



Société immobilière du Canada
Canada Lands Company



Société immobilière du Canada

T3 (du 1^{er} octobre 2023 au 31 décembre 2023)

RAPPORT DE GESTION

POUR LA PÉRIODE TERMINÉE LE 31 DÉCEMBRE 2023

Ce rapport de gestion fournit d'importants renseignements à propos des affaires de la Société immobilière du Canada limitée (la « SICL ») et de ses filiales (collectivement, la « Société »), de sa performance financière pour la période terminée le 31 décembre 2023 (la « période ») et de l'évaluation des facteurs qui peuvent affecter les résultats futurs. Le rapport de gestion devrait être lu conjointement avec les états financiers consolidés non 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 28 février 2024, 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.

FAITS SAILLANTS FINANCIERS POUR LE TROISIÈME TRIMESTRE DE L'EXERCICE FINANCIER 2023/24 ET DEPUIS LE DÉBUT DE L'EXERCICE

Finances

- La Société a été en mesure de générer des produits de 57,1 \$ au cours du troisième trimestre et de 191,4 \$ depuis le début de l'exercice. Le produit depuis le début de l'exercice est supérieur de 20,3 % à celui de la période correspondante de l'exercice précédent, en raison de la vigueur de la performance de la division Attractions.
- La Société a généré un bénéfice d'exploitation de 7,4 \$ au cours du troisième trimestre et de 56,2 \$ depuis le début de l'exercice.
- La Société a investi 16,6 \$ au cours du troisième trimestre et 43,4 \$ depuis le début de l'exercice, principalement dans ses aménagements immobiliers dans des communautés partout au pays et dans ses attractions touristiques.
- La Société a versé un dividende de 10,0 \$ à son actionnaire et a fait des versements d'impôt sur le revenu d'environ 20,0 \$ depuis le début de l'exercice.
- Au cours de la période, la Société a effectué un paiement provisoire de 25,4 \$ au titre de sa provision pour les paiements en remplacement d'impôt (« PERI ») tandis qu'elle continue à travailler à un règlement.
- Si l'on tient compte du versement unique et non récurrent de 25,4 \$ au titre des PERI, la Société a généré près de 22,0 \$ de flux de trésorerie d'exploitation au cours de la période.

Faits saillants opérationnels et autres faits saillants

- Les attractions touristiques de la Société ont accueilli près de 2,16 millions d'invités payants au cours de la période, ce qui représente une augmentation de 0,2 million de visiteurs (10 %) par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent.
- Le Conseil d'administration compte actuellement un poste vacant en raison de la démission de l'un des administrateurs de la Société pour se joindre au Sénat du Canada.

MISE À JOUR SUR LES ACTIVITÉS

La division Attractions de la Société a enregistré de bons résultats financiers au troisième trimestre, poursuivant ainsi sa tendance depuis le début de l'exercice. Les ventes immobilières au cours du troisième trimestre ont été positives et supérieures à celles de l'exercice précédent, contribuant ainsi à une marge brute plus élevée que celle de l'exercice précédent, bien que la composition des ventes et les rajustements des coûts d'achèvement des projets aient réduit le pourcentage de la marge brute sur les ventes. Les activités de location de la Société comportaient des dépenses non récurrentes, qui ont entraîné une perte au troisième trimestre, mais dans l'ensemble, les résultats depuis le début de l'exercice sont conformes à ceux de la période correspondante de l'exercice précédent. Les intérêts et autres produits divers sont élevés en raison du contexte des taux d'intérêt et contribuent à compenser l'augmentation des frais généraux et administratifs, qui sont liés à diverses initiatives de la Société.

Les marchés immobiliers du pays traversent une période difficile pour les promoteurs immobiliers, compte tenu du contexte économique actuel caractérisé par des taux d'intérêt élevés et des coûts croissants, alors que le besoin de logements supplémentaires continue d'être discuté par de nombreuses personnes. Toutefois, les vents contraires pourraient faiblir à l'avenir pour les marchés immobiliers dans l'ensemble du pays.

Dans l'ensemble, le contexte économique canadien se présente comme suit :

- La croissance économique a ralenti, les estimations de croissance annuelle pour 2023 se situant autour de 1 %, et celles pour 2024 devraient être encore plus faibles;
- Le taux de chômage à l'échelle nationale est toujours inférieur aux moyennes historiques, mais il augmente par rapport aux niveaux les plus bas jamais enregistrés, et devrait augmenter en 2024;
- Le recul de l'inflation a ralenti au cours des derniers mois, l'inflation s'établissant actuellement à 3,4 % en décembre, au-dessus de la cible traditionnelle de 2 % et en dehors de la cible de maîtrise comprise entre 1 % et 3 %, mais nombreux sont ceux qui prévoient une baisse constante en 2024;
- Les taux d'intérêt se sont maintenus au cours des derniers mois, mais sont toujours à leur niveau le plus élevé depuis plus de 20 ans, ce qui augmente rapidement le coût de l'emprunt et aggrave les problèmes d'accessibilité sur de nombreux marchés immobiliers; toutefois, ils devraient commencer à baisser au début ou à la mi-2024.
- Les voyages et le tourisme, en particulier les visites internationales au Canada, sont en hausse considérable par rapport à 2022. Ils restent en deçà des niveaux de 