissements dans les attractions touristiques visaient surtout la Tour CN, la SVPM et le Parc Downsview.
- Au cours de cette période, la Société a procuré à son actionnaire une contribution de près de 54,0 \$ sous forme de dividendes, de remboursements initiaux et de remboursements en espèces des billets, ainsi que de versements d'impôt sur le revenu supplémentaires de 46,8 \$.
- La SICL a généré des produits de près de 845,0 \$, ce qui donne un bénéfice d'exploitation de 352,9 \$ et une marge bénéficiaire d'exploitation de 41,8 %.

Mise à jour sur les activités

Malgré diverses turbulences sur un certain nombre de marchés immobiliers et des incertitudes macroéconomiques, la division Immobilier de la Société a été en mesure de réaliser des ventes de terrains immobiliers de près de 170,0 millions de dollars. La division Attractions de la Société a enregistré de bons résultats financiers au cours de l'exercice, comparables à ceux de l'exercice précédent. Les produits de location de la Société ont été légèrement inférieurs à ceux de l'exercice précédent, mais devraient augmenter au cours des prochaines années, car la Société continue d'examiner sa stratégie de location, en particulier pour faciliter la production de logements. Les intérêts et autres produits divers étaient élevés, mais inférieurs à ceux de l'exercice précédent en raison de la baisse des taux d'intérêt globaux. La Société a engagé des frais généraux et administratifs plus élevés pour soutenir les produits plus élevés, ainsi qu'investir dans ses initiatives, comme celle visant à permettre un plus grand nombre de logements plus rapidement.

Le budget de 2024 a été présenté le 16 avril 2024. Une partie importante du budget est consacrée à fournir plus rapidement des logements aux Canadiens. Le budget proposé mentionne le financement possible de la Société et la collaboration avec le ministère de la Défense nationale (MDN) pour céder des biens immobiliers excédentaires prometteurs pour la construction domiciliaire. Le budget de 2024 prévoit également un certain nombre d'autres initiatives en matière de logement auxquelles la Société pourrait participer, notamment la location à long terme, la réduction des délais de cession, l'accélération des transactions, la possibilité de construire des logements sur des propriétés fédérales utilisées activement et la collaboration avec des sociétés d'État fédérales. L'incidence du budget de 2024 continue d'être déterminée et évaluée à mesure que les parties, y compris la Société, travaillent à sa mise en œuvre.

Les marchés de l'immobilier du pays constituent encore un défi pour les promoteurs immobiliers, compte tenu du contexte économique actuel caractérisé par des taux d'intérêt élevés et des coûts croissants, alors même que le besoin de logements supplémentaires, tout particulièrement les logements abordables, dont de nombreuses personnes en font une priorité, continue de susciter des discussions. Les vastes pressions inflationnistes semblent s'être dissipées au fur et à mesure que l'inflation redescendait à des niveaux plus coutumiers. Au Canada, une inflation réduite et un ralentissement de la

croissance économique ont permis à la Banque du Canada d'assouplir considérablement sa politique monétaire ces derniers mois, ce qui devrait, au fil du temps, aider le marché immobilier résidentiel. Les priorités du nouveau gouvernement fédéral étant de réduire les coûts pour les Canadiens et de rendre le logement plus abordable, il est permis d'espérer que cela contribuera à relancer l'activité du marché immobilier, en particulier le marché résidentiel. Cependant, l'aide d'autres ordres de gouvernement et de partenaires clés sera nécessaire afin de générer l'élan requis pour résoudre la crise du logement.

Cela dit, l'incertitude macroéconomique s'est accrue en raison du risque géopolitique. La nouvelle administration américaine et ses politiques, notamment commerciales, pourraient avoir des répercussions importantes sur l'économie canadienne, en créant des pressions inflationnistes, du chômage, des changements dans les comportements des clients ou un repli économique.

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), collectivement appelés les « filiales de la SICL ».

La SICL possède trois divisions :

- Immobilier.
- Attractions.
- Services partagés et corporatifs.

La division Immobilier englobe principalement les terrains d'aménagement de la SIC et de PDP (les « terrains de Downsview ») et comprend quatre régions : l'Ouest, la région centrale, la région de la capitale nationale (la « RCN ») et Québec/Atlantique.

La division Attractions comprend la Société du Vieux-Port de Montréal (SVPM), le Centre des sciences de Montréal (CSM), le Parc Downsview et la Tour CN.

La SICL remplit son mandat, lequel 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 confié à la Société par le gouvernement du Canada (le « gouvernement ») à la reprise des activités de la Société en 1995.

Le mandat conféré à la SICL consiste à « veiller à la réintégration et au redéveloppement commercial, de manière novatrice et viable, des propriétés excédentaires du gouvernement du Canada dans leurs collectivités locales, tout en aménageant, conservant et gérant certains biens immobiliers et attractions touristiques canadiennes incontournables ».

La SIC détient des biens immobiliers dans différentes provinces à l'échelle du pays et à différents états de développement, notamment à Vancouver en Colombie-Britannique, à Calgary et à Edmonton en Alberta, à Winnipeg au Manitoba, à Ottawa, à Mississauga et à Toronto en Ontario, à Montréal au Québec, à Dartmouth en Nouvelle-Écosse et à St. John's à Terre-Neuve-et-Labrador.

Le site de PDP occupait initialement 231 hectares (572 acres) sur l'ancienne base des Forces canadiennes à Toronto. Le portefeuille de PDP se compose de biens destinés à des activités récréatives actives et à des activités commerciales, d'un parc et de biens immobiliers d'aménagement.

La Tour CN est un monument 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, en bordure du fleuve Saint-Laurent. Ses principales activités s'articulent autour de deux domaines principaux : le Vieux-Port de Montréal (VPM), qui gère et organise des activités sur un site urbain récréatif, touristique et culturel de 2,5 km de long longeant le fleuve Saint-Laurent, ainsi que le CSM, qui exploite le Centre des sciences et le cinéma IMAX.

Gouvernance

Le Conseil d'administration de la SICL est composé du président et de six administrateurs. Pour obtenir plus de renseignements sur la gouvernance de la SICL, veuillez vous reporter à la section « Gouvernance d'entreprise » dans le rapport annuel 2024-2025 de la SICL.

Le total des dépenses engagées par le Conseil d'administration pour l'exercice, y compris les frais de réunion, de déplacements, de conférences et de séminaires, d'assurance responsabilité, d'honoraires annuels et d'indemnités quotidiennes s'élève à 0,4 \$ (0,4 \$ au 31 mars 2024). Les dépenses du Conseil d'administration et de la haute direction sont publiés sur le site Web de la SIC, www.clc-sic.ca/francais/rapports-et-depenses.

Résultats financiers de 2024-2025

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 l'exercice clos le 31 mars 2025 par rapport à l'exercice précédent.

Au cours de l'exercice, la division Attractions a amélioré ses excellents résultats financiers de l'exercice précédent, en augmentant la fréquentation des visiteurs payants de plus de 28 000 et ses produits de 0,3 \$ comparativement au 31 mars 2024.

La division Immobilier a connu un solide exercice en réalisant des ventes immobilières de 168,6 \$. Elle continue de faire face à des turbulences, particulièrement pour les ventes de terrains, car la demande globale de terrains d'aménagement est toujours inférieure aux moyennes historiques, comme le montre la baisse des mises en chantier et des ventes de nouveaux logements dans tout le pays et dans de nombreux marchés importants où la Société a des projets. La Banque du Canada a réduit son taux directeur de 225 points de base entre juin 2024 et mars 2025, après une année presque entière de statu quo. En outre, de nombreux acteurs, notamment aux niveaux fédéral, provincial, territorial et municipal, continuent d'exercer de fortes pressions pour faire construire davantage de logements au Canada, en particulier des logements abordables, et le faire rapidement.

Les activités de location de la Société au cours de l'exercice ont continué d'afficher une forte amélioration à la fois dans la division Immobilier et dans la division Attractions.

Les intérêts et autres produits divers de la Société étaient inférieurs de 2,6 \$ par rapport à l'exercice précédent en raison d'un contexte de taux d'intérêt plus bas.

Résultats financiers

Exercices clos le 31 mars	2025	2024
Ventes immobilières	168,6 \$	55,0 \$
Attractions touristiques, aliments, boissons et autres produits d'accueil	131,0	130,7
Activités de location	45,9	46,4
Intérêts et autres produits divers	16,9	19,5
Produit brut	362,4 \$	251,6 \$
Frais généraux et administratifs	42,9	32,2
Résultat avant impôts	130,5	25,7
Résultat net et résultat global (après impôts)	93,2	13,9

Résultats par entité

Exercices clos le 31 mars	2025				2024			
	SVPM	PDP	SIC	Total	SVPM	PDP	SIC	Total
Ventes immobilières	– \$	– \$	168,6 \$	168,6 \$	– \$	– \$	55,0 \$	55,0 \$
Attractions touristiques, aliments, boissons et autres produits d'accueil	12,6	1,3	117,1	131,0	11,7	1,0	118,0	130,7
Activités de location	12,6	14,6	18,7	45,9	11,8	12,3	22,3	46,4
Intérêts et autres produits divers	3,3	0,2	13,4	16,9	3,1	0,6	15,8	19,5
Produit brut	28,5 \$	16,1 \$	317,8 \$	362,4 \$	26,6 \$	13,9 \$	211,1 \$	251,6 \$
Frais généraux et administratifs	5,8	1,3	35,8	42,9	(1,3)	1,2	32,3	32,2
Résultat (perte) avant impôts	(18,7)	(3,3)	152,5	130,5	(21,9)	(2,8)	50,4	25,7
Résultat global après impôts	(18,7)	(2,4)	114,3	93,2	(21,9)	(2,1)	37,9	13,9

Activités par type de produit

Le produit brut se chiffrait à 362,4 \$ pour l'exercice et provenait de quatre sources principales :

1. Ventes immobilières

Les ventes immobilières de 168,6 \$ pour l'exercice comprennent les ventes de biens immobiliers aménagés à titre de terrains à bâtir et de terrains individuels vendus à des constructeurs. Les produits englobent les ventes conclues dans des projets particuliers à travers le pays, en fonction des différents marchés.

La Société a généré un bénéfice brut de 104,5 \$ (ou 62,0 %) sur les ventes immobilières pour l'exercice. Le bénéfice brut généré au cours de l'exercice précédent était de 10,4 \$ (ou 18,9 %). Un rajustement des coûts d'achèvement des projets de 4,0 \$ à l'égard des ventes des exercices antérieurs est inclus dans le bénéfice brut de l'exercice en cours.

Les ventes de terrains immobiliers et le bénéfice brut dépendent de la nature et de la combinaison des biens vendus au cours d'un exercice donné. Ainsi, l'activité de la Société ne permet pas nécessairement d'obtenir un volume de ventes constant ni une répartition géographique constante sur 12 mois.

Les marges varient considérablement d'un projet à l'autre et dépendent de nombreux facteurs, dont la demande du marché dans la région où se déroule le projet, la proximité d'un aménagement concurrentiel, la combinaison de produits à l'intérieur du projet, le coût du terrain et le délai de vente d'un projet.

2. Attractions, aliments, boissons et autres produits d'accueil

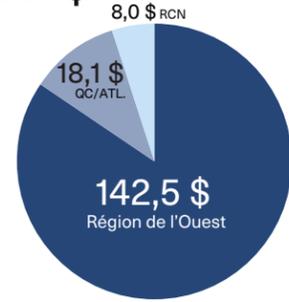
Les attractions touristiques, aliments, boissons et autres produits d'accueil représentent les produits découlant des activités opérationnelles de la Tour CN et englobent les entrées, les restaurants et les attractions touristiques connexes, ainsi que les activités opérationnelles de la SVPM, du CSM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

La Tour CN a généré des produits de 120,0 \$ pour l'exercice, ce qui est comparable à ceux de l'exercice précédent. Le bénéfice avant intérêts, impôts et amortissement (BAIIA) de la Tour CN a représenté 55,2 \$ pour l'exercice, une baisse de 2,3 \$ comparativement à l'exercice précédent. Le recul du BAIIA, par rapport à l'exercice précédent, est principalement attribuable aux pressions des intrants qui ont entraîné une baisse des marges.

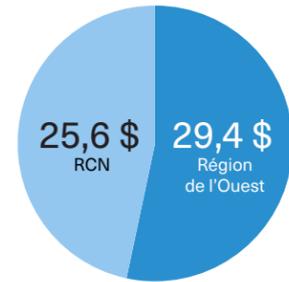
Au cours de l'exercice, la Tour CN a accueilli plus de 1,7 million de visiteurs, soit un peu moins qu'au cours de l'exercice précédent.

Ventes immobilières par région

Total – 2024/25
168,6 M\$



Total – 2023/24
55,0 M\$



Les produits du SVPM, y compris du CSM, se sont chiffrés à 12,6 \$ pour l'exercice, ce qui est supérieur de 0,9 \$ à ceux de l'exercice précédent. Le CSM a généré des produits de 6,8 \$ des ventes de billets (6,6 \$ au cours de l'exercice précédent), grâce à plus de 0,5 million de visiteurs reçus à son cinéma IMAX et à ses expositions.

Le Parc Downsview a enregistré des produits de 1,3 \$ pour l'exercice provenant de ses programmes et de ses événements, soit 0,3 \$ de plus que l'exercice précédent.

3. Activités de location

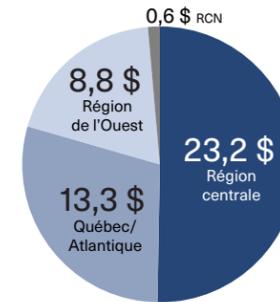
Les activités de location englobent les produits tirés des biens commerciaux, industriels et résidentiels détenus à titre de placements ainsi que des biens immobiliers sis sur des terrains en voie d'aménagement et détenus partout au pays en vue d'être aménagés.

Les produits de location de 45,9 \$ réalisés au cours de l'exercice ont été générés par 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. Les produits de location pour l'exercice étaient inférieurs de 0,5 \$ à ceux enregistrés à l'exercice précédent.

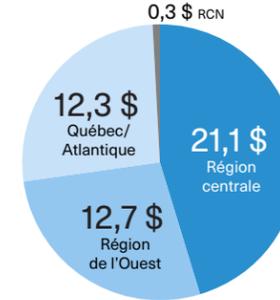
La Société a généré des produits de 16,9 \$ (36,8 %) de ses activités de location pour l'exercice. Le bénéfice de location pour l'exercice est de 3,8 \$ (ou 8,2 %). Les activités de location comprennent le recouvrement des déficits cumulatifs d'exploitation proportionnels des exercices antérieurs relatifs à une parcelle de terrain vendue.

Produits de location par région

Total – 2024/25
45,9 M\$



Total – 2023/24
46,4 M\$



4. Intérêts et autres produits divers

Les intérêts et autres produits divers s'élèvent à 16,9 \$ pour l'exercice, une baisse de 2,6 \$ par rapport à l'exercice précédent. Les intérêts et autres produits divers comprennent principalement des intérêts sur la trésorerie et les équivalents de trésorerie, les créances à long terme, ainsi que des dons et des produits de parrainage de la SVPM. Les principaux facteurs de la diminution des produits pour l'exercice, comparativement à l'exercice précédent, sont les taux d'intérêt plus bas sur les soldes de trésorerie de la Société.

Autres éléments

1. Frais généraux et administratifs

Les frais généraux et administratifs de 42,9 \$ pour l'exercice étaient supérieurs à ceux de l'exercice précédent de 10,7 \$. L'augmentation des frais généraux et administratifs est principalement due aux économies ponctuelles réalisées l'année précédente au titre des économies de 4,8 \$ réalisées sur les PERI, sur la base des estimations actuelles et des informations relatives à l'OPMC, ce qui se traduit par un impact total de 7,1 \$ d'une année à l'autre. En outre, les frais généraux ont augmenté pour soutenir les produits supplémentaires générés, ainsi que les dépenses liées aux grandes initiatives de l'entreprise et du budget 2024.

2. Perte de valeur, coûts antérieurs à l'acquisition et radiations

Au cours de l'exercice, la Société a engagé des dépenses de ce type de 11,6 \$, inférieures de 2,5 \$ à celles enregistrées à l'exercice précédent. Ces dépenses sont, de par leur nature, largement non récurrentes et peuvent fluctuer d'une année à l'autre en fonction de divers facteurs.

3. Intérêts et autres produits divers

Les intérêts et autres produits divers sont généralement constitués des intérêts non capitalisés sur les facilités de crédit de la Société ou des intérêts théoriques sur ses billets à ordre. Les charges de 1,0 \$ étaient inférieures de 9,6 \$ à celles enregistrées à l'exercice précédent. La baisse des taux d'intérêt et des autres charges est principalement attribuable à la charge d'intérêts ponctuelle de l'exercice précédent liée à la contestation des PERI par la SVPM.

4. Impôts

La Société a eu une charge d'impôts exigible nette de 37,4 \$ au cours de l'exercice, qui comprend une charge d'impôts exigible de 35,5 \$ et un recouvrement de la charge d'impôts différée de 1,9 \$. La charge d'impôts exigible a diminué par rapport à l'exercice précédent en raison de l'augmentation du résultat imposable de la SIC. La situation actuelle de la Société concernant les actifs d'impôts différés de la SVPM correspond à sa situation au 31 mars 2024, laquelle consiste à ne pas comptabiliser les avantages des actifs d'impôts différés de la SVPM, qui sont principalement attribuables aux pertes autres que des pertes en capital et aux différences temporaires, car il est peu probable qu'ils soient utilisés dans l'avenir. Il en résulte qu'au cours de l'exercice, 4,8 \$ d'avantages découlant des actifs d'impôts différés n'ont pas été comptabilisés. Une fois ajusté pour les actifs d'impôts différés de la SVPM non comptabilisés, le taux d'imposition effectif de la charge d'impôts exigible de 28,6 % pour la période est inférieur au taux d'imposition effectif de la période correspondante de l'exercice précédent de 45,8 %; les deux taux d'imposition effectifs sont supérieurs aux taux prévus par les dispositions législatives principalement en raison des pertes fiscales de la SVPM qui ne sont pas comptabilisées à des fins fiscales.

Situation financière

Actifs

Résumé des actifs de la Société

Exercices clos le 31 mars	2025	2024
Trésorerie et équivalents de trésorerie	337,7 \$	223,2 \$
Stocks	463,5	447,8
Immobilisations corporelles	161,8	160,1
Actifs d'impôts différés à recouvrer	69,0	70,8
Créances à long terme	58,0	64,9
Immeubles de placement	51,4	29,3
Créances clients et autres actifs	51,8	57,6
Total	1 193,2 \$	1 053,7 \$

Trésorerie et équivalents de trésorerie

La Société conserve des niveaux élevés de liquidités afin d'être en mesure de saisir d'éventuelles possibilités et de faire face aux risques potentiels de devoir mobiliser rapidement des sommes importantes. Au 31 mars 2025, les soldes de la trésorerie et des équivalents de trésorerie, détenus auprès d'importantes banques à charte canadienne et institutions financières, totalisaient 337,7 \$. Sur les 9,0 \$ de trésorerie initialement réservés, 8,5 \$ restent pour financer des initiatives prévues au budget de 2024.

Au cours de l'exercice, la Société a aussi investi 89,8 \$ en immobilisations, tant dans l'immobilier que dans les attractions touristiques, a versé un dividende de 11,0 \$ à son actionnaire et a payé ses impôts exigibles de 13,0 \$, notamment ceux exigibles de l'exercice précédent et a financé son fonds de roulement.

La stratégie de placement de la Société consiste à optimiser plutôt qu'à maximiser le rendement financier de sa trésorerie et de ses équivalents de trésorerie. Étant donné la nature du passif de la Société, en particulier du passif courant, il est important que ses placements génèrent un niveau élevé de liquidités et protègent contre une érosion du capital.

Stocks

Les stocks de la Société incluent 4,8 \$ de biens immobiliers destinés à l'aménagement futur (96,8 \$ au 31 mars 2024), 458,7 \$ de biens immobiliers en voie d'aménagement (351,0 \$ au 31 mars 2024) et 0 \$ de biens immobiliers destinés à la vente (0 \$ au 31 mars 2024).

Les biens immobiliers destinés à l'aménagement futur se trouvent à divers stades de planification en date du 31 mars 2025. La Société s'attend à ce que la presque totalité de son inventaire classé comme biens immobiliers destinés à l'aménagement futur, soit plus de 4,0 \$ de ces stocks, soit classée comme des biens immobiliers en voie d'aménagement au cours des 12 prochains mois après l'obtention de diverses approbations de planification.

Les stocks sont comptabilisés au plus faible du coût et de la valeur nette de réalisation. Au cours de la période, aucune dépréciation ou reprise de dépréciation n'a été incluse dans l'état consolidé du résultat global.

La Société a engagé des dépenses de 62,5 \$ en immobilisations pour les stocks de biens immobiliers au cours de l'exercice, comparativement à 56,4 \$ pour l'exercice précédent. Les dépenses liées aux stocks varient d'une période à l'autre, selon les dépenses requises et prévues pour les biens en question dans le but de les préparer pour les vendre.

Les investissements réalisés par la Société dans ses biens immobiliers continuent de bénéficier de rendements prévisionnels rentables. Ils s'inscrivent dans la volonté de la Société de créer une plus-value pour les collectivités locales dans lesquelles ses projets d'aménagement se déroulent.

Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles se composent principalement de la Tour CN, du Parc Downsview, du CSM et du VPM. Les dépenses en immobilisations sont affectées aux immobilisations corporelles pour conserver et rehausser la qualité supérieure de l'infrastructure, maintenir les systèmes de sécurité des personnes et améliorer le cycle de vie des biens.

La Société évalue activement ses budgets et ses prévisions relatifs à ses immobilisations corporelles afin de déterminer les répartitions appropriées des ressources et le moment des dépenses.

Il y a eu des acquisitions d'immobilisations de 23,5 \$ pour l'exercice, comparativement à 20,1 \$ pour l'exercice précédent. Actuellement, la Société entreprend un projet de 21,0 \$ à la Tour CN pour moderniser sa terrasse extérieure. Au cours de l'exercice, la Société a presque achevé le projet de modernisation du niveau d'observation de la Tour CN, débuté au cours de l'exercice financier 2021/22. Les dépenses en immobilisations varient d'une année à l'autre, selon les sommes requises et prévues pour les immobilisations corporelles.

Il y a eu amortissement des charges sans effet sur la trésorerie de 13,5 \$ au cours de l'exercice, comparativement à 12,1 \$ pour l'exercice précédent. Ces dépenses excluent les frais de réparation et d'entretien.

Actifs d'impôts différés à recouvrer

L'actif d'impôts différés net à recouvrer de 69,0 \$ est principalement attribuable aux différences temporaires entre la valeur comptable des actifs et celle des passifs aux fins de présentation de l'information financière, qui sont inférieures à la valeur utilisée à des fins fiscales pour les terrains de Downsview. Le solde au 31 mars 2025 correspond à celui du 31 mars 2024.

Conformément à sa situation au 31 mars 2024, la Société ne comptabilise pas les actifs d'impôts différés de la SVPM, car il n'est pas probable qu'ils soient utilisés dans l'avenir. Il en résulte que des différences temporaires brutes de 195,7 \$, soit environ 53,1 \$ d'actifs d'impôts différés, ne sont pas comptabilisées.

L'actif d'impôts différés doit être majoritairement réalisé à la vente de terrains en voie d'aménagement au cours des prochaines années.

Créances à long terme

Les créances à long terme représentent principalement la quote-part proportionnelle des obligations des partenaires tiers relatives aux billets à ordre sur certains biens immobiliers. Les créances à long terme de 58,0 \$ comprennent des sommes à recevoir de la part des partenaires de coentreprise tiers et ont diminué au cours de l'exercice en raison des recouvrements auprès d'un partenaire.

Immeubles de placement

Les immeubles de placement de la Société comprennent principalement le terrain du Centre Rogers, le pied de la Tour CN, les terrains sous baux fonciers à long terme, ainsi que les immeubles locatifs de PDP. Le solde a augmenté au cours de l'exercice à la suite du transfert d'environ 20,7 \$ des stocks aux immeubles de placement en raison de la signature des quatre baux résidentiels à long terme.

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, des placements et les stocks de la Tour CN. La diminution constatée au 31 mars 2024 est principalement attribuable aux paiements de loyer, aux paiements anticipés de l'impôt foncier et aux recouvrements dans le cadre de la vente des Terrains de Heather.

Passif et capitaux propres

La Société finance ses actifs à l'aide d'une combinaison d'emprunts et de capitaux propres.

Composantes du passif et des capitaux propres		
Exercices clos le 31 mars	2025	2024
Facilités de crédit	71,9 \$	56,6 \$
Effets à payer	284,7	304,7
Dettes fournisseurs et autres créditeurs	43,5	36,2
Provisions	22,3	11,1
Loyers reçus d'avance, dépôts et autres passifs	32,4	8,9
Produits différés	8,0	9,6
Passifs d'impôts et autres passifs	21,6	–
Total des passifs	484,4 \$	427,1 \$
Surplus d'apports	181,2	181,2
Résultats non distribués	527,6	445,4
	708,8	626,6
Total des passifs et des capitaux propres	1 193,2 \$	1 053,7 \$

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 mars 2025, PDP avait utilisé 79,2 \$ (63,7 \$ au 31 mars 2024), dont 7,3 \$ (7,1 \$ au 31 mars 2024) avaient servi à garantir des lettres de crédit en cours. Les emprunts de la facilité de crédit ont été principalement utilisés pour financer la construction et l'aménagement des terrains de Downsview, mais ils servent également à soutenir les investissements réalisés au Parc Downsview.

Au cours de l'exercice, la Société a diminué le crédit disponible de 15,5 \$, principalement en raison d'avances de fonds sur la facilité pour financer ces investissements.

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 mars 2025, la SIC avait utilisé 19,6 \$ (19,4 \$ au 31 mars 2024) comme garantie pour des lettres de crédit en cours.

Les facilités de crédit contiennent certaines clauses financières. Au 31 mars 2025, la Société respectait toutes ses clauses financières relatives aux facilités de crédit.

Effets à payer

Les effets à payer sont émis en contrepartie de l'acquisition de biens immobiliers et sont dus au gouvernement du Canada. Ces effets sont remboursables, dans la plupart des cas, à la première des dates suivantes : à leur échéance, entre 2025 et 2050, ou à la date à laquelle devient disponible le bénéfice net de la vente des biens immobiliers par la Société pour lesquels ces effets sont émis. Il existe des exceptions à cette approche lorsque, 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 de reporter le paiement, par la Société, des montants qui sont exigibles et remboursables. Tous les effets ne portent pas intérêt. À des fins de comptabilité, ils doivent être évalués à leur juste valeur à l'acquisition, et, par conséquent, un effet à payer peut être escompté, en fonction des caractéristiques précises des effets à payer (voir la section « Principales estimations comptables »), ce qui peut entraîner des intérêts débiteurs sans effet sur la trésorerie.

Au cours de l'exercice, la Société a effectué des remboursements de 22,9 \$ à des anciens gardiens de biens immobiliers.

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 :

Remboursements de capital

Exercices clos le 31 mars (reste de l'année)

2026	54,3 \$
2027	9,1
2028	17,3
2029	43,1
2030	125,3
Exercices ultérieurs	40,6
Total partiel	289,7 \$
Moins : montants représentant les intérêts théoriques	5,0
Total	284,7 \$

Dettes fournisseurs et autres créditeurs

Les dettes fournisseurs et autres créditeurs sont supérieures au solde du 31 mars 2024, 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. La Société continue de payer ses fournisseurs de manière conforme aux modalités de 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. Au cours de l'exercice, la Société a dû augmenter ses provisions pour coûts d'achèvement de 9,1 \$, en raison d'obligations supplémentaires et d'accroissement des coûts, ainsi que ses provisions environnementales de 6,6 \$. La Société continue de contester les paiements en remplacement d'impôts (les « PERI ») de la SVPM auprès de la ville de Montréal, mais a déterminé qu'aucune provision n'était nécessaire pour l'instant.

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 versées 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 des produits divers que la Société n'a pas encore gagnés.

Passifs d'impôts et autres passifs

Les passifs d'impôts représentent les impôts sur le revenu exigibles ou cumulés de la Société. L'augmentation par rapport au solde au 31 mars 2024 est attribuable au paiement des impôts sur le revenu de l'exercice précédent, plus le montant des acomptes provisionnels pour l'exercice 2024/25, fondé sur le revenu imposable de l'exercice précédent à la SIC, partiellement compensé par le revenu imposable à la SIC pour la période. Le solde actuel représente en grande partie le montant estimé des impôts sur le revenu payable pour la période, diminué des acomptes provisionnels versés.

Ressources, risques et liens

Ressources en capital et liquidités

En plus des points mentionnés ci-dessous, veuillez consulter la section « Risques et incertitudes touchant la Société » du présent rapport.

Ressources en capital dont dispose la Société

Au 31 mars	2025	2024
Trésorerie et équivalents de trésorerie	337,7 \$	223,2 \$
Placements	4,5	4,5
Facilités de crédit restantes (1)	20,8 \$	36,3 \$

(1) Facilités de crédit restantes disponibles pour les emprunts en espèces.

La trésorerie et les équivalents de trésorerie de la Société ont augmenté de 114,5 \$ au cours de l'exercice, ce qui s'explique principalement par :

- des flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation, hormis les dépenses en immobilisations dans les biens immobiliers, les versements d'impôt et les paiements au titre de provisions, de 231,2 \$ au total pour l'exercice;
- les intérêts reçus de 9,8 \$;
- une avance en espèces nette sur les facilités de crédit de 15,3 \$.

Cette augmentation a été partiellement compensée par :

- des acquisitions de 25,3 \$;
- des investissements de 89,8 \$ dans les stocks des biens immobiliers, en immobilisations corporelles et en immeubles de placement;
- des remboursements de billets de 22,9 \$;
- un versement de dividende de 11,0 \$ à l'actionnaire de la Société;
- des versements d'impôt sur le revenu/acomptes provisionnels de 13,0 \$.

Excédent net du fonds de roulement de la Société

Au 31 mars	2025	2024
Trésorerie et équivalents de trésorerie	337,7 \$	223,2 \$
Autres actifs à court terme (hormis les stocks)	40,2	50,4
Total des actifs à court terme	377,9 \$	273,6 \$
Partie courante des effets à payer	54,3	19,3
Autres passifs à court terme	159,7	109,5
Total des passifs à court terme	214,0 \$	128,8 \$
Excédent net du fonds de roulement	163,9 \$	144,8 \$

Le total des actifs à court terme (hormis les stocks) au 31 mars 2025 a augmenté de 104,3 \$ depuis le 31 mars 2024, principalement en raison des flux de trésorerie provenant de ses activités. Depuis le 31 mars 2024, le total des passifs à court terme a augmenté de 85,2 \$ comparativement à l'année précédente. Cette augmentation est principalement attribuable à des emprunts supplémentaires de 15,3 \$ sur les facilités de crédit et à des remboursements de billets à ordre d'environ 54,3 \$ prévus au cours des 12 prochains mois, soit une augmentation de près de 35,0 \$ comparativement à l'année précédente, en raison des échéances à venir et du produit anticipé de la vente de biens immobiliers. En outre, l'impôt sur le résultat à payer a augmenté pour atteindre 21,0 \$, ce qui témoigne du solide rendement financier de la Société au cours de l'année.

La Société estime que ses ressources en capital et son excédent net du fonds de roulement, ainsi que les flux de trésorerie générés par les activités d'exploitation et de financement, lui ont permis de répondre aux besoins de liquidités à court et à long terme.

Au cours des 12 prochains mois, les principaux besoins en liquidités de la Société consistent à :

- financer les déficits d'exploitation de certaines des attractions touristiques et des frais généraux de la Société;
- financer les dépenses 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;
- fournir un financement pour les montants des provisions;
- financer les activités d'investissement, lesquelles peuvent inclure :
 - l'acquisition de biens immobiliers,
 - Remboursement de billets;
 - Des dépenses en immobilisations discrétionnaires.
- effectuer des distributions à son seul actionnaire.

Au-delà de 12 mois, les principaux besoins de liquidités de la Société sont les suivants :

- Remboursement des facilités de crédit;
- Remboursement de billets;
- Dépenses en immobilisations récurrentes et non récurrentes;
- Financement du déficit d'exploitation de la SVPM et éventuellement de celui d'autres attractions touristiques;
- Coûts de développement.
- Acquisitions potentielles de biens.

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 rendement pour la Société.

Gouvernance des risques

Le Conseil d'administration a la responsabilité globale d'assurer une gouvernance des risques et de superviser l'identification, par la direction, des principaux risques auxquels la Société fait face et de mettre en œuvre des processus d'évaluation appropriés pour gérer ces risques.

Le comité de vérification et des risques du Conseil d'administration est chargé du processus d'évaluation des risques de la Société et supervise le programme de gestion des risques d'entreprise et son efficacité, ainsi que la fonction d'audit interne. Il examine les rapports d'audit interne, le processus annuel d'actualisation des principaux risques en matière de gestion des risques d'entreprise, les informations sur les principaux risques, les principaux risques émergents, les mesures d'atténuation des principaux risques, ainsi que l'état des points prioritaires liés aux principaux risques de l'entreprise.

D'autres comités du Conseil d'administration supervisent les principaux risques inhérents à leurs domaines de responsabilité.

Les cadres supérieurs sont responsables de l'identification et de l'évaluation des risques, de la définition des contrôles et des mesures pour réduire les risques au minimum, tout en se concentrant sur les objectifs opérationnels de la Société.

Gestion des risques d'entreprise

La structure de risque de la Société suit le modèle des trois lignes de défense qui attribue les rôles et les responsabilités à l'échelle de la Société.

La première ligne de défense, les unités d'affaires, est dirigée par les membres de la haute direction, qui sont chargés de déterminer et de gérer les risques dans chaque unité d'affaires. Les unités d'affaires doivent également respecter les processus de gestion des risques ainsi que les politiques liées aux risques de la Société, signaler les risques et les transmettre à un niveau supérieur, et mettre en œuvre des mesures de contrôle suffisantes et appropriées pour atténuer ses risques.

La deuxième ligne de défense est la fonction de gestion des risques (FGR), qui est responsable de la mise en œuvre et de la gestion du programme de gestion des risques d'entreprise (GRE). La FGR veille à ce que la Société se conforme à ses politiques de GRE, gère les rapports et les mises à jour sur les risques et fait une analyse critique indépendante des unités d'affaires.

Elle participe fréquemment à la préparation de rapports sur les risques dans l'ensemble de la Société, y compris les rapports destinés au comité de vérification et des risques. La FGR offre aux unités d'affaires de la formation sur les politiques de GRE et veille à ce que la GRE soit intégrée à la stratégie et à la planification de la Société.

Chaque année, la Société procède à une actualisation des risques d'entreprise, au cours de laquelle les principaux risques sont examinés, évalués et mis à jour, le cas échéant.

L'actualisation commence par la détermination des principaux risques à l'échelle des unités d'affaires, puis à l'échelle des régions et des divisions, et enfin, à l'échelle de la Société. Les résultats de l'actualisation sont communiqués au comité de vérification et des risques et au Conseil d'administration.

Au cours de l'exercice, la Société a poursuivi la maturation de sa GRE en ajoutant l'appétit pour le risque et les mesures du risque à son programme de GRE, qui continuera à se développer à l'appui d'une gestion des risques efficace et efficiente et, en fin de compte, de la stratégie de la Société.

La troisième ligne de défense est la fonction d'audit interne de la Société, qui fournit une assurance indépendante et objective au comité de vérification et des risques et au Conseil d'administration en évaluant le fonctionnement et l'efficacité opérationnelle des contrôles internes et des mesures de gestion des risques. Dans le plan annuel de l'audit interne, les risques et les contrôles recensés sont relevés et intégrés dans l'analyse.

Risques et incertitudes touchant la Société

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

Dans cette partie figure 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 énumérés ci-après ne sont pas les seuls risques qui peuvent toucher la Société. D'autres risques encore inconnus à ce jour ou jugés négligeables par la Société pour le moment pourraient aussi avoir une incidence défavorable importante sur les activités à venir et le fonctionnement de la Société.

Risques macroéconomiques généraux

Les activités et le rendement de la Société, en particulier ceux des divisions Immobilier et Attractions, sont touchés par la conjoncture économique générale, notamment par l'activité et l'incertitude économiques, les taux d'emploi et les taux de change.

Croissance économique

Selon Statistique Canada, l'économie canadienne a progressé de 1,6 % en 2024¹. Dans son *Rapport sur la politique monétaire* (le «RPM») de janvier 2025, la Banque du Canada prévoyait que l'économie canadienne croîtrait de 1,3 % en 2024, en indiquant qu'elle avait terminé l'année en force. Dans son RPM d'avril 2025², la Banque du Canada a souligné qu'il est très difficile de prévoir la croissance économique des années à venir, particulièrement en 2025, compte tenu de l'incertitude créée par la politique commerciale des États-Unis et la manière

dont les ménages, les entreprises et les gouvernements vont réagir et s'adapter aux droits de douane prévus dans cette politique. Par conséquent, la Banque du Canada a exposé deux scénarios dans son RPM d'avril pour aider. Le scénario 1 est que la plupart des droits de douane imposés sont retirés rapidement après des négociations, mais l'incertitude entourant les politiques commerciales persiste jusqu'à la fin de 2026. Le scénario 2 a davantage de répercussions dans la mesure où il suppose que l'incertitude et une partie des tarifs se maintiennent, et que d'autres droits de douane américains viennent s'ajouter, ce qui entraîne une guerre commerciale mondiale plus longue et plus soutenue.

Dans le scénario 1, la Banque du Canada prévoit une croissance de l'économie canadienne de 1,6 % en 2025 et de 1,4 % en 2026. Dans le scénario 2, les répercussions des hypothèses sont plus importantes et, par conséquent, la Banque du Canada prévoit que l'économie canadienne connaîtra une croissance de 0,8 % en 2025 qui se rétractera de 0,2 % en 2026.

Les prévisions sur l'économie canadienne, particulièrement à court terme, étant donné l'incertitude entourant la politique commerciale des États-Unis et ses droits de douane, entraînent des degrés d'incertitude plus élevés dans les prévisions de croissance économique. De plus, il pourrait y avoir diverses contre-mesures en réponse aux droits de douane que le Canada pourrait imposer, ce qui exacerbe l'incertitude.

Dans le même rapport, la Banque du Canada prévoit que l'économie mondiale devrait croître d'environ 3,0 % en 2025 et de 2,9 % en 2026, selon le scénario 1, tandis que le scénario 2 prévoit une croissance de 2,5 % en 2025 et de 2,2 % en 2026. Dans son RPM de janvier, la Banque du Canada, qui n'avait qu'un seul scénario de croissance, a prédit une croissance de 3,1 % en 2025 et également en 2026. Le changement de janvier à avril, auquel s'ajoute l'inclusion d'un autre scénario, met en évidence la pression à la baisse que la politique commerciale exerce sur les prévisions de croissance économique mondiale. La croissance (ou le déclin) économique peut avoir une incidence directe sur le rendement des secteurs de l'immobilier et du tourisme.

Inflation

Le taux d'inflation au Canada s'est situé à l'intérieur de la cible de maîtrise comprise entre 1 % et 3 % de la Banque du Canada pour l'ensemble de l'année 2024.

En avril 2025, Statistique Canada a indiqué que le taux d'inflation annuel se situait à 2,3 %. Le taux d'inflation demeure stable, particulièrement en ce qui concerne les prix de l'essence.

La Banque du Canada prévoit dans son RPM d'avril un taux d'inflation annuel de 1,8 % et 2,0 % pour 2025 et 2026 respectivement, dans le scénario 1, et de 2,0 % et 2,7 % pour 2025 et 2026 respectivement, dans le scénario 2. Bien entendu, toutes ces prévisions sont susceptibles d'être fortement influencées par les droits de douane américains, qui pourraient avoir un effet inflationniste.

Chômage

Le taux de chômage canadien actuel (mai 2025) déclaré par Statistique Canada est de 7,0 %, soit une augmentation de 0,1 % comparativement à avril 2025 et de 0,7 % par rapport à mai 2024. Dans son Enquête sur la population active (EPA) de mai 2025, Statistique Canada signale un recul de l'emploi dans

l'administration publique, l'hébergement et la restauration, le transport et l'entreposage, et dans d'autres services de soutien, compensé par des hausses dans le commerce de détail et l'information, la culture et les loisirs. Il est intéressant de noter que, selon l'EPA, le salaire horaire moyen a progressé de 3,4 % d'une année à l'autre. Nombreux sont ceux qui prédisent une faible hausse du taux de chômage par rapport à son taux actuel, mais les répercussions des droits de douane américains pourraient avoir une incidence importante sur le marché du travail canadien. Entre autres, le taux de chômage et le nombre de personnes employées peuvent avoir une incidence sur la croissance des salaires et l'inflation.

Taux d'intérêt

En juin 2025, la Banque du Canada a maintenu son taux de financement à un jour (taux directeur) à 2,75 %. Dans l'ensemble, la Banque du Canada a diminué son taux directeur de 225 points de base depuis juin 2024. D'autres réductions sont prévues en 2025, beaucoup prédisant un taux de 2,00 % à 2,50 % à la fin de 2025. Le taux actuel de 2,75 %, bien qu'élevé par rapport aux taux historiques récents, est le taux directeur le plus bas depuis septembre 2022. Des taux d'intérêt élevés peuvent avoir une incidence importante sur les marchés immobiliers et l'industrie du tourisme. Les taux d'intérêt peuvent également être influencés par la politique commerciale des États-Unis et l'incertitude politique.

Incertitude géopolitique

Les conditions géopolitiques, y compris les perturbations de la chaîne d'approvisionnement mondiale, la nouvelle administration américaine, les conséquences de la poursuite du conflit militaire entre l'Ukraine et la Russie, les engagements militaires dans toute la région du Moyen-Orient et d'autres conditions géopolitiques en évolution, peuvent avoir une incidence sur les activités de la Société.

La nouvelle administration américaine représente toujours un risque important pour le Canada et son économie. Depuis le 1^{er} février 2025, l'administration américaine a fait diverses annonces tarifaires, notamment des droits de douane sur les produits canadiens, ce à quoi le Canada a répondu en imposant en retour des droits de douane sur les produits américains. Les annonces tarifaires, y compris les droits de douane supplémentaires et les réductions et suspensions des droits de douane, se succèdent régulièrement. L'incidence potentielle des droits de douane américains et canadiens pourrait avoir des répercussions importantes sur les économies américaine et canadienne, notamment sur la croissance économique, l'emploi, les devises et la politique budgétaire.

Même si l'entreprise n'exerce pas d'activités à l'étranger, l'incertitude géopolitique peut avoir une incidence indirecte importante sur ses activités et son rendement financier. Les décisions politiques internationales peuvent également entraîner des répercussions sur l'économie canadienne et locale. Le risque lié à l'incertitude géopolitique peut créer une incertitude et une volatilité importantes, qui peuvent inclure des fluctuations du prix des matières premières, des restrictions sur les investissements étrangers au Canada, ou des restrictions de voyage.

Risques relatifs à la division Immobilier

En raison de sa nature, l'immobilier comporte généralement des risques et chaque bien immobilier est exposé à des risques selon son caractère particulier, son emplacement et le calendrier du cycle d'aménagement. 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 l'emplacement du bien immobilier, mais le moment des autres dépenses importantes est discrétionnaire, et elles peuvent être différées.

Budget fédéral de 2024

Le 16 avril 2024, le gouvernement fédéral a présenté son budget de 2024. Le budget de 2024 a mis l'accent sur le logement, avec l'objectif de favoriser la construction plus rapide d'un plus grand nombre de logements. Pour soutenir ses intentions, elle a proposé une série de programmes nouveaux ou améliorés qui ont été mis en œuvre et continueront à l'être au cours des prochains mois. Le budget de 2024 prévoit de proposer un financement à la Société pour réaliser deux initiatives visant à construire des logements temporaires et permanents plus rapidement et à les rendre plus abordables. La Société a également été mentionnée dans le cadre de sa collaboration avec le ministère de la Défense nationale en vue de céder des biens immobiliers excédentaires prometteurs pour la construction domiciliaire. Dans le budget de 2024, il existe plusieurs autres domaines dans lesquels la Société pourrait être moins directement touchée. Les effets du budget de 2024 se feront sentir à mesure que des politiques seront adoptées et mises en œuvre, ce qui pourrait avoir une incidence sur la Société.

Logement

La disponibilité des logements, et plus particulièrement de logements abordables, est un problème important auquel le Canada est actuellement confronté. La demande de logements a dépassé la croissance, ce qui s'est traduit par une offre insuffisante, sous l'effet de divers facteurs, dont la forte croissance démographique observée récemment. Le déséquilibre entre l'offre et la demande a entraîné une hausse des prix, tandis que des taux d'intérêt plus élevés ont une incidence sur la viabilité des projets et l'abordabilité des logements.

L'offre de logements n'a pas suivi la demande. Même si la baisse des taux d'intérêt peut faciliter l'augmentation de l'offre de logements, la Banque du Canada fait remarquer que la quantité de terrains disponibles pour de nouveaux logements, les restrictions de zonage et la pénurie de main-d'œuvre qualifiée continuent d'être des contraintes à la construction de logements.

Dans son rapport *Perspective du marché de l'habitation* (la « PMH ») de février 2025, la Société canadienne d'hypothèques et de logement (la « SCHL ») a souligné l'incertitude des perspectives économiques en raison des changements géopolitiques et de l'immigration. L'incidence globale de ces incertitudes sur le marché canadien de l'habitation est

mitigée. Selon la SCHL, malgré les facteurs défavorables liés à l'incertitude économique, la demande refoulée, l'inflation plus stable et des taux d'intérêt plus bas devraient contribuer à l'amélioration de l'activité du marché de l'habitation au Canada en 2025. Dans la PMH, la SCHL prévoit que les mises en chantier ralentiront au cours des deux prochaines années, mais qu'elles resteront supérieures à leur moyenne des dix dernières années. Dans ses tableaux de données sur les mises en chantier mensuelles et sur la construction résidentielle pour mars 2025, la SCHL indique que la tendance de la moyenne mobile de six mois des mises en chantier avait légèrement baissé.

L'Association canadienne de l'immeuble (l'« ACI ») a déclaré dans son communiqué d'avril 2025 que l'on comptait 5,1 mois d'inventaire à l'échelle nationale, ce qui est conforme à la moyenne décennale d'environ 5,1 mois, mais constitue le niveau le plus élevé depuis le début de la pandémie de COVID-19. Le ratio des ventes par rapport aux nouvelles inscriptions était de 47 % en mars 2025, ce qui est bien inférieur à la moyenne à long terme de ce ratio de 55 %. On parle normalement d'un marché de l'habitation équilibré lorsque le ratio des ventes par rapport aux nouvelles inscriptions se situe entre 45 % et 65 %, mais en raison d'une offre supplémentaire et d'un volume de ventes plus faible, ce ratio est très près de glisser en dehors du marché équilibré. L'ACI a indiqué que les ventes résidentielles nationales ont chuté de 4,8 % depuis février et étaient inférieures de plus de 9,0 % par rapport à mars 2024. L'ACI a également mis à jour ses prévisions pour 2025 et 2026 en ce qui concerne les ventes résidentielles et les prix moyens des logements. L'ACI a revu fortement à la baisse ses prévisions d'activité de revente pour 2025 par rapport à ses prévisions antérieures de janvier 2025. L'ACI s'attend maintenant à ce que l'activité en 2025 soit semblable à celle de 2024, ce qui représente une diminution de plus de 8,5 % par rapport à sa prévision de janvier 2025 pour 2025. L'ACI a indiqué que l'incidence de la politique commerciale et des droits de douane constituait le principal facteur. Le prix moyen national d'une propriété en 2025 devrait demeurer semblable à celui de 2024. En 2026, les ventes résidentielles nationales devraient augmenter d'environ 2,9 % par rapport à 2025, et le prix moyen national d'une propriété devrait augmenter de 1,3 % par rapport à 2025.

En ce qui concerne le marché locatif, la SCHL a publié son *Rapport sur le marché locatif* pour l'automne 2024 dans lequel elle indiquait que les conditions du marché locatif au pays dans les grands centres urbains demeurent tendues, malgré le fait que certains centres connaissent une croissance record de l'offre surpassant la forte demande. Le rapport précisait que le taux d'inoccupation moyen à l'échelle nationale pour les appartements construits expressément pour la location était monté à 2,2 % en 2024, comparativement à 1,5 % en 2023, mais en dessous de la moyenne nationale sur 10 ans de 2,7 %. Il était également indiqué que le loyer annuel moyen avait augmenté de 5,4 % au cours de l'année, en baisse comparativement à 8,0 % en 2023, mais nettement au-dessus de la moyenne annuelle de 2,8 % au cours des 30 dernières années. Dans la mise à jour de leur Rapport sur les loyers d'avril 2025, Rentals.ca et Urbanation ont signalé que le loyer moyen au niveau national a diminué de 2,8 % en mars 2025 par rapport à il y a un

an, marquant ainsi le sixième mois consécutif de recul annuel des loyers; alors que les loyers demandés ont augmenté en mars 2025 pour la première fois depuis septembre 2024.

Le dernier rapport de la SCHL sur le marché de l'habitation, de manière similaire au Rapport sur les loyers, indique que depuis 2024, l'offre de logements locatifs a augmenté plus rapidement que la demande de logements neufs, mais que l'abordabilité reste un défi. La SCHL s'attend à ce que la baisse de l'immigration et l'augmentation du nombre d'accédants à la propriété continuent de réduire la demande locative tout au long de la période 2025-2027. De nombreux projets sont en cours, ce qui entraînera une augmentation de l'offre au fur et à mesure de leur achèvement, d'où une hausse des taux d'inoccupation et un ralentissement de l'augmentation des loyers.

Tous les paliers de gouvernement tentent de prendre des mesures pour augmenter l'offre de logements et les rendre plus abordables. Les municipalités sont contraintes d'accélérer leurs processus d'approbation, ce qui peut entraîner des coûts importants pour les nouveaux logements. Les municipalités qui sont en mesure de modifier leurs processus de réglementation et de planification voient leurs permis délivrés plus rapidement, le nombre de mises en chantier augmenter et l'abordabilité s'améliorer dans l'ensemble. Celles qui ne le font pas risquent d'éroder davantage l'abordabilité et de réduire l'offre. Il en va de même pour les provinces. Celles qui éliminent ou réduisent les obstacles à la construction, investissent efficacement dans les infrastructures, abaissent les impôts et soutiennent l'innovation dans le secteur de la construction contribueront à la livraison de logements plus rapidement et à un prix plus abordable. Celles qui ne le font pas continueront à éprouver des difficultés à augmenter l'offre de logements rapidement et à un prix abordable.

Comme indiqué ci-dessus, le gouvernement fédéral a consacré une grande partie du budget de 2024 au logement. Le budget de 2024 soutient le Plan du Canada sur le logement qui vise à résoudre la crise du logement au Canada grâce à une myriade d'outils différents pour débloquer la construction de 3,9 millions de nouveaux logements d'ici 2031. Dans le cadre de l'élection fédérale canadienne, tous les principaux partis ont indiqué que le Canada était en pleine crise du logement et se sont engagés à accroître le nombre de logements construits en augmentant la vitesse à laquelle se font actuellement les mises en chantier, certains partis s'engageant à doubler le taux de construction.

La collaboration entre les municipalités, les provinces et le gouvernement fédéral et leur contribution, dans la mesure de leurs possibilités, permettront d'atteindre une vitesse et une efficacité plus optimales pour construire des logements plus rapidement et à un prix plus abordable. Il s'agit notamment de rendre plus de propriétés vacantes disponibles pour le logement, ce que certaines municipalités font en imposant une taxe sur les propriétés vacantes, en éliminant les taxes de vente sur les nouvelles propriétés et en explorant l'innovation dans le domaine du logement. Cette innovation peut passer par le soutien à la construction modulaire, qui peut accélérer le développement et améliorer l'abordabilité et l'offre, ou par la modification des codes de construction, notamment en

autorisant l'utilisation de systèmes avancés de construction en bois, qui peuvent être moins coûteux, favoriser l'abordabilité et avoir une incidence plus positive sur l'environnement.

De manière générale, les perspectives pour le marché de l'habitation canadien sont une variabilité dans tout le pays; il existe des risques importants et des incertitudes propres à chacun des marchés locaux de Vancouver, Edmonton, Calgary, Winnipeg, Toronto, Ottawa, Montréal, Halifax et Saint-Jean de Terre-Neuve, où la Société détient actuellement des biens immobiliers.

Bureaux

Le marché des bureaux au Canada a connu des difficultés ces dernières années, mais les signes positifs observés au quatrième trimestre de 2024 sont toujours présents au premier trimestre de 2025, indiquant que l'inoccupation est peut-être proche d'atteindre son maximum. Colliers, dans son Q1 2025 National Market Snapshot (NMS), et CBRE, dans son Q1 2025 Canada Office Figures (COF), ont tous deux noté une stabilité ou une baisse modeste du taux d'inoccupation national global d'un trimestre à l'autre.

Dans ses statistiques, CBRE a fait remarquer que l'absorption nette demeure en territoire négatif pour un troisième trimestre consécutif, mais que son ampleur reste relativement faible. La disponibilité dans les centres-villes s'inscrit en baisse pour la première fois depuis le premier trimestre de 2020. Les produits de prestige et de catégorie A continuent de capter la demande, affichant des taux d'inoccupation bien inférieurs à la moyenne nationale au cours des deux dernières années. L'activité de construction est presque nulle avec une seule livraison au premier trimestre et aucune mise en chantier. Il est à noter que près de 600 000 pi² ont été retirés du stock au premier trimestre pour être convertis.

Autres risques

Les prix du pétrole peuvent entraîner des répercussions importantes sur l'économie canadienne, y compris l'inflation. Le prix du pétrole, en particulier l'escompte sur le prix du pétrole canadien, joue un rôle considérable dans l'économie à Terre-Neuve-et-Labrador, en Saskatchewan et en Alberta, influant sur la demande de logements, en raison des répercussions négatives sur l'emploi et le revenu des ménages. Au cours des trois mois allant du 7 février 2025 au 7 mai 2025, le prix de référence³ du pétrole a diminué d'environ 16 \$ US le baril pour s'établir à 57 \$ US le baril au moment de la rédaction du présent rapport. Nombreux sont ceux qui prévoient une hausse des prix de référence du pétrole à l'échelle mondiale en 2025, en raison d'un relâchement des tensions mondiales et de l'incertitude entourant la politique commerciale américaine. Le prix du pétrole canadien⁴ par rapport au prix du pétrole de référence est resté relativement stable au cours des derniers mois, mais d'éventuels droits de douane américains sur les produits énergétiques canadiens, y compris le pétrole, pourraient avoir une incidence sur son prix et sa demande.

Risques relatifs à la division Attractions

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

Frais de déplacement

La demande locale et nationale est un facteur important de la solide performance de la Tour CN et du CSM.

De plus, la Tour CN compte sur les visiteurs, en particulier les visiteurs américains. Le dernier rapport sur les arrivées pour une nuit ou plus en février 2025 en bref de Destination Canada indique que pour le mois de novembre 2024, les arrivées internationales pour une nuit ou plus au Canada étaient en baisse d'environ 8 % par rapport à février 2024, et que la demande de presque tous les grands pays demeurerait négative d'une année à l'autre. Depuis le début de l'exercice, Destination Canada a signalé une augmentation de 1 % par rapport à 2024.

Dans son dernier *Rapport trimestriel Tourisme en bref* du troisième trimestre de 2024, Destination Canada a indiqué que les dépenses touristiques totales pour le troisième trimestre de 2024 étaient de 2 % et de 8 % plus élevées qu'au troisième trimestre de 2023 et au troisième trimestre de 2019 (avant la pandémie de COVID-19), respectivement. Les dépenses touristiques au Canada restent fortes et plus élevées qu'au troisième trimestre de 2023 et au troisième trimestre de 2019, tandis que les dépenses des visiteurs étrangers ont augmenté au troisième trimestre de 2023, mais continuent de représenter environ 96 % des niveaux du troisième trimestre de 2019. Les marchés asiatiques ont mis du temps à revenir, mais affichent une tendance positive par rapport à l'exercice précédent. Les arrivées de visiteurs des États-Unis pour une nuit ou plus représentent environ 70 % du total des arrivées pour une nuit ou plus depuis le début de l'exercice. La situation politique actuelle entre le Canada et les États-Unis, ainsi que le taux de change, pourraient avoir une incidence sur le nombre d'arrivées de visiteurs américains pour une nuit ou plus en 2025.

Destination Canada a indiqué que les produits touristiques totaux pour 2024 ont augmenté de 4 % par rapport à 2023, et que les produits nationaux (3 %) et internationaux (8 %) ont augmenté d'une année à l'autre.

Emploi dans le secteur du tourisme

Dans son aperçu du marché du travail pour mars 2025, RH Tourisme Canada a indiqué que la main-d'œuvre totale dans le secteur du tourisme a augmenté de 2,1 % et que l'emploi dans le tourisme était en hausse de 3,0 % par rapport aux niveaux de mars 2024, les deux augmentations étant en partie attribuables à la croissance des services de restauration, de loisir et de divertissement. Toutefois, la population active et l'emploi dans le secteur du tourisme ont légèrement diminué par rapport à février 2025. À ce stade, RH Tourisme Canada précise qu'il est peu probable que les effets de l'instabilité géopolitique et économique aient exercé une grande influence sur la main-d'œuvre et l'emploi dans le tourisme, mais que les prochains mois pourraient être intéressants pour le secteur. Dans son rapport *Tourisme en bref*, Destination Canada a

indiqué que le taux de chômage estimé dans le secteur du tourisme était de 5,6 % en décembre 2024, soit 0,7 % de plus qu'en décembre 2023, et plus bas que le taux de chômage national au Canada.

Taux de change

Les taux de change peuvent avoir une incidence sur le nombre de touristes internationaux que le Canada, les marchés locaux et les attractions touristiques de la Société peuvent attirer. Le taux au 6 mai 2025 était de 1,00 \$ US = 1,38 \$, ce qui est inférieur d'environ 4 % au taux d'il y a un mois, mais comparable à celui d'il y a un an. Les analystes semblent unanimes sur le fait que le taux de change entre le dollar canadien et le dollar américain fluctuera entre 1,35 \$ et 1,40 \$ en moyenne pour 2025, puis diminuera en 2026 pour se situer entre 1,33 \$ et 1,38 \$. La nouvelle administration américaine pourrait toutefois provoquer davantage de volatilité en matière de taux de change, surtout entre les dollars canadien et américain.

Un dollar canadien dévalué par rapport aux autres devises, notamment le dollar américain, aura une répercussion favorable sur les produits de la Tour CN en raison du pouvoir d'achat augmenté des touristes américains. 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 est susceptible d'avoir une incidence contraire sur les résultats de la Tour CN.

Par le passé, plus de 80 % de la clientèle du VPM provenait de son marché local. Le CSM attire une clientèle scolaire importante. Pour continuer à attirer des visiteurs, la SVPM doit continuer à investir dans ses attractions touristiques et expositions actuelles au VPM et au CSM et s'associer à diverses organisations, tout en élaborant de nouvelles attractions touristiques et expositions, afin de renouveler les services offerts aux visiteurs.

Risques en matière de cybersécurité

La cybersécurité est un risque clé qui doit être activement géré au Canada et partout dans le monde. Les technologies émergentes, comme l'intelligence artificielle (l'« IA »), ont le potentiel de créer de la valeur, mais sont également des technologies déployées dans des attaques de cybersécurité plus complexes, augmentant les risques en matière de cybersécurité. 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.

Les entreprises doivent se protéger contre la fraude financière, la perte de données sensibles et la perturbation des activités commerciales et assurer la protection et la sécurité de leurs clients. Une attaque contre l'infrastructure de réseau critique et les systèmes d'information de soutien de la Société, ou de ses principaux fournisseurs, si elle est couronnée de succès, pourrait entraîner des conséquences négatives, notamment un manque à gagner, des litiges, des coûts de correction d'erreurs et une atteinte à la réputation.

La Société dispose d'une stratégie de cybersécurité et d'un programme conçu pour soutenir cette stratégie. Afin de protéger ses renseignements, la Société investit dans des technologies et dans la formation de son personnel et examine continuellement ses stratégies d'atténuation 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 modifier ses stratégies et ses investissements. La Société continue d'investir dans de nouvelles technologies, de réinvestir dans la formation de son personnel et d'examiner, avec l'aide de spécialistes indépendants, la maturité de sa cybersécurité, son évaluation des risques, sa reprise après sinistre et ses techniques de prévention et de détection.

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 de ces éventualités : à leur échéance, entre 2025 et 2050, ou à la date à laquelle devient disponible le produit net de la vente des biens immobiliers par la Société pour lesquels ces effets sont émis, sauf dans un nombre limité de cas où les modalités de l'effet précisent quand l'émetteur peut exiger un paiement qui ne dépend pas des flux de trésorerie des biens immobiliers.

La Société est exposée au risque de taux d'intérêt sur l'une de 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 plus ou moins 1,0 % n'aurait pas d'effet notable sur les résultats ou les flux de trésorerie de la Société.

Les pouvoirs d'emprunt sur les facilités de crédit accordés à la Société par le ministre des Finances expirent le 31 octobre 2025. La Société s'attend à recevoir des pouvoirs d'emprunt pour ses deux facilités de crédit avant qu'ils viennent à échéance, mais elle s'emploie activement à atténuer le risque en discutant avec le gouvernement pour obtenir les pouvoirs demandés, les prolonger temporairement et (ou) utiliser d'autres ressources de la Société au lieu de recourir à des emprunts, ou remplacer ces facilités par une facilité similaire avant son expiration, tout en maintenant des niveaux suffisants de trésorerie et d'équivalents de trésorerie.

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.

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 vis-à-vis des locataires et secteurs d'activités 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.

La Société surveille en permanence ses locataires et ses créances clients afin de détecter tout montant d'arriérés et, le cas échéant, prendra les mesures appropriées pour recouvrer les montants en souffrance.

Changement climatique

Les conséquences actuelles et futures des changements climatiques présentent à la fois des risques et des chances à saisir. Les changements climatiques et les risques qui y sont associés sont de nature complexe et sont souvent interconnectés. Même si l'évaluation des répercussions économiques des changements climatiques constitue une tâche compliquée qui suppose de grandes incertitudes concernant l'ampleur des événements à venir et leurs conséquences financières, il faut quand même les évaluer.

Si la Société omet d'évaluer et de gérer comme il faut les risques liés au climat à court ou à long terme, elle risque d'en subir le contrecoup.

Une priorité importante de la feuille de route ESG de la Société est le climat et, par conséquent, la Société prend plusieurs mesures pour lutter activement contre les changements climatiques dans ses attractions touristiques, dans ses projets immobiliers et dans l'entreprise en général. La Société continuera à gérer ces risques de façon active et à prendre les mesures appropriées pour les atténuer tout en saisissant les occasions qui se présentent, tant sur le plan financier que sur le plan opérationnel.

Risques liés à la réglementation et à la responsabilité en matière d'environnement

À titre de propriétaire immobilier, la Société est assujettie aux diverses lois fédérales ou provinciales et aux règlements municipaux concernant les questions environnementales. Selon les lois et règlements 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, le cas échéant, pourrait nuire à l'aménagement ou à la vente des biens immobiliers en question par la Société.

La Société n'est au courant d'aucune absence de conformité importante aux lois environnementales touchant ses biens immobiliers, ni d'aucune enquête ou mesure en cours ou prévues par des autorités réglementaires en matière d'environnement 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.

Acquisitions

La capacité de la Société à acquérir des biens immobiliers en temps voulu et à leur juste valeur est essentielle pour atteindre un certain nombre de ses objectifs stratégiques et de ses cibles à court, moyen et long terme. Outre l'acquisition de biens immobiliers, il peut s'avérer fondamental de collaborer tôt avec les gardiens des biens immobiliers pour aménager les biens immobiliers et les réaffecter à un autre usage de manière efficace et efficiente.

La Société atténue ce risque grâce à ses relations avec les différents gardiens et les autres parties prenantes au sein du gouvernement, ainsi qu'à des discussions politiques et à sa participation actives.

Autres risques importants

Des niveaux de personnel suffisants, en particulier dans les attractions touristiques de la Société, sont essentiels aux activités de la Société. Si la Société n'est pas en mesure d'attirer ou de conserver suffisamment de personnel qualifié et adéquat pour répondre à la demande du marché, cela peut avoir une incidence sur les résultats financiers et poser un risque financier et un risque pour la réputation. La Société atténue ces risques par diverses stratégies de recrutement et de rétention.

Les interruptions de travail, notamment aux principales attractions touristiques de la Société, représentent un risque financier et un risque pour la 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.

Les facteurs ESG et le fait d'être une bonne entreprise citoyenne constituent un risque émergent et évolutif. Le fait de ne pas adopter de programme ESG intégré aux plans à long terme, à la stratégie et aux activités de l'entreprise, axé sur la gestion des facteurs ESG importants et le suivi du rendement, peut entraîner l'incapacité de répondre aux attentes des parties prenantes de la Société.

L'inflation, et plus particulièrement la hausse du prix des facteurs de production dans les divisions Immobilier et Attractions de la Société, pourrait avoir des répercussions importantes sur les projets pro forma et le coût des produits, dans le cas où les frais plus élevés deviendraient la norme. Ces risques sont atténués par des stratégies d'approvisionnement et d'achat, une planification proactive et un approvisionnement efficace.

Les principaux fournisseurs, en particulier ceux qui jouent un rôle clé dans le soutien d'éléments importants des activités, sont essentiels au fonctionnement de l'entreprise. Sans ces fournisseurs, les activités pourraient être perturbées, ce qui entraînerait une série de risques importants. La Société gère ce risque en s'engageant continuellement auprès de ces fournisseurs, en veillant à ce que les modalités contractuelles soient suffisantes et appropriées et en appliquant ces modalités, en diversifiant

ses fournisseurs pour répondre, dans la mesure du possible, aux besoins commerciaux essentiels, ainsi qu'en planifiant l'approvisionnement de façon proactive pour garantir la continuité du service de qualité.

La nature générale des projets d'aménagement immobilier et des sites d'attractions touristiques 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 peuvent être touchés par des revendications territoriales. 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 13 et 14 des états financiers consolidés de la période close le 31 mars 2025.

Parties liées

La SICL 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 :

Exercices clos le 31 mars	2025	2024
Ventes de terrains immobiliers	– \$	– \$
Location, location à bail et autres produits divers	0,8	1,4
Dividende versé à l'actionnaire	11,0 \$	10,0 \$

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

Au 31 mars	2025	2024
Créances clients nettes (à payer) et autres créances de ministères et organismes fédéraux	(0,2)\$	0,2 \$
Loyers reçus d'avance, dépôts et autres passifs	20,2	–
Effets à payer	284,7	304,7

Groupe de travail sur l'information financière relative aux changements climatiques

La Société appuie officiellement le Groupe de travail sur l'information financière relative aux changements climatiques (GTIFCC). En 2022, la Société a commencé à adopter les normes du GTIFCC dans le cadre de ses processus de production de rapports et de planification, conformément aux exigences du budget fédéral de 2021. De plus, la Société s'efforce de soutenir le passage du gouvernement du Canada à des opérations zéro émission nette et résilientes au climat en déterminant les domaines d'harmonisation avec la Stratégie pour un gouvernement vert, un ensemble d'engagements approuvés par le gouvernement qui s'appliquent à tous les principaux ministères et organismes gouvernementaux dans le cadre de l'engagement du gouvernement fédéral à réduire les émissions absolues de gaz à effet de serre (GES) de portée 1 et de portée 2 de 40 % d'ici 2025 et d'au moins 90 % sous les niveaux de 2005 d'ici 2050.

À mesure que les émissions mondiales de GES continuent d'augmenter, la Société reconnaît qu'elle, la société et les collectivités où elle exerce ses activités seront exposées à des risques physiques accrus. La Société comprend également qu'il est possible d'atténuer les pires effets des changements climatiques en agissant dès aujourd'hui. Il s'agit notamment de prendre des mesures pour réduire les émissions de GES de la Société, de planifier et d'établir des cibles, et d'améliorer la résilience climatique de ses activités dans l'ensemble de ses divisions, tout en contribuant à la transition vers une économie à faibles émissions de carbone.

En 2022, la Société a commencé à évaluer et à élaborer son programme ESG, qui comprend l'adoption et la mise en œuvre des recommandations du GTIFCC. Dans le cadre de son examen des thèmes ESG importants, la Société a déterminé que la décarbonation, la gestion de l'énergie et la résilience climatique figurent parmi ses priorités stratégiques et sont essentielles à la formalisation de son approche pour répondre aux recommandations du GTIFCC. En 2023, dans le cadre de sa feuille de route ESG, la Société a élaboré une feuille de route sur le climat qui comprend la décarbonation et la résilience climatique.

Les principaux développements de l'exercice 2024/25 sont décrits ci-dessous :

Gouvernance

Dans le cadre de la feuille de route ESG et de la feuille de route pour le climat, une structure de gouvernance formelle a été mise sur pied. Cette structure définit les fonctions de surveillance, d'obligation de rendre compte, d'appropriation et de responsabilité au sein de la Société.

Le risque climatique, y compris l'information financière relative aux changements climatiques, a été intégré dans le programme de gestion des risques d'entreprise et dans les activités de la Société.

Dans le cadre de ses efforts pour progresser sur sa feuille de route ESG, la Société a mis en place le groupe de travail sur le climat en 2024. Ce groupe est composé de professionnels issus de différentes unités d'affaires de la Société qui se réunissent fréquemment pour transmettre les mises à jour relatives au climat et rester informés des projets de la Société liés à ses ambitions en la matière.

Stratégie

La Société reconnaît que si elle omet d'évaluer et de gérer correctement les risques liés au climat à court ou à long terme, elle risque d'en subir le contre-coup. En outre, la Société est consciente de l'occasion plus vaste d'agir à titre de chef de file en incarnant les engagements et les mesures du gouvernement fédéral visant à atténuer les répercussions des changements climatiques et à accélérer la transition des collectivités vers une économie à faibles émissions de carbone.

Dans le prolongement des activités de l'année précédente, qui comprenaient la réalisation d'une évaluation de l'état actuel pour recenser les forces, les occasions et les lacunes dans sa réponse aux recommandations du GTIFCC et se comparer à des pairs de premier plan, la Société a entrepris une analyse de scénarios climatiques pour évaluer les risques et les occasions liés aux changements climatiques qui pourraient avoir une incidence sur ses activités et ses priorités stratégiques. L'analyse était fondée sur trois scénarios climatiques qui s'appuyaient sur des modèles mondiaux et nationaux à court (un à deux ans), moyen (trois à cinq ans) et long terme (six à dix ans et plus), comme le résume le tableau ci-dessous :

Respect de l'Accord de Paris

Ce scénario est fondé sur l'hypothèse que le Canada atteindra la carboneutralité d'ici à 2050 et sa cible visant à réduire les émissions de GES de 40 % sous les niveaux de 2005 d'ici à 2030. Les engagements mondiaux en matière de décarbonation et d'atténuation des conséquences des changements climatiques seront accélérés, et l'augmentation de la température moyenne mondiale sera limitée à 1,5 °C d'ici 2100.

Efforts mondiaux insuffisants

Ce scénario suppose que le Canada atteindra la carboneutralité d'ici 2060 et réduira ses émissions de GES de 30 % sous les niveaux de 2005 d'ici 2030. Depuis 2020, les pays agissent conformément à leurs engagements pris dans le cadre de l'Accord de Paris, mais les efforts ne sont pas suffisants pour limiter le réchauffement à 2 °C au-dessus des niveaux préindustriels d'ici 2100. En conséquence, l'augmentation de la température moyenne mondiale se situe entre 2,5 °C et 2,9 °C d'ici 2100.

Crise climatique

Ce scénario suppose que le Canada ne respecte pas ses engagements en matière de réduction des émissions de GES et qu'il n'y a que peu ou pas de contraintes supplémentaires pour les pays à l'échelle mondiale, à part les politiques déjà en place. Par conséquent, l'augmentation de la température moyenne mondiale est supérieure à 4 °C d'ici 2100.

Grâce à l'analyse de ces scénarios climatiques, la Société a cerné les risques physiques et transitoires ainsi que les occasions. Les résultats de l'analyse des scénarios climatiques ont été utilisés pour mieux définir les risques et les occasions liés aux changements climatiques pour la Société à court et à long terme, intégrés dans ses processus de planification stratégique et dans son programme de gestion des risques d'entreprise, et continueront d'être affinés au fur et à mesure que la feuille de route pour le climat de la Société sera mise en œuvre et mieux intégrée.

Gestion des risques

La gestion des changements climatiques est définie comme un risque indépendant principal pour la Société, reconnaissant ainsi l'incapacité potentielle de la Société à gérer et à atténuer efficacement les effets des attentes croissantes des parties prenantes, les attentes en matière de divulgation et les changements dans les températures à l'échelle mondiale, les précipitations, la configuration des vents et autres effets du changement climatique. Étant donné son incidence potentielle et les répercussions importantes pour la Société à la fois à court et à long terme, la Société l'a reconnu comme un risque principal. Les considérations relatives au risque climatique ont été intégrées à l'univers de risque de la Société dans le cadre de l'examen et de la mise à jour annuels du programme de gestion des risques d'entreprise.

En outre, en 2024-2025, la Société a procédé à des évaluations des risques physiques dans chaque attraction et propriété immobilière afin de mieux comprendre les risques climatiques physiques auxquels ses sites sont exposés. Ces évaluations ont porté sur divers risques liés au climat, notamment les précipitations extrêmes, les inondations, la chaleur, le vent, la sécheresse et les incendies, à l'aide de données historiques qui ont permis d'établir des projections jusqu'en 2050.

La méthodologie a consisté à exploiter les données d'un ensemble de modèles climatiques mondiaux à haute résolution pour le Canada. Cette approche exhaustive nous a permis de déterminer les risques et leurs impacts potentiels sur nos propriétés.

Les résultats de ces évaluations des risques climatiques serviront de base au processus d'élaboration et de mise en œuvre de plans de résilience climatique pour nos sites dans les années à venir. Ces plans visent à renforcer la capacité de la Société à résister et à s'adapter aux risques physiques, ce qui améliore ainsi sa résilience opérationnelle.

Paramètres et objectifs

La Société a terminé son premier inventaire des émissions de GES à l'échelle de la Société pour 2022/23, en accordant la priorité aux émissions de portée 1 et de portée 2 en fonction de la norme générale du Protocole des gaz à effet de serre. L'objectif de cette évaluation était de comprendre l'empreinte des émissions de GES de la Société dans ses divisions Attractions, Immobilier et Services partagés et corporatifs, et de déterminer les principales sources d'émissions dans l'ensemble de la Société. Les résultats ont été utilisés pour aider la Société à examiner les possibilités de réduction des émissions de GES et à évaluer les cibles possibles de réduction des émissions de GES.

À la suite de l'inventaire des émissions de GES et conformément à la Stratégie pour un gouvernement vert, la Société a adopté des objectifs ambitieux de réduction des émissions de GES. Les objectifs de décarbonation comprennent une réduction de 40 % des émissions de portée 1 et de portée 2 d'ici le 31 mars 2030 et de 70 % d'ici le 31 mars 2040, sous les niveaux de l'année de référence 2022/23. La Société a également pour objectif d'atteindre la carboneutralité d'ici à 2050.

De plus, la Société a adopté des objectifs relatifs aux émissions de portée 3 :

- Détournement de 90 % des déchets générés lors des activités de construction et de démolition d'ici le 31 mars 2030, de 95 % d'ici le 31 mars 2040 et zéro déchet net d'ici à 2050.
- Augmentation de la proportion de propriétés vendues désignées comme des bâtiments carboneutres à au moins 30 % d'ici le 31 mars 2030, 65 % d'ici le 31 mars 2040 et 100 % d'ici à 2050.
- Tous les achats d'une valeur supérieure à 1,0 \$ comprennent une demande adressée aux fournisseurs pour qu'ils précisent leurs objectifs de réduction des émissions de GES de portée 1 et de portée 2 et leur méthode de suivi, accompagnée de points d'évaluation permettant cette divulgation d'ici le 30 juin 2024.

Pour accroître la résilience climatique de la Société, cette dernière a également adopté un autre objectif visant à faire en sorte que tous les sites d'attractions et les sites immobiliers adoptent et mettent en œuvre des plans d'adaptation au climat propres à chaque site d'ici le 31 mars 2030.

En outre, la Société a adhéré au Défi carboneutre du Canada, une initiative du gouvernement fédéral qui invite les entreprises à élaborer et à mettre en œuvre des plans pour atteindre la carboneutralité d'ici à 2050. Cet engagement souligne une fois de plus les efforts de la Société en faveur de la durabilité et de l'action climatique.

En juillet 2024, la Société a publié son premier rapport ESG, qui comprenait une section dédiée au GTIFCC. Ce rapport complet couvre les six priorités ESG de la Société et marque une étape importante dans son engagement envers la transparence et la responsabilisation dans le cadre de ses efforts ESG.

Modifications des méthodes comptables et de l'information à fournir

A. Modifications des méthodes comptables et de l'information à fournir

I. Présentation des états financiers

En janvier 2020, l'IASB a publié des modifications à la norme IAS 1 *Présentation des états financiers* concernant le classement des passifs en passifs à court et à long terme, pour les passifs assortis de clauses restrictives selon la norme IAS 1, sur la base des accords contractuels en vigueur à la date de clôture.

Les modifications s'appliquent aux périodes de déclaration annuelles commençant le 1^{er} janvier 2024 ou après.

II. Obligation locative découlant d'une cession-bail.

En septembre 2022, l'IASB a publié des modifications à la norme IFRS 16 *Contrats de location* concernant l'obligation locative découlant d'une cession-bail. En vertu de ces modifications, un vendeur-preneur est tenu d'évaluer ultérieurement les obligations locatives découlant d'une cession-bail d'une manière qui ne comptabilise pas le montant du profit ou de la perte lié au droit d'utilisation conservé.

Les modifications s'appliquent aux périodes de déclaration annuelles commençant le 1^{er} janvier 2024 ou après.

Ces modifications n'ont pas eu d'incidence sur les états financiers consolidés de la Société.

B. Prises de position comptables futures

I. Modifications apportées aux normes IFRS 9 et IFRS 7

Le 30 mai 2024, l'IASB a publié des modifications touchant le classement et l'évaluation des instruments financiers pour donner suite aux conclusions du suivi après mise en œuvre des dispositions relatives au classement et à l'évaluation de la norme IFRS 9 *Instruments financiers*. Les modifications s'appliquent aux périodes de déclaration commençant le 1^{er} janvier 2026 ou après.

II. IFRS 18 *Présentation et informations à fournir dans les états financiers*

La norme IFRS 18 *Présentation et informations à fournir dans les états financiers* a été publiée par l'IASB le 9 avril 2024. La norme IFRS 18 remplace la norme IAS 1 *Présentation des états financiers*.

La norme IFRS 18 vise à établir des dispositions relatives à la présentation et à la divulgation de l'information dans les états financiers à vocation générale pour faire en sorte qu'ils fournissent des renseignements pertinents et fidèles à l'actif, au passif, aux capitaux propres, aux revenus et aux dépenses de la Société.

Cette norme entre en vigueur pour les périodes de déclaration commençant le 1^{er} janvier 2027 ou après.

La Société évalue l'incidence que ces modifications pourraient avoir sur les états financiers consolidés.

Principales estimations comptables

La discussion et l'analyse de la situation financière et du rendement financier 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 de tiers, sur l'expérience passée et sur d'autres hypothèses que la direction estime raisonnables et appropriées dans les circonstances. Les montants inscrits dans les états financiers consolidés de la Société sont basés sur la meilleure estimation à la date de clôture. Les résultats réels peuvent varier de façon importante comparativement à ces hypothèses et estimations.

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

I. Stocks et coûts d'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 à des estimations de la valeur nette de réalisation, ces estimations, par leur nature, sont subjectives et ne se soldent pas 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 est actualisée afin de tenir compte des renseignements à jour lorsque des événements se produisent et que les circonstances changent.

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

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

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

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

III. Durées d'utilité et composantes importantes

La durée d'utilité et la valeur résiduelle des immobilisations corporelles et des immeubles de placement 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 exerce également 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 à leur échéance ou à la date à laquelle devient disponible le bénéfice net de la vente des biens immobiliers par la Société pour lesquels ces effets sont émis, selon la première éventualité. 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. 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 portant pas intérêt 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 bénéfice 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 (UGT) – tel que le décrit la note 2.H)II) – 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 UGT) diminuée des coûts de la vente et sa valeur d'utilité. La Société estime la juste valeur diminuée des coûts de sortie en utilisant les meilleures informations disponibles pour estimer le montant qu'elle pourrait obtenir de la cession de l'actif dans le cadre d'une transaction conclue dans des conditions de concurrence normale, moins les coûts de sortie estimés. La Société estime la valeur d'utilité en actualisant les flux de trésorerie futurs estimés à leur valeur actualisée, en utilisant un taux avant impôts reflétant les évaluations actuelles par le marché de la valeur temps de l'argent et des risques propres à cet actif. La détermination de la valeur actualisée des flux de trésorerie 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 des effets que peuvent avoir des situations fiscales incertaines et de la possibilité de devoir payer des impôts et des intérêts supplémentaires.

La Société fait des estimations importantes 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 de ses filiales sur le plan juridique. 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.

Acquisitions et perspectives

La Société dispose d'un portefeuille de terrains d'environ 426 hectares (1 053 acres) au 31 mars 2025.

La Société poursuit avec certains ministères et organismes du gouvernement l'acquisition de 1 470 hectares (3 632 acres) de propriétés déclarées excédentaires. 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 de répercussions négatives dues à un ralentissement économique dans un marché unique.

Les principaux aménagements résidentiels de la Société se situent à St. John's, à Dartmouth, à Montréal, à Toronto, à Ottawa, à Winnipeg, à Edmonton et à Calgary, ainsi qu'à Vancouver. Dans la majorité de ces projets, la Société effectue de la location provisoire, ce qui lui permet de tirer des produits supérieurs à ses frais de possession.

Les récentes activités de vente de la Société montrent qu'il existe une demande continue pour son patrimoine foncier et qu'elle peut continuer à créer des avantages importants ou de la valeur à partir de son portefeuille immobilier, qui est diversifié sur les plans de la localisation, de la valeur, de la taille et des utilisations actuelles ou potentielles.

La Société a estimé un résultat net avant impôts de 801,9 \$ au cours de la période de cinq ans close le 31 mars 2029, selon le dernier plan d'entreprise annuel approuvé accessible au public. 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 à ses parties prenantes et au gouvernement du Canada.

Déclaration

Nous, Stéphan Déry, président-directeur général, et Matthew Tapscott, premier vice-président, Finances et chef des services financiers, attestons ce qui suit :

Nous avons examiné les états financiers consolidés de la Société immobilière du Canada limitée pour l'exercice clos le 31 mars 2025.

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

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

ORIGINAL SIGNÉ PAR :
Stéphan Déry
Président-directeur
général
St. John's, Canada
Le 25 juin 2025

Matthew Tapscott
Premier 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 de la Société immobilière du Canada limitée (la « Société ») ont été préparés par la direction de la Société conformément aux normes internationales d'information financière.

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

À notre connaissance, les présents états financiers consolidés donnent, à tous égards importants, une image fidèle de la situation financière de la Société au 31 mars 2025 et au 31 mars 2024, ainsi que de son rendement financier et de ses flux de trésorerie pour les exercices clos les 31 mars 2025 et 2024.

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 sept 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 et des risques nommé par le Conseil d'administration de la Société a examiné les présents états financiers consolidés en compagnie de la direction et a fait état de ses constatations au Conseil d'administration. Le Conseil d'administration a approuvé les états financiers consolidés.

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

ORIGINAL SIGNÉ PAR :
Stéphan Déry
Président-directeur
général
St. John's, Canada
Le 25 juin 2025

Matthew Tapscott
Premier vice-président,
Finances et chef des
services financiers



RAPPORT DE L'AUDITEUR INDÉPENDANT

Au ministre de la Transformation du gouvernement, des Travaux publics et de l'Approvisionnement

Rapport sur l'audit des états financiers consolidés

Opinion

Nous avons effectué l'audit des états financiers consolidés de la Société immobilière du Canada limitée et de ses filiales (le « groupe »), qui comprennent l'état consolidé de la situation financière au 31 mars 2025, et l'état consolidé du résultat global, l'état consolidé des variations des capitaux propres et l'état consolidé des flux de trésorerie pour l'exercice clos à cette date, ainsi que les notes annexes, y compris les informations significatives sur les méthodes comptables.

À notre avis, les états financiers consolidés ci-joints donnent, dans tous leurs aspects significatifs, une image fidèle de la situation financière consolidée du groupe au 31 mars 2025, ainsi que de sa performance financière consolidée et de ses flux de trésorerie consolidés pour l'exercice clos à cette date, conformément aux Normes IFRS de comptabilité publiées par l'International Accounting Standards Board (IASB).

Fondement de l'opinion

Nous avons effectué notre audit conformément aux normes d'audit généralement reconnues du Canada. Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont plus amplement décrites dans la section « Responsabilités de l'auditeur à l'égard de l'audit des états financiers consolidés » du présent rapport. Nous sommes indépendants du groupe conformément aux règles de déontologie qui s'appliquent à l'audit des états financiers consolidés au Canada et nous nous sommes acquittés des autres responsabilités déontologiques qui nous incombent selon ces règles. Nous estimons que les éléments probants que nous avons obtenus sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion d'audit.

Autres informations

La responsabilité des autres informations incombe à la direction. Les autres informations se composent des informations contenues dans le rapport annuel, mais ne comprennent pas les états financiers consolidés et notre rapport de l'auditeur sur ces états.

Notre opinion sur les états financiers consolidés ne s'étend pas aux autres informations et nous n'exprimons aucune forme d'assurance que ce soit sur ces informations.

En ce qui concerne notre audit des états financiers consolidés, notre responsabilité consiste à lire les autres informations et, ce faisant, à apprécier s'il existe une incohérence significative entre celles-ci et les états financiers consolidés ou la connaissance que nous avons acquise au

cours de l'audit, ou encore si les autres informations semblent autrement comporter une anomalie significative. Si, à la lumière des travaux que nous avons effectués, nous concluons à la présence d'une anomalie significative dans les autres informations, nous sommes tenus de signaler ce fait. Nous n'avons rien à signaler à cet égard.

Responsabilités de la direction et des responsables de la gouvernance à l'égard des états financiers consolidés

La direction est responsable de la préparation et de la présentation fidèle des états financiers consolidés conformément aux Normes IFRS de comptabilité publiées par l'IASB, ainsi que du contrôle interne qu'elle considère comme nécessaire pour permettre la préparation d'états financiers consolidés exempts d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs.

Lors de la préparation des états financiers consolidés, c'est à la direction qu'il incombe d'évaluer la capacité du groupe à poursuivre son exploitation, de communiquer, le cas échéant, les questions relatives à la continuité de l'exploitation et d'appliquer le principe comptable de continuité d'exploitation, sauf si la direction a l'intention de liquider le groupe ou de cesser son activité ou si aucune autre solution réaliste ne s'offre à elle.

Il incombe aux responsables de la gouvernance de surveiller le processus d'information financière du groupe.

Responsabilités de l'auditeur à l'égard de l'audit des états financiers consolidés

Nos objectifs sont d'obtenir l'assurance raisonnable que les états financiers consolidés pris dans leur ensemble sont exempts d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs, et de délivrer un rapport de l'auditeur contenant notre opinion. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, qui ne garantit toutefois pas qu'un audit réalisé conformément aux normes d'audit généralement reconnues du Canada permettra toujours de détecter toute anomalie significative qui pourrait exister. Les anomalies peuvent résulter de fraudes ou d'erreurs et elles sont considérées comme significatives lorsqu'il est raisonnable de s'attendre à ce que, individuellement ou collectivement, elles puissent influencer sur les décisions économiques que les utilisateurs des états financiers consolidés prennent en se fondant sur ceux-ci.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'audit généralement reconnues du Canada, nous exerçons notre jugement professionnel et faisons preuve d'esprit critique tout au long de cet audit. En outre :

- nous identifions et évaluons les risques que les états financiers consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs, concevons et mettons en œuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et réunissons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative résultant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne;

- nous acquérons une compréhension des éléments du contrôle interne pertinents pour l'audit afin de concevoir des procédures d'audit appropriées aux circonstances, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne du groupe;
- nous apprécions le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, de même que des informations y afférentes fournies par cette dernière;
- nous tirons une conclusion quant au caractère approprié de l'utilisation par la direction du principe comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments probants obtenus, quant à l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou situations susceptibles de jeter un doute important sur la capacité du groupe à poursuivre son exploitation. Si nous concluons à l'existence d'une incertitude significative, nous sommes tenus d'attirer l'attention des lecteurs de notre rapport sur les informations fournies dans les états financiers consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas adéquates, d'exprimer une opinion modifiée. Nos conclusions s'appuient sur les éléments probants obtenus jusqu'à la date de notre rapport. Des événements ou situations futurs pourraient par ailleurs amener le groupe à cesser son exploitation;
- nous évaluons la présentation d'ensemble, la structure et le contenu des états financiers consolidés, y compris les informations fournies dans les notes, et apprécions si les états financiers consolidés représentent les opérations et événements sous-jacents d'une manière propre à donner une image fidèle;
- nous planifions et réalisons l'audit du groupe afin d'obtenir des éléments probants suffisants et appropriés concernant les informations financières des entités ou des unités du groupe pour servir de fondement à la formation d'une opinion sur les états financiers du groupe. Nous sommes responsables de la direction, de la supervision et de la revue des travaux d'audit effectués pour les besoins de l'audit du groupe, et assumons l'entière responsabilité de notre opinion d'audit.

Nous communiquons aux responsables de la gouvernance notamment l'étendue et le calendrier prévus des travaux d'audit et nos constatations importantes, y compris toute déficience importante du contrôle interne que nous aurions relevée au cours de notre audit.

Rapport relatif à la conformité aux autorisations spécifiées

Opinion

Nous avons effectué l'audit de la conformité aux autorisations spécifiées des opérations de la Société immobilière du Canada limitée et de ses filiales en propriété exclusive dont nous avons pris connaissance durant l'audit des états financiers consolidés. Les autorisations spécifiées à l'égard desquelles l'audit de la conformité a été effectué sont les suivantes : la partie X de la *Loi sur la gestion des finances publiques* et ses règlements, la *Loi canadienne sur les sociétés par actions*, les statuts et les règlements administratifs de la Société immobilière du Canada limitée et de ses filiales en propriété exclusive ainsi que les instructions données en vertu de l'article 89 de la *Loi sur la gestion des finances publiques*.

À notre avis, les opérations de la Société immobilière du Canada limitée et de ses filiales en propriété exclusive dont nous avons pris connaissance durant l'audit des états financiers consolidés sont conformes, dans tous leurs aspects significatifs, aux autorisations spécifiées susmentionnées. De plus, conformément aux exigences de la *Loi sur la gestion des finances publiques*, nous déclarons qu'à notre avis les principes comptables des Normes IFRS de comptabilité publiées par l'IASB ont été appliqués de la même manière qu'au cours de l'exercice précédent.

Responsabilités de la direction à l'égard de la conformité aux autorisations spécifiées

La direction est responsable de la conformité de la Société immobilière du Canada limitée et de ses filiales en propriété exclusive aux autorisations spécifiées indiquées ci-dessus, ainsi que du contrôle interne qu'elle considère comme nécessaire pour permettre la conformité de la Société immobilière du Canada limitée et de ses filiales en propriété exclusive à ces autorisations spécifiées.

Responsabilités de l'auditeur à l'égard de l'audit de la conformité aux autorisations spécifiées

Nos responsabilités d'audit comprennent la planification et la mise en œuvre de procédures visant la formulation d'une opinion d'audit et la délivrance d'un rapport sur la question de savoir si les opérations dont nous avons pris connaissance durant l'audit des états financiers consolidés sont en conformité avec les exigences spécifiées susmentionnées.

Pour la vérificatrice générale du Canada,



Firyal Awada, CPA, CA
Directrice principale

Ottawa, Canada
Le 25 juin 2025

États financiers consolidés

Société immobilière du Canada limitée
État consolidé du résultat global
Pour l'exercice clos le 31 mars

En milliers de dollars canadiens	Note	2025	2024
Produits			
Ventes immobilières		168 585 \$	55 040 \$
Attractions touristiques, aliments, boissons et autres produits d'accueil		131 004	130 661
Activités de location		45 931	46 374
Intérêts et autres produits divers		16 859	19 563
		362 379	251 638
Charges			
Coûts d'aménagement immobilier		64 039	44 640
Coûts des attractions touristiques, aliments, boissons et autres produits d'accueil		83 339	81 796
Charges opérationnelles de location		29 030	42 564
Frais généraux et administratifs		42 870	32 173
Perte de valeur, coûts antérieurs à l'acquisition et radiations	4, 6	11 574	14 055
Intérêts et autres produits divers		1 020	10 680
	15	231 872	225 908
Résultat avant impôts		130 507 \$	25 730 \$
Charge d'impôts différée (recouvrement)	18	1 891	(1 775)
Charge d'impôts exigible	18	35 463	13 582
		37 354	11 807
Résultat net et résultat global		93 153 \$	13 923 \$

Les notes annexes font partie intégrante des états financiers consolidés.

Société immobilière du Canada limitée
État consolidé de la situation financière
Au 31 mars

En milliers de dollars canadiens	Note	2025	2024
Actifs			
Non courants			
Immeubles de placement	5	51 444 \$	29 312 \$
Stocks	6	367 720	380 223
Immobilisations corporelles	4	161 781	160 117
Placements	9	–	4 500
Créances clients et autres actifs	10	14 879	13 503
Créances à long terme	7	54 814	54 056
Impôts différés	18	68 956	70 847
		719 594	712 558
Courants			
Stocks	6	95 760	67 573
Trésorerie et équivalents de trésorerie	8	337 660	223 225
Placements	9	4 500	–
Créances clients et autres actifs	10	32 544	38 687
Tranche courante de la créance à long terme	7	3 158	10 846
Charge d'impôts recouvrable à court terme et autres actifs d'impôt		–	831
		473 622	341 162
Total		1 193 216 \$	1 053 720 \$

Les notes annexes font partie intégrante des états financiers consolidés.

Société immobilière du Canada limitée
État consolidé de la situation financière (suite)
Au 31 mars

En milliers de dollars canadiens	Note	2025	2024
Passif et capitaux propres			
Passifs			
Non courants			
Effets à payer	12	230 454 \$	285 376 \$
Produits différés		5 029	6 457
Dettes fournisseurs et autres créditeurs	13	1 813	866
Provisions	14	9 757	3 172
Loyers reçus d'avance, dépôts et autres passifs		23 357	2 356
		270 410	298 227
Courants			
Facilités de crédit	11	71 900	56 600
Partie courante des effets à payer	12	54 263	19 306
Dettes fournisseurs et autres créditeurs	13	41 657	35 305
Provisions	14	12 513	7 956
Produits différés		3 030	3 112
Impôts sur le résultat à payer		21 644	–
Loyers reçus d'avance, dépôts et autres passifs		9 000	6 568
		214 007	128 847
Capitaux propres			
Surplus d'apports	16	181 170	181 170
Résultats non distribués	16	527 629	445 476
		708 799	626 646
Total		1 193 216 \$	1 053 720 \$
Engagements et éventualités	13, 14		
Contrats de location	17		

Original signé par

Au nom du Conseil d'administration :

Kaye Melliship Présidente du Conseil d'administration	Margaret MacDonald Présidente du comité de vérification et des risques
--	---

Les notes annexes font partie intégrante des états financiers consolidés.

Société immobilière du Canada limitée
État consolidé des variations des capitaux propres
Pour l'exercice clos le 31 mars

En milliers de dollars canadiens	Surplus d'apport	Résultats non distribués	Total des capitaux propres
Solde d'ouverture au 1^{er} avril 2023	181 170 \$	441 553 \$	622 723 \$
Variations au cours de l'exercice			
Dividende versé	–	(10 000)	(10 000)
Résultat net de l'exercice	–	13 923	13 923
Solde de clôture au 31 mars 2024	181 170 \$	445 476 \$	626 646 \$
Variations au cours de l'exercice			
Dividende déclaré	–	(20 000)	(20 000)
Avances de l'actionnaire	–	9 000	9 000
Résultat net de l'exercice	–	93 153	93 153
Solde de clôture au 31 mars 2025	181 170 \$	527 629 \$	708 799 \$

Les notes annexes font partie intégrante des états financiers consolidés.

Société immobilière du Canada limitée

État consolidé des flux de trésorerie

Pour l'exercice clos le 31 mars

En milliers de dollars canadiens	Note	2025	2024
Activités d'exploitation			
Résultat net		93 153 \$	13 923 \$
Perte à la disposition des immeubles de placement		181	48
Perte à la disposition des immobilisations corporelles		48	337
Charge d'intérêts		1 020	10 680
Intérêts versés		(3 254)	(10 233)
Produits d'intérêts		(11 397)	(14 352)
Impôts sur le résultat versés		(12 989)	(23 588)
Recouvrement des coûts de vente des biens immobiliers		64 039	44 640
Dépenses en immobilisations dans les biens immobiliers		(62 495)	(56 447)
Acquisitions		(25 333)	-
Perte de valeur, coûts antérieurs à l'acquisition et radiations		11 574	14 055
Provisions		(4 474)	(29 743)
Charge d'impôts sur le résultat		37 354	11 807
Amortissement		13 487	12 130
		100 914	(26 743)
Variation nette du fonds de roulement hors trésorerie et autre	19	50 336	26 760
Liquidités provenant des activités d'exploitation		151 250 \$	17 \$

Les notes annexes font partie intégrante des états financiers consolidés.

Société immobilière du Canada limitée

État consolidé des flux de trésorerie (suite)

Pour l'exercice clos le 31 mars

En milliers de dollars canadiens	Note	2025	2024
Activités de financement			
Dividende versé		(11 000)	(10 000)
Remboursement d'effets à payer		(22 946)	-
Produits de facilités de crédit		16 600	7 900
Remboursement des facilités de crédit		(1 300)	(4 000)
Remboursement des passifs au titre des contrats de location		(658)	(657)
Liquidités affectées aux activités de financement		(19 304)\$	(6 757)\$
Activités de financement			
Intérêts reçus		9 808	12 322
Dépenses en immobilisations pour les immeubles de placement		(3 797)	(3 273)
Dépenses en immobilisations pour les immobilisations corporelles		(23 522)	(20 102)
Placements		-	(4 500)
Liquidités affectées aux activités d'investissement		(17 511)\$	(15 553)\$
Augmentation (diminution) nette de la trésorerie et des équivalents de trésorerie		114 435	(22 293)
Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de l'exercice		223 225	245 518
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la fin de l'exercice		337 660 \$	223 225 \$
Information supplémentaire sur les flux de trésorerie	19		

Les notes annexes font partie intégrante des états financiers consolidés.

Notes annexes aux états financiers consolidés

Pour l'exercice clos le 31 mars 2025
En milliers de dollars canadiens

1. Pouvoirs et activités de la SICL

La Société immobilière du Canada limitée (la « SICL ») 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 « SIC »), de Parc Downsview Park Inc. (« PDP ») et de la Société du Vieux-Port de Montréal inc. (la « SVPM »), 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, deux de ses filiales en propriété exclusive. Le mandat conféré à la SICL consiste à veiller à la réintégration et au redéveloppement novateurs et valables sur le plan commercial de propriétés excédentaires du gouvernement du Canada (le « gouvernement ») dans les collectivités locales, tout en aménageant, en conservant et en gérant certains biens immobiliers et attractions touristiques canadiennes uniques. La SICL mène ses activités d'attractions touristiques par l'intermédiaire de la Tour nationale du Canada (« Tour CN »), du Centre des sciences de Montréal (« CSM »), du parc appartenant à PDP (« Parc Downsview ») et de la Société du Vieux-Port de Montréal inc. (« SVPM »).

En décembre 2014, la SICL a reçu une instruction (C.P. 2014-1379) en vertu de l'article 89 de la *Loi sur la gestion des finances publiques*, intitulée « Décret donnant instruction à la Société immobilière du Canada limitée de procéder à la mise en œuvre de la réforme au régime de pension de retraite ». L'instruction visait à s'assurer que des régimes de retraite prévoyant 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, soient instaurés graduellement dans les sociétés d'État pour tous les participants au plus tard le 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 la SICL en matière de frais de déplacement, d'accueil, de conférences et d'événements avec les politiques, directives et instruments connexes du Conseil du Trésor en matière de frais de déplacement, d'accueil, de conférences et d'événements conformément aux obligations juridiques de la SICL, et à présenter la mise en œuvre de cette instruction dans son prochain plan d'entreprise. Au 31 mars 2016, la Société avait entièrement mis en œuvre les exigences de l'instruction, et y est restée conforme depuis cette date.

Le siège social de la SICL et de ses filiales (collectivement la « Société ») est situé au 1, avenue University, bureau 1700, Toronto (Ontario), Canada.

Le Conseil d'administration de la SICL a approuvé les états financiers consolidés le 25 juin 2025.

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 FCSM est un organisme sans but lucratif fondé en 2000. Elle gère les fonds et les activités de collecte de fonds pour le seul bénéficiaire du CSM. La FCSM doit remettre tous les fonds à la SVPM afin qu'ils puissent être utilisés pour les activités du CSM.

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 l'entité.

Si nécessaire, des ajustements sont apportés à l'entité afin d'harmoniser ses 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 la fondation 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. Les ventes immobilières n'ont généralement qu'une seule obligation d'exécution. 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 le contrôle de ses immeubles de placement et comptabilise donc les contrats de location conclus avec les locataires à titre de contrats de location-exploitation. 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 effectuer 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 aux termes des contrats de location-exploitation 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, 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 opérationnelles de location sont comptabilisés durant la période où les frais recouvrables sont imputables aux locataires.

III. Location provenant d'activités intérimaires

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 sont considérées à titre provisoire à l'égard des activités d'aménagement immobilier. Comme il est décrit à la note 2.N) I), la Société a fait appel à son jugement pour établir si les biens commerciaux et les propriétés résidentielles destinés au développement 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 2.D)II).

IV. Attractions touristiques, 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.

E) Coûts antérieurs à l'acquisition

Les coûts engagés liés aux 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.

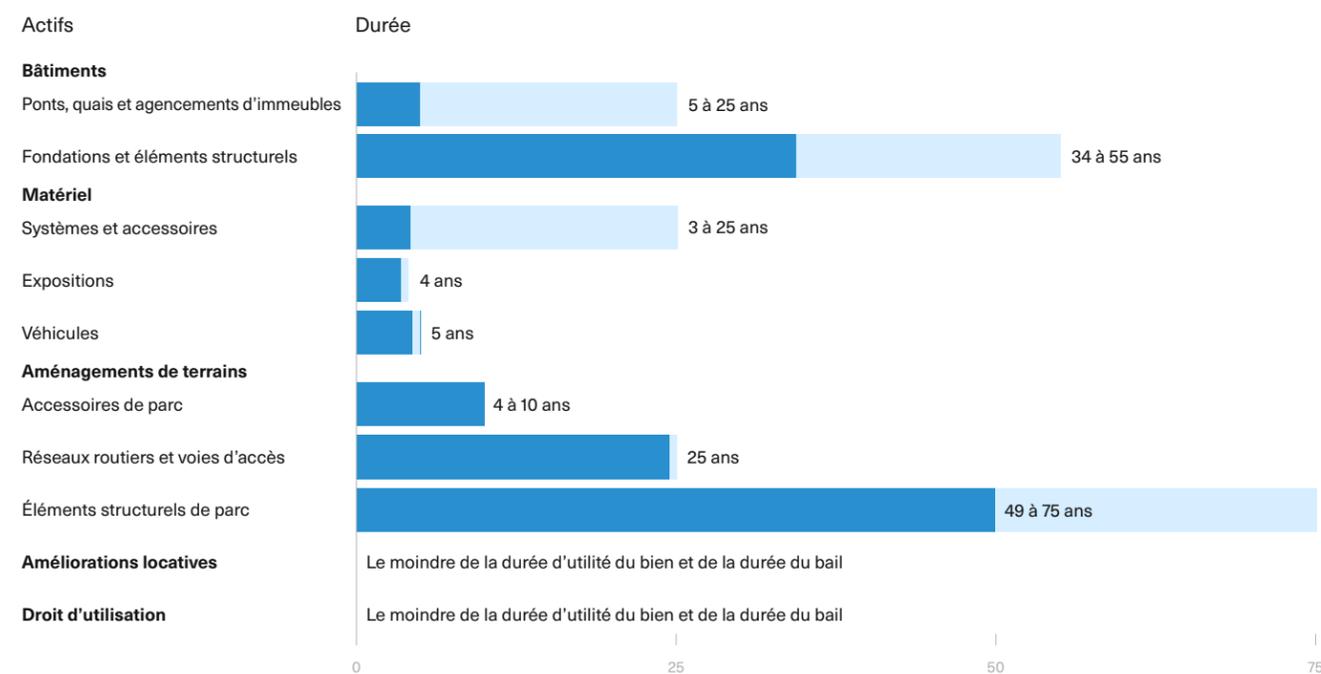
La Société a des obligations découlant de contrats de location exploitation pour des bureaux et du matériel divers. La durée de ces contrats varie de un à cinq ans. Les contrats de location contiennent une grande diversité de modalités. Les contrats de location sont comptabilisés en tant que droits d'utilisation et passif au titre des contrats de location correspondant, à la date à laquelle la Société a la jouissance du bien immobilier loué. Chaque paiement de location est réparti entre le passif au titre des contrats de location 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 actifs et les passifs 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 ultérieurs sont inclus dans la valeur comptable du bien ou comptabilisés à titre d'actif distinct, comme il convient, 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 estimée 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 :



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 immobilisation corporelle.

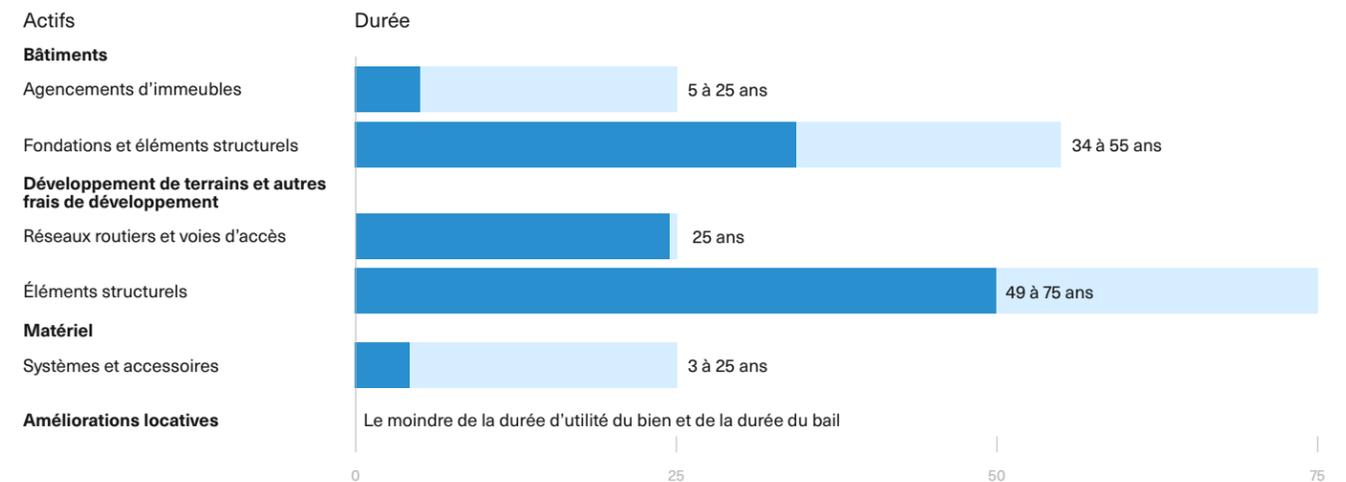
II. Immeubles de placement

La Société détient des immeubles de placement dans le but premier de réaliser des produits locatifs ou une 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 2.F1)), 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 estimée 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 :



Les autres frais de développement 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 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 la finalisation des travaux de construction et à l'obtention de tous les permis d'occuper et autres principales approbations requises. L'amortissement commence dès l'achèvement du développement.

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.

I. Coûts de restauration

Une provision pour les obligations environnementales de restauration relatives aux immeubles et aux terrains contenant des matériaux dangereux est comptabilisée dans la mesure où la Société est tenue de remédier aux dommages causés précédemment, qu'il est plus probable qu'improbable que la Société soit tenue d'éteindre cette 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 font l'objet d'une évaluation complète, 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 pourraient survenir. Les biens qui peuvent être contaminés, ou toutes les activités ou tous les biens qui peuvent causer une contamination sont évalués afin d'établir la nature et l'étendue de la contamination, et un plan d'action est élaboré pour se conformer aux exigences de remise en état, au besoin.

II. 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'effet le plus significatif sur les montants qu'elle comptabilise dans les états financiers consolidés :

I. Immeubles de placement

Les méthodes comptables de la Société sont décrites à la note 2.F)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.

II. Stocks

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

III. Contrats de location

La méthode comptable de la Société à l'égard de la comptabilisation des produits est décrite à la note 2.D)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 aux termes desquels les locataires occupent la majeure partie ou la totalité d'un bien immobilier, s'il s'agit de contrats de location simple ou de location-financement.

IV. Provisions

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

V. Impôts sur le résultat

La Société est assujettie aux impôts sur le résultat dans de nombreuses administrations canadiennes et elle doit formuler des jugements importants lors de l'établissement de la provision pour les impôts sur le résultat. La Société comptabilise des passifs pour les impôts prévus liés à des questions d'audit en fonction d'estimations à savoir si des impôts supplémentaires seront établis. Lorsque l'issue définitive de ces questions fiscales diffère 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 (note 18).

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 comptable de la Société en matière de consolidation est décrite à la note 2.C). 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 comptable de la Société en matière de partenariats est décrite à la note 2.G). 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. 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. De plus, étant donné que les partenariats n'ont pas été structurés au moyen d'un véhicule distinct, la Société a décidé que tous ses partenariats sont des entreprises communes.

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 l'exercice. 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 d'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 à des estimations de la valeur nette de réalisation, ces estimations, par leur nature, sont subjectives et ne se soldent pas 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 de chacun de ses projets immobiliers, y compris des produits escomptés et des coûts prévus. Ces analyses permettent d'établir le coût des ventes comptabilisées et la valeur nette de réalisation au niveau du projet. Ces analyses pro forma font l'objet d'un

examen périodique et sont actualisées afin de tenir compte des renseignements à jour lorsque des événements se produisent et que les circonstances changent.

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

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

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

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

III. Durées d'utilité et composantes importantes

La durée d'utilité et la valeur résiduelle des immobilisations corporelles et des immeubles de placement 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 exerce également 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 à leur échéance ou à la date à laquelle devient disponible le bénéfice net de la vente des biens immobiliers par la Société pour lesquels ces effets sont émis, selon la première éventualité, excepté que 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. En ce qui a trait aux effets qui ne prévoient pas le moment où l'émetteur peut en exiger le paiement, le calendrier de remboursement est établi en fonction d'estimations de la période et des flux de trésorerie du bien. Les effets à payer ne portent pas intérêt et sont actualisés à un taux d'intérêt théorique fixe. Les intérêts théoriques s'accumulent et sont comptabilisés dans les biens immobiliers ou passés en charges, selon le cas.

V. Pertes de valeur et dépréciations

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

Dans le cas des stocks, une dépréciation est comptabilisée lorsque la valeur nette de réalisation du bénéfice 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 UGT – tel que le décrit la note 2.H)II) – 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 UGT) diminuée des coûts de la vente et sa valeur d'utilité. La Société estime la juste valeur diminuée des coûts de sortie en utilisant les meilleures informations disponibles pour estimer le montant qu'elle pourrait obtenir de la cession de l'actif dans le cadre d'une transaction conclue dans des conditions de concurrence normale, moins les coûts de sortie estimés. La Société estime la valeur d'utilité en actualisant les flux de trésorerie futurs estimés à leur valeur actualisée, en utilisant un taux avant impôts reflétant les évaluations actuelles par le marché de la valeur temps de l'argent et des risques propres à cet actif. La détermination de la valeur actualisée des flux de trésorerie 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 des effets que peuvent avoir des situations fiscales incertaines et de la possibilité de devoir payer des impôts et des intérêts supplémentaires.

La Société fait des estimations importantes 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 de ses filiales sur le plan juridique. Le plan d'entreprise actuel et les résultats futurs attendus de la Société devraient générer suffisamment de bénéfices imposables pour recouvrer les actifs d'impôts différés. Par le passé, la Société a été rentable et a atteint constamment les objectifs de rentabilité de son plan d'entreprise.

3. Modifications des méthodes comptables et de l'information à fournir et prises de position comptables futures

A) Modifications des méthodes comptables et de l'information à fournir

I. Présentation des états financiers

En janvier 2020, l'IASB a publié des modifications à la norme IAS 1 *Présentation des états financiers* concernant le classement des passifs en passifs à court et à long terme, pour les passifs assortis de clauses restrictives selon la norme IAS 1, sur la base des accords contractuels en vigueur à la date de clôture.

Les modifications s'appliquent aux périodes de déclaration annuelles commençant le 1^{er} janvier 2024 ou après.

II. Obligation locative découlant d'une cession-bail.

En septembre 2022, l'IASB a publié des modifications à la norme IFRS 16 *Contrats de location* concernant l'obligation locative découlant d'une cession-bail. En vertu de ces modifications, un vendeur-preneur est tenu d'évaluer ultérieurement les obligations locatives découlant d'une cession-bail d'une manière qui ne comptabilise pas le montant du profit ou de la perte lié au droit d'utilisation conservé.

Les modifications s'appliquent aux périodes de déclaration annuelles commençant le 1^{er} janvier 2024 ou après.

Ces modifications n'ont pas eu d'incidence sur les états financiers consolidés de la Société.

B) Prises de position comptables futures

I. Modifications apportées aux normes IFRS 9 et IFRS 7

Le 30 mai 2024, l'IASB a publié des modifications touchant le classement et l'évaluation des instruments financiers (modifications aux normes IFRS 9 et IFRS 7) pour donner suite aux conclusions du suivi après mise en œuvre des dispositions relatives au classement et à l'évaluation de la norme IFRS 9 *Instruments financiers*. Les modifications s'appliquent aux périodes de déclaration commençant le 1^{er} janvier 2026 ou après.

II. IFRS 18 *États financiers : Présentation et informations à fournir*

Le 9 avril 2024, l'IASB a publié la norme IFRS 18 *États financiers : Présentation et informations à fournir* qui remplacera la norme IAS 1 *Présentation des états financiers*.

La norme IFRS 18 vise à établir des dispositions relatives à la présentation et à la divulgation de l'information dans les états financiers à vocation générale pour faire en sorte qu'ils fournissent des renseignements pertinents et fidèles à l'actif, au passif, aux capitaux propres, aux revenus et aux dépenses de la société.

Cette norme entre en vigueur pour les périodes de déclaration commençant le 1^{er} janvier 2027 ou après.

La Société évalue l'incidence que ces modifications pourraient avoir sur les états financiers consolidés.

4. Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles de la Société se composent principalement de la Tour CN, du Parc Downsview, du CSM et des quais de la SVPM.

La Société détient 33,1 millions de dollars (38,1 millions de dollars au 31 mars 2024) d'immobilisations corporelles entièrement amorties qui sont toujours en service.

La valeur comptable brute des immobilisations corporelles au 31 mars 2025 comprend des immobilisations corporelles en construction de 3,1 millions de dollars (27,9 millions de dollars au 31 mars 2024).

Coût ou coût présumé

	Terrains	Bâtiments	Matériel	Aménagements de terrains	Améliorations locatives	Bâtiments (Droit d'utilisation)	Matériel (droit d'utilisation)	Total
Solde au 31 mars 2023	28 694 \$	191 593 \$	50 580 \$	30 335 \$	2 404 \$	4 496 \$	629 \$	308 731 \$
Acquisitions	39	14 414	2 902	1 225	–	198	115	18 893
Sorties	–	(15 465)	(4 864)	(48)	–	–	(45)	(20 422)
Solde au 31 mars 2024	28 733 \$	190 542 \$	48 618 \$	31 512 \$	2 404 \$	4 694 \$	699 \$	307 202 \$
Acquisitions	–	12 606	7 001	2 115	62	1 720	183	23 687
Sorties	–	(10 736)	(679)	(54)	(111)	–	–	(11 580)
Solde au 31 mars 2025	28 733 \$	192 412 \$	54 940 \$	33 573 \$	2 355 \$	6 414 \$	882 \$	319 309 \$

Amortissement et perte de valeur

	Terrains	Bâtiments	Matériel	Aménagements de terrains	Améliorations locatives	Bâtiments (droit d'utilisation)	Matériel (droit d'utilisation)	Total
Solde au 31 mars 2023	– \$	92 787 \$	42 242 \$	7 674 \$	1 341 \$	2 761 \$	587 \$	147 392 \$
Amortissement	–	6 005	1 881	895	349	585	8	9 723
Sorties	–	(15 220)	(4 820)	–	–	–	(45)	(20 085)
Perte de valeur	–	8 614	1 368	–	–	–	73	10 055
Solde au 31 mars 2024	– \$	92 186 \$	40 671 \$	8 569 \$	1 690 \$	3 346 \$	623 \$	147 085 \$
Amortissement	–	6 836	1 480	2 170	350	627	4	11 467
Sorties	–	(10 736)	(676)	(16)	(104)	–	–	(11 532)
Perte de valeur	–	6 819	3 551	–	–	–	138	10 508
Solde au 31 mars 2025	– \$	95 105 \$	45 026 \$	10 723 \$	1 936 \$	3 973 \$	765 \$	157 528 \$

Valeurs comptables

Au 31 mars 2024	28 733 \$	98 356 \$	7 947 \$	22 943 \$	714 \$	1 348 \$	76 \$	160 117 \$
Au 31 mars 2025	28 733 \$	97 307 \$	9 914 \$	22 850 \$	419 \$	2 441 \$	117 \$	161 781 \$

La Société a évalué la valeur comptable de ses immobilisations corporelles au 31 mars 2025 afin de déterminer si une perte de valeur ou une reprise de dépréciation devrait être comptabilisée.

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. Au cours de l'exercice, la SVPM a comptabilisé une perte de valeur de 10,5 millions de dollars (10,0 millions de dollars au 31 mars 2024).

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 CSM. L'édifice Allan est considéré comme un actif de la Société, car il sert de siège social à la SVPM et n'a pas de flux de trésorerie indépendants. Rien n'indique une dépréciation de l'édifice Allan.

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. 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 projections financières actuelles 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, le pied de la Tour CN, les terrains sous baux fonciers à long terme, ainsi que les immeubles locatifs de PDP.

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

Pour l'exercice clos le 31 mars	2025	2024
Produits locatifs	14 238 \$	13 040 \$
Charges opérationnelles directes provenant des immeubles de placement qui ont généré des produits locatifs au cours de l'exercice	8 667	8 125
Charges opérationnelles directes provenant des immeubles de placement qui n'ont pas généré des produits locatifs au cours de l'exercice	111	106

Coût ou coût présumé	Terrains	Bâtiments	Améliorations locatives	Aménagements de terrain et autres frais d'aménagement	Matériel	Total
	Solde au 31 mars 2023	5 413 \$	17 902 \$	10 180 \$	18 662 \$	2 010 \$
Acquisitions	–	1 263	1 092	(148)	1 066	3 273
Sorties	–	(10)	(30)	–	(38)	(78)
Solde au 31 mars 2024	5 413 \$	19 155 \$	11 242 \$	18 514 \$	3 038 \$	57 362 \$
Acquisitions	20 713	1 620	1 500	304	(44)	24 093
Sorties	–	–	(289)	–	–	(289)
Solde au 31 mars 2025	26 126 \$	20 775 \$	12 453 \$	18 818 \$	2 994 \$	81 166 \$

Amortissement et perte de valeur

	Terrains	Bâtiments	Améliorations locatives	Aménagements de terrain et autres frais d'aménagement	Matériel	Total
Solde au 31 mars 2023	– \$	11 575 \$	6 915 \$	5 410 \$	1 773 \$	25 673 \$
Amortissement	–	983	661	529	234	2 407
Sorties	–	–	(30)	–	–	(30)
Solde au 31 mars 2024	– \$	12 558 \$	7 546 \$	5 939 \$	2 007 \$	28 050 \$
Amortissement	–	800	355	511	114	1 780
Sorties	–	–	(108)	–	–	(108)
Solde au 31 mars 2025	– \$	13 358 \$	7 793 \$	6 450 \$	2 121 \$	29 722 \$

Valeurs comptables

Au 31 mars 2024	5 413 \$	6 597 \$	3 696 \$	12 575 \$	1 031 \$	29 312 \$
Au 31 mars 2025	26 126 \$	7 417 \$	4 660 \$	12 368 \$	873 \$	51 444 \$

Les justes valeurs des immeubles de placement sont classées comme suit dans les niveaux de la hiérarchie des justes valeurs – note 2.N)II) :

Immeubles de placement	Niveau 1		Niveau 2		Niveau 3	
	Valeur comptable		Juste valeur			
Au 31 mars 2025	51 444 \$	– \$	65 625 \$		113 917 \$	
Au 31 mars 2024	29 312 \$	– \$	– \$		142 610 \$	

La juste valeur des immeubles de placement de la Société a été établie au 31 mars 2025 en ayant recours à une combinaison de techniques d'évaluation interne et à des consultants externes. Tous les immeubles de placement significatifs ont été évalués par des évaluateurs indépendants. Les consultants externes sont des évaluateurs agréés indépendants dont les qualifications professionnelles sont pertinentes et reconnues et qui possèdent une expérience récente en ce qui concerne l'emplacement et la catégorie des immeubles de placement faisant l'objet d'une évaluation. La direction examine trimestriellement les hypothèses afin d'actualiser la juste valeur estimée des immeubles de placement. Pour déterminer la juste valeur, on s'est servi de l'approche bénéfiques et de la technique de parité. Aux termes de l'approche bénéfiques, les produits annuels nets sont capitalisés ou les produits nets prévus sont évalués à leur valeur actualisée après avoir pris en compte les flux futurs de produits de location et les charges opérationnelles prévues, ainsi que les taux d'actualisation et de capitalisation appropriés. Aux termes de la technique de parité, on utilise des données du marché provenant de transactions concernant des biens immobiliers similaires.

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

Les données clés utilisées dans l'évaluation des immeubles de placement selon l'approche bénéfiques s'établissent 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 :

	Au 31 mars 2025	Au 31 mars 2024
Biens immobiliers destinés à l'aménagement futur	4 772 \$	96 842 \$
Biens immobiliers en voie d'aménagement	458 708	350 954
Total des stocks de biens immobiliers	463 480 \$	447 796 \$
Courants	95 760 \$	67 573 \$
Non courants	367 720	380 223
Total des stocks de biens immobiliers	463 480 \$	447 796 \$

7. Créances à long terme

Les créances à long terme comprennent les éléments suivants :

	Au 31 mars 2025	Au 31 mars 2024
Créances auprès de partenaires a)	56 951 \$	63 917 \$
Autres créances à long terme b)	1 021	985
Total	57 972 \$	64 902 \$

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 biens des Terrains de Jericho et des Terrains de Heather (collectivement, les terrains de Vancouver) et le bien au 299, avenue Carling, à Ottawa, dont certaines parties sont 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 57,6 millions de dollars (65,3 millions de dollars au 31 mars 2024) a été actualisé selon un taux d'intérêt du

marché moyen pondéré de 2,86 % (2,88 % au 31 mars 2024). Les montants seront remboursés à la première des deux dates suivantes : la vente des biens immobiliers liés à chaque créance à long terme ou les dates d'expiration prévues dans les accords de partenariat (voir la note 22).

a) Les autres créances à long terme représentent 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.

	Au 31 mars 2025	Au 31 mars 2024
Courants	3 158 \$	10 846 \$
Non courants	54 814	54 056
Total	57 972 \$	64 902 \$

D'après le calendrier prévu pour la vente des biens immobiliers ou les modalités de la vente, les remboursements du capital devraient se faire comme suit :

Remboursements de capital	
Exercices clos le 31 mars	
2026	3 158 \$
2027	4 881
2028	16 871
2029	–
2030	33 742
Exercices ultérieurs	–
Total partiel	58 652 \$
Moins : montants représentant les intérêts théoriques	680
Total	57 972 \$

8. Trésorerie et équivalents de trésorerie

La Société dispose de la trésorerie et des équivalents de trésorerie réservés suivants :

2,4 millions de dollars (2,6 millions de dollars au 31 mars 2024) réservés à l'usage du CSM dans le cadre de son plan à long terme; 8,5 millions de dollars (0 \$ au 31 mars 2024) réservés à l'usage exclusif au financement des initiatives prévues au budget fédéral 2024.

9. Placements

La Société détient 4,5 millions de dollars au 31 mars 2025 (4,5 millions de dollars au 31 mars 2024) en placements à un taux d'intérêt de 5,15 %, arrivant à échéance le 31 mai 2025. Les placements sont réservés à l'usage du CSM dans le cadre de son plan à long terme.

10. Créances clients et autres actifs

Les créances clients et autres actifs comprennent ce qui suit :

	Au 31 mars 2025	Au 31 mars 2024
Charges payées d'avance et autres charges	8 882 \$	9 692 \$
Loyers et autres créances	38 541	42 498
Total	47 423 \$	52 190 \$
Courants	32 544 \$	38 687 \$
Non courants	14 879	13 503
Total	47 423 \$	52 190 \$

11. Facilités de crédit

	Au 31 mars 2025	Au 31 mars 2024
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 le taux des opérations de pension à un jour à terme plus 1,22 % par an, échéant le 31 mars 2032 a)	71 900 \$	56 600 \$
Facilité de crédit renouvelable de 100 millions de dollars, prioritaire, non garantie, portant intérêt à 45 points de base b)	-	-
Total	71 900 \$	56 600 \$
Courants	71 900 \$	56 600 \$
Non courants	-	-
Total	71 900 \$	56 600 \$

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

La Société a utilisé la facilité de crédit pour garantir des lettres de crédit en cours de 7,3 millions de dollars (7,1 millions de dollars au 31 mars 2024). Le solde non utilisé de la facilité de crédit au 31 mars 2025 s'élève à 20,8 millions de dollars (36,3 millions de dollars au 31 mars 2024).

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 19,6 millions de dollars (19,4 millions de dollars au 31 mars 2024). Le solde non utilisé de la facilité de crédit s'élève à 80,4 millions de dollars (80,6 millions de dollars au 31 mars 2024).

Le pouvoir d'emprunt est examiné dans le cadre du processus de planification d'entreprise et requiert l'approbation annuelle du ministre des Finances (note 24).

12. 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 (2025 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-après. Les intérêts théoriques sont alors accumulés et comptabilisés dans les stocks ou passés en charges, le cas échéant, selon la méthode du taux de rendement constant, à un taux moyen pondéré de 2,8 % (2,8 % au 31 mars 2024).

Au cours de l'exercice, les intérêts comptabilisés à l'actif se sont établis à 2,1 millions de dollars (2,3 millions de dollars au 31 mars 2024) et les intérêts passés en charges se sont élevés à 0,9 million de dollars (2,9 millions de dollars au 31 mars 2024). D'après le calendrier antérieur et le calendrier prévu des flux de trésorerie des biens, les remboursements du capital sont estimés comme suit :

Exercices clos le 31 mars	
2026	54 263 \$
2027	9 100
2028	17 331
2029	43 085
2030	125 258
Exercices ultérieurs	40 625
Total partiel	289 662
Moins : montants représentant les intérêts théoriques	4 945
Total	284 717 \$
Courants	54 263 \$
Non courants	230 454
Total	284 717 \$

Le montant de 284,7 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. Ce billet est remboursable au gouvernement en 2050.

Le tableau suivant présente les flux de trésorerie et les changements hors trésorerie pour les effets à payer :

	Flux de trésorerie		Changements hors trésorerie		Total
	Remboursement	Acquisitions	Croissance		
Solde des effets à payer au 1^{er} avril 2023					299 471 \$
Intérêt capitalisé	-	-	2 307		2 307
Charge d'intérêts	-	-	2 904		2 904
Remboursements (flux de trésorerie – activités de financement)	-	-	-		-
Solde des effets à payer au 31 mars 2024					304 682 \$
Intérêt capitalisé	-	-	2 067		2 067
Charge d'intérêts	-	-	914		914
Remboursements (flux de trésorerie – activités de financement)	(22 946)	-	-		(22 946)
Solde des effets à payer au 31 mars 2025					284 717 \$

13. Dettes fournisseurs et autres crédateurs

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

	Au 31 mars 2025	Au 31 mars 2024
Dettes fournisseurs	40 876 \$	34 546 \$
Loyers payables (note 2.FII))	2 594	1 625
Total	43 470 \$	36 171 \$
Courants	41 657 \$	35 305 \$
Non courants	1 813	866
Total	43 470 \$	36 171 \$

Engagements en capital et engagements d'exploitation

I. Au 31 mars 2025, les engagements à l'égard des biens immobiliers concernant la viabilisation des terrains et les autres frais d'aménagement s'élevaient à 64,6 millions de dollars (57,9 millions de dollars au 31 mars 2024).

II. Au 31 mars 2025, les engagements en capital pour les immobilisations corporelles se sont chiffrés à 8,8 millions de dollars (9,1 millions de dollars au 31 mars 2024).

III. La Société a conclu divers accords contractuels pour l'achat de biens et de services, dont certains s'étendent sur plusieurs années. Les accords les plus importants portent sur la maintenance des actifs de la division Attractions de la Société, les services informatiques et la gestion de ses activités de location.

Les montants payés au titre de la majorité de ces accords sont variables et dépendent du volume de biens et de services livrés.

Au 31 mars 2025, la Société a conclu des accords à prix fixe avec des tiers pour un montant total de 7,9 millions de dollars (11,5 millions de dollars au 31 mars 2024).

14. Provisions et passifs éventuels

	Coûts d'achèvement a)	Passifs environnementaux b)	Total
Solde au 31 mars 2024	6 075 \$	5 053 \$	11 128 \$
Provisions constituées au cours de l'exercice	9 059	6 557	15 616
Provisions appliquées au cours de l'exercice	(1 311)	(3 163)	(4 474)
Provisions reprises au cours de l'exercice	-	-	-
Solde au 31 mars 2025	13 823 \$	8 447 \$	22 270 \$
Courants			12 513 \$
Non courants			9 757
Total			22 270 \$

a) Les obligations liées aux coûts de viabilisation des terrains relatifs à des biens immobiliers vendus se sont établies à 13,8 millions de dollars (6,1 millions de dollars au 31 mars 2024). On estime que les coûts seront engagés sur cinq ans. La Société s'attend à un remboursement de 0,2 million de dollars (0 \$ au 31 mars 2024) 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) Il y a des obligations environnementales de restauration de l'ordre de 8,4 millions de dollars (5,1 millions de dollars au 31 mars 2024) en ce qui concerne des projets immobiliers. On estime que les coûts seront engagés sur cinq ans.

Éventualités

Au 31 mars 2025, 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 et à des questions d'emploi et d'environnement. La Société évalue la probabilité de tout passif éventuel, dans la mesure où il n'est pas couvert par une assurance, en utilisant l'information dont elle dispose à l'heure actuelle, y compris les évaluations juridiques et d'autres renseignements disponibles, afin de déterminer les répercussions sur les états financiers consolidés. En se fondant sur l'information dont la Société dispose à l'heure actuelle, la direction estime qu'il est peu probable qu'un quelconque passif découlant de réclamations ou de procédures ait un effet

significatif 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 un bon nombre de lois et règlements fédéraux et provinciaux et par de nombreux règlements 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 qui pourraient présenter une contamination importante, la Société a évalué la probabilité de règlement comme étant faible. Toutefois, la Société n'a aucune garantie que des passifs et des coûts importants en matière d'environnement ne seront pas engagés à l'avenir ou que ces passifs et coûts n'auront pas de conséquences négatives importantes sur la situation financière de la Société.

15. Charges par nature

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

Pour l'exercice clos le 31 mars	2025	2024
Coûts des stocks, des matières premières et des fournitures utilisés	51 287 \$	35 056 \$
Rémunération et avantages sociaux	73 654	64 641
Coût des aliments et des boissons	17 061	18 222
Amortissement	13 247	12 130
Impôts fonciers, dont les paiements en remplacement d'impôts (PERI)	11 751	8 382
Honoraires professionnels	10 641	13 630
Perte de valeur	10 507	10 055
Services publics	9 371	8 695
Coûts de construction	8 727	7 944
Marketing et relations publiques	6 776	6 623
Frais liés aux attractions touristiques	5 191	6 077
Frais en TI	3 290	2 966
Charges de location	2 034	13 732
Bureaux	1 918	1 879
Intérêts	1 237	10 893
Commissions	857	727
Autre	4 323	4 256
Total	231 872 \$	225 908 \$

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 de la Transformation du gouvernement, des Travaux publics et de l'Approvisionnement. Les trois actions autorisées ont été émises et sont détenues en fiducie pour Sa Majesté le Roi 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 le 31 août 1995, plus les actifs nets de 36,1 millions de dollars de la SVPM et de PDP acquis le 29 novembre 2012, moins 104,5 millions de dollars virés au capital social. Le capital social de la SIC a par la suite été réduit de cette somme par des paiements à son 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 preneur

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

	Au 31 mars 2025	Au 31 mars 2024
Moins de 1 an	872 \$	821 \$
Entre 1 et 5 ans	1 070	948
Plus de 5 ans	1 018	–
Total	2 960 \$	1 769 \$

La Société a des obligations découlant de contrats de location-exploitation simple pour des bureaux et du matériel divers (voir la note 4). La durée de ces contrats varie d'un à dix ans.

Contrats de location à titre de bailleur

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

	Au 31 mars 2025	Au 31 mars 2024
Moins de 1 an	20 029 \$	17 822 \$
Entre 1 et 5 ans	43 282	32 945
Plus de 5 ans	34 749	52 993
Total	98 060 \$	103 760 \$

Les paiements minimums de location annuels futurs des contrats non résiliables sont les suivants : Aux termes des ententes d'achat et de vente avec une partie liée, la Société est tenue de louer des logements au rabais en comparaison des taux du marché. Les unités louées ont généré 0,8 million de dollars en produits locatifs au cours de l'exercice (0,9 million de dollars au 31 mars 2024). Les contrats de location individuels sont renouvelés mensuellement.

Au cours de l'exercice, un montant de 2,0 millions de dollars (1,4 million de dollars au 31 mars 2024) a été comptabilisé dans l'état consolidé du résultat global au titre des produits locatifs associé aux paiements de loyer variables.

18. Impôts sur le résultat

31 mars	2025	2024
Charge d'impôts sur le résultat (recouvrement)		
Charge d'impôts différée (recouvrement)	1 891 \$	(1 775)\$
Charge d'impôts exigible	35 463	13 582
Total de la charge d'impôts	37 354	11 807
Rapprochement du taux d'imposition effectif		
Résultat avant impôts	130 507	25 730
Taux national d'imposition	26,5 %	26,5 %
Charge d'impôts en appliquant le taux national d'imposition	34 586 \$	6 818 \$
Charges non déductibles	43	80
Variation du taux d'imposition	(154)	111
Provision (excédentaire) manquante de l'exercice précédent	(365)	116
Incidence de l'exemption d'impôt de l'Alberta	(1 375)	(931)
Différence du taux provincial	(312)	(195)
Bénéfice non comptabilisé	4 807	5 671
Autres rajustements	124	137
Total de la charge d'impôts	37 354 \$	11 807 \$

31 mars	2025	2024
Charge d'impôts exigible		
Impôt comptabilisé en produits ou en charges		
Exercice en cours	36 365 \$	13 798 \$
Rajustement à l'égard des exercices antérieurs	(902)	(216)
Total de la charge d'impôts exigible	35 463	13 582
Recouvrement de la charge d'impôts différée		
Création et résorption de différence temporaire	1 601	(1 790)
Rajustement à l'égard des exercices antérieurs	528	356
Réduction du taux d'imposition	(238)	(341)
Total de la charge d'impôts différée (recouvrement)	1 891	(1 775)
Total de la charge d'impôts	37 354 \$	11 807 \$

Actifs et passifs d'impôts différés comptabilisés

	Actifs		Passifs		Bénéfice net	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Immeubles de placement et stocks	60 485 \$	63 360 \$	-\$	-\$	60 485 \$	63 360 \$
Immobilisations corporelles	23 350	23 667	-	-	23 350	23 667
Investissement dans la Fondation	-	-	(763)	(630)	(763)	(630)
Loyer à recevoir	-	-	(176)	(1)	(176)	(1)
Pertes autres que des pertes en capital	39 107	33 824	-	-	39 107	33 824
Avantages incitatifs relatifs à un contrat de location	-	-	(260)	(407)	(260)	(407)
Effets à payer	-	-	(1 260)	(1 996)	(1 260)	(1 996)
Comptes créditeurs et charges à payer	-	-	-	-	-	-
Provision	27	27	-	-	27	27
Contrat de location-acquisition	660	410	-	-	660	410
Autre	870	870	-	-	870	870
Total partiel	124 499 \$	122 158 \$	(2 459)\$	(3 034)\$	122 040 \$	119 124 \$
Bénéfice non comptabilisé	(53 084)	(48 277)	-	-	(53 084)	(48 277)
Total	71 415 \$	73 881 \$	(2 459)\$	(3 034)\$	68 956 \$	70 847 \$

	Solde au 1 ^{er} avril 2024	Actifs d'impôts différés acquis au cours de l'exercice	Comptabilisé en produits ou en charges	Solde au 31 mars 2025
Immeubles de placement et stocks	63 360 \$	– \$	(2 875)\$	60 485 \$
Immobilisations corporelles	23 667	–	(317)	23 350
Investissement dans la Fondation	(630)	–	(133)	(763)
Loyer à recevoir	(1)	–	(175)	(176)
Pertes autres que des pertes en capital	33 824	–	5 283	39 107
Avantages incitatifs relatifs à un contrat de location	(407)	–	147	(260)
Effets à payer	(1 996)	–	736	(1 260)
Dettes fournisseurs et charges à payer	–	–	–	–
Provision	27	–	–	27
Contrat de location-acquisition	410	–	250	660
Autre	870	–	–	870
Total partiel	119 124 \$	– \$	2 916 \$	122 040 \$
Bénéfice non comptabilisé	(48 277)	–	(4 807)	(53 084)
Total	70 847 \$	– \$	(1 891)\$	68 956 \$

L'actif d'impôts différés net comptabilisé au titre de PDP est de 50,5 millions de dollars (49,6 millions de dollars au 31 mars 2024). L'actif d'impôts différés a été comptabilisé sur la base d'un résultat imposable projeté suffisant.

La direction a déterminé qu'il n'est pas probable que les actifs d'impôts différés de la SVPM soient utilisés dans un avenir prévisible. Par conséquent, le solde d'impôt différé a été réduit du bénéfice non comptabilisé.

Les différences temporaires brutes pour lesquelles aucun actif d'impôt différé n'est déclaré s'élèvent à 195,7 millions de dollars (182,2 millions de dollars au 31 mars 2024). Ce montant comprend 144,0 millions de dollars (125,6 millions de dollars au 31 mars 2024) liés aux pertes fiscales inutilisées qui commenceront à expirer en 2033.

Les pertes d'exploitation devraient expirer comme suit :

Année d'expiration	Perte autre que des pertes en capital	SVPM	PDP	SIC
2033 à 2037	21 929 \$	21 929 \$	– \$	– \$
2038 à 2043	125 644	122 082	3 562	–
Total	147 573 \$	144 011 \$	3 562 \$	– \$

19. État consolidé des flux de trésorerie

Informations complémentaires

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

	Au 31 mars 2025	Au 31 mars 2024
Hausse (Baisse)		
Créances clients et autres actifs	6 532 \$	16 683 \$
Créances à long terme	6 930	(968)
Dettes fournisseurs et autres créditeurs	9 714	2 178
Provisions	3 275	5 249
Effets à payer	1 961	1 595
Produits différés	(1 510)	1 600
Loyers reçus d'avance, dépôts et autres passifs	23 434	423
Total	50 336 \$	26 760 \$

Des augmentations hors trésorerie dans les effets à payer (voir la note 12) ont été exclues des activités de financement et d'investissement dans l'état consolidé des flux de trésorerie.

Des augmentations hors trésorerie dans les provisions sur stocks de 12,0 millions de dollars ont été exclues des activités d'exploitation dans l'état consolidé des flux de trésorerie.

20. Opérations entre parties liées et soldes

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

Les soldes importants avec des parties liées sont les suivants :

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 l'exercice, la Société n'a acquis aucun bien immobilier auprès de parties liées (0 \$ au 31 mars 2024).

Les effets à payer au gouvernement ne portent pas intérêt (note 12) 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 22,9 millions de dollars sur ses effets à payer à des parties liées au cours de l'exercice (0 \$ au 31 mars 2024).

La Société a une obligation au titre de la participation aux bénéficiaires de 0,4 million de dollars (0,4 million de dollars au 31 mars 2024) à une partie liée pour un bien immobilier vendu au cours de l'exercice précédent.

II. La Société détient des créances sur des organismes et ministères fédéraux s'élevant à 0,2 million de dollars (0,2 million de dollars au 31 mars 2024).

III. La Société a conclu diverses ententes avec un ministère fédéral concernant le réaménagement potentiel de trois biens immobiliers à Ottawa (collectivement, les « biens immobiliers Collaboration »), lesquels appartiennent actuellement à ce ministère fédéral. Dans le cadre de ces ententes, la Société finance certains coûts relatifs aux biens

immobiliers Collaboration, qui peuvent être recouverts du ministère fédéral dans certains cas. 8,7 millions de dollars (7,7 millions de dollars au 31 mars 2024) dans les créances clients et autres actifs à l'état consolidé de la situation financière.

IV. La Société a conclu des contrats de location à long terme avec divers promoteurs afin de louer des parcelles de terrain pour l'aménagement et la construction d'unités de logement. Dans le cadre de l'Initiative des terrains fédéraux dirigée par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), la Société a reçu 20,2 millions de dollars de la SCHL, ce qui représente un versement initial au titre du droit de tenure à bail des unités de logement au nom des promoteurs. Ce montant est un prêt assorti d'une exonération entre la SCHL et les promoteurs pour faciliter l'acquisition du droit de tenure à bail de la Société. Ces fonds ont été constatés dans les loyers reçus d'avance, dépôts et autres passifs à l'état consolidé de la situation financière.

Les transactions importantes avec des parties liées sont les suivantes :

I. Au cours de l'exercice, la Société a versé un dividende de 11,0 millions de dollars (10,0 millions de dollars au 31 mars 2024) à son actionnaire, le gouvernement. De plus, l'actionnaire a avancé un montant de 9,0 millions de dollars à la Société pour soutenir les initiatives du budget fédéral de 2024 au cours de l'exercice.

II. Au cours de l'exercice, la Société n'a vendu aucun bien immobilier à des parties liées (0 \$ au 31 mars 2024).

III. Au cours de l'exercice, la Société a touché différents revenus locatifs et autres produits de ministères du gouvernement fédéral et d'organismes totalisant 0,8 million de dollars (1,4 million de dollars au 31 mars 2024) provenant surtout de contrats de location conclus avec le ministère de la Défense nationale et avec Services publics et Approvisionnement Canada.

IV. 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 :

Rémunération des principaux membres du personnel de direction

Pour l'exercice clos le 31 mars	2025	2024
Avantages courants (1)	5 476 \$	5 352 \$
Avantages postérieurs à l'emploi (2)	197	216
Total	5 673 \$	5 568 \$

(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 placements à court terme, des créances clients et autres actifs courants, des dettes fournisseurs et autres créditeurs courants ainsi que des dépôts et autres passifs équivalent approximativement à leur juste valeur en raison de leur échéance à court terme.

La Société a évalué ses créances à long terme en actualisant les flux de trésorerie selon le taux courant du marché pour les emprunts, plus un facteur de risque de crédit pour ses clients et ses partenaires, sauf pour les

créances à long terme sur 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 à long terme 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) :

Valeur comptable et juste valeur

Au 31 mars 2025

Classement	Valeur comptable	Juste valeur		
		Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3

Actifs financiers

Créances à long terme	57 972 \$	– \$	51 776 \$	– \$
-----------------------	-----------	------	-----------	------

Passifs financiers

Effets à payer	284 717	–	253 553	–
----------------	---------	---	---------	---

Facilités de crédit	71 900	–	71 900	–
---------------------	--------	---	--------	---

Au 31 mars 2024

Classement	Valeur comptable	Juste valeur		
		Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3

Actifs financiers

Créances à long terme	64 902 \$	– \$	56 667 \$	– \$
-----------------------	-----------	------	-----------	------

Passifs financiers

Effets à payer	304 682	–	261 183	–
----------------	---------	---	---------	---

Facilités de crédit	56 600	–	56 600	–
---------------------	--------	---	--------	---

22. Partenariats

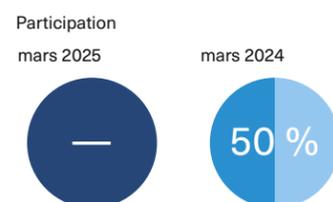
La Société a conclu un certain nombre de partenariats pour l'aménagement de terrains de biens immobiliers. Elle a évalué chaque partenariat au cas par cas et déterminé que, selon les conditions et la structure de l'accord contractuel, chacun est une entreprise commune. La Société

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 :

Bosa de la SIC

Calgary, AB
Aménagement de terrain

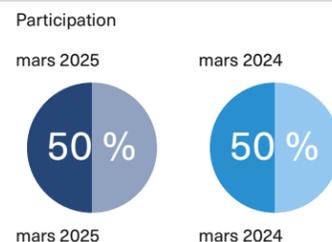


En mai 2013, la Société a conclu une entente d'aménagement de terrain à l'égard d'une section du projet Currie de la SIC à Calgary qui est contrôlée conjointement avec un partenaire tiers, Embassy Bosa Inc. (Bosa). La Société a déterminé que l'entente est une entreprise commune en fonction des conditions et de la structure de l'accord contractuel, qui exigent l'approbation unanime de la Société et du partenaire tiers pour ce qui est de toutes les décisions concernant les autres activités liées à ce bien.

En septembre 2024, la Société a acquis une participation de 50 % auprès de Bosa dans l'entreprise commune Bosa de la SIC, ce qui a mené à la dissolution de l'entreprise commune.

Terrains de Vancouver

Vancouver, C.-B.
Aménagement de terrain



Terrains de Jericho

Terrains de Heather

En septembre 2014, la Société a conclu des ententes distinctes pour l'aménagement de terrains (Terrains de Jericho et Terrains de Heather – collectivement, les « terrains de Vancouver ») de biens immobiliers situés à Vancouver, avec les mêmes partenaires tiers (la bande de Musqueam, la Nation Squamish et la Nation Tsleil-Waututh).

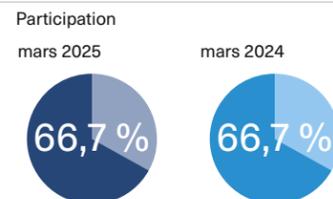
L'entente d'aménagement de terrain est contrôlée conjointement par la Société et les partenaires tiers. La Société a déterminé que chacune de ces ententes est une entreprise commune en fonction des conditions et de la structure des accords contractuels qui exigent l'approbation unanime de la Société 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 à ordre 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 correspondant. Ces billets à ordre seront financés en partie par la quote-part des partenaires tiers des effets à payer, qui est reflétée comme créance à long terme (voir la note 7). Dans le cadre de l'accord de partenariats relatifs aux terrains de Vancouver, les montants des créances à long terme des partenaires tiers seront remboursés à la première des deux dates suivantes : à la vente des biens immobiliers liés à chaque créance à long terme ou aux dates d'échéance prévues dans les accords de partenariat, qui sont similaires aux conditions des effets à payer.

En mars 2025, la Société a vendu 67 % de son terrain faisant partie de l'entreprise commune des Terrains de Heather à ses partenaires tiers. Par conséquent, les terres associées à cette vente ne font plus partie des Terrains de Heather. Le reste des terrains continue d'être exploité conjointement par la Société et les partenaires tiers.

299, avenue Carling

Ottawa, ON
Aménagement du territoire



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

Les montants suivants, inclus dans les présents états financiers consolidés, représentent la quote-part de la Société des actifs et passifs de ses participations dans les partenariats au 31 mars 2025 et les résultats d'exploitation et les flux de trésorerie du 1^{er} avril 2024 au 31 mars 2025 :

	Jericho		rue Heather		Bosa		299, avenue Carling		Total	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Au 31 mars										
Actifs	92 701 \$	92 353 \$	4 901 \$	25 811 \$	– \$	18 687 \$	8 312 \$	7 978 \$	105 914 \$	144 829 \$
Passifs*	115 978	114 429	27 867	29 198	–	–	2 340	2 089	146 185	145 716
Pour l'exercice clos le 31 mars	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Produits	1 361	1 136	307	1 182	–	–	215	99	1 883	2 417
Charges	1 351	2 682	566	2 326	–	–	268	86	2 185	5 094
Résultat net	10	(1 546)	(259)	(1 144)	–	–	(53)	13	(302)	(2 677)
Flux de trésorerie provenant des (affectés aux) activités d'exploitation	389	34	39	(1 006)	–	(21)	(136)	(301)	292	(1 294)
Flux de trésorerie affectés aux activités de financement	–	–	–	–	–	–	(2 867)	–	(2 867)	–

* 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.

Pour les Terrains de Jericho et les Terrains de Heather, le remboursement de la part des partenaires dans les coûts du projet engagés avant le 31 mars 2020 se fait à la première des dates suivantes : la vente de chacun des biens auxquels les coûts du projet se rapportent ou les dates d'expiration des accords de partenariat. Pour les coûts du projet engagés après le 31 mars 2020, le remboursement de la part des partenaires se fera mensuellement.

En ce qui a trait au 299, avenue Carling, 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 à l'égard des biens immobiliers concernant la viabilisation des terrains et les autres frais d'aménagement pour les partenariats s'élève à 1,1 million de dollars au 31 mars 2025 (1,2 million de dollars au 31 mars 2024) et est incluse dans les engagements à l'égard des biens immobiliers dans la note 13.

23. Gestion des risques financiers

A) Risque de liquidité

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

Au 31 mars 2025	Échéant d'ici le 31 mars 2026	Par la suite	Total
Facilités de crédit (note 11)	71 900 \$	– \$	71 900 \$
Effets à payer (note 12)	54 263	235 399	289 662
Dettes fournisseurs et autres créditeurs (note 13)	41 657	1 813	43 470
	167 820 \$	237 212 \$	405 032 \$

Au 31 mars 2024	Échéant d'ici le 31 mars 2025	Par la suite	Total
Facilités de crédit (note 11)	56 600 \$	– \$	56 600 \$
Effets à payer (note 12)	19 306	293 302	312 608
Dettes fournisseurs et autres créditeurs (note 13)	35 305	866	36 171
	111 211 \$	294 168 \$	405 379 \$

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 son 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 (note 12).

Le ministre des Finances a accordé à la Société des pouvoirs d'emprunt de 200 millions de dollars (200 millions de dollars au 31 mars 2024). Le pouvoir d'emprunt fixé à

100 millions de dollars de la SIC expire le 31 octobre 2025. Le pouvoir d'emprunt fixé à 100 millions de dollars de PDP expire le 31 octobre 2025. Les pouvoirs d'emprunt de la Société sont examinés annuellement dans le cadre du processus de planification d'entreprise ou par le biais d'autres processus, le cas échéant. La Société dispose de 200 millions de dollars en facilités de crédit, dont 101,2 millions de dollars étaient inutilisés le 31 mars 2025 (116,9 millions de dollars au 31 mars 2024). La facilité de crédit de la SIC n'est pas assortie d'une date d'échéance, tandis que la facilité de crédit de PDP vient à échéance le 31 mars 2032.

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 11 et 12.

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 courants, 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 plus ou moins 1 % 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. La juste valeur des actifs de projet des partenaires est beaucoup plus élevée que le montant des créances à long terme dues à la Société au 31 mars 2025.

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, de ses placements à court terme ainsi que de sa trésorerie et de ses équivalents de trésorerie.

Les créances de 38,5 millions de dollars (42,5 millions de dollars au 31 mars 2024) 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 58,0 millions de dollars (64,9 millions de dollars au 31 mars 2024) englobent 57,0 millions de dollars (63,9 millions de dollars au 31 mars 2024) de créances sur les partenaires et 1,0 million de dollars (1,0 million de dollars au 31 mars 2024) de créances à long terme provenant d'une vente de bien immobilier pendant un exercice précédent. 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, les équivalents de trésorerie et les placements à court terme de la Société comprennent des dépôts s'élevant à 342,2 millions de dollars (227,7 millions de dollars au 31 mars 2024) et sont détenus par d'importantes institutions financières, qui sont notées AA par une agence de notation reconnue. La Société ne s'attend pas à ce que les contreparties liées ne respectent pas 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 mars 2025	31 mars 2024
Capitaux propres	708 799 \$	626 646 \$
Facilités de crédit	71 900	56 600
Effets à payer	284 717	304 682
Trésorerie et équivalents de trésorerie	337 660	223 225
Placements	4 500	4 500
Total	1 407 576 \$	1 215 653 \$

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 le cas d'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 Conseil du Trésor.

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 dépôts à terme 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.

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 d'exploitation et des activités de financement, ainsi que les produits provenant de la vente de biens. Les principales sources de capital de la Société sont les produits locatifs, les recouvrements auprès de locataires, les ventes de terrains immobiliers,

les produits liés aux attractions touristiques 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. Ces sources sont utilisées pour payer les charges d'exploitation, les dividendes, le service de la dette, ainsi que les coûts de location et de capital récurrents dans ses charges opérationnelles de location, ses secteurs des attractions touristiques et de l'accueil, et ses activités d'aménagement immobilier. La Société prévoit combler ses besoins à court terme en liquidités en se servant de la trésorerie et des équivalents de trésorerie dont elle dispose, de même que ceux provenant des activités de financement.

Les principaux besoins en liquidités pour les périodes ultérieures aux 12 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 ventes immobilières;
- 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 à la date d'embauche, après un an de service ou après un certain nombre d'heures travaillées au cours d'années consécutives. Le coût des services rendus au titre de ces régimes s'est élevé à 2,0 millions de dollars pour l'exercice clos le 31 mars 2025 (1,9 million de dollars au 31 mars 2024).

Pour en savoir plus :

www.clc-sic.ca

info@clc-sic.ca



Société immobilière du Canada
Canada Lands Company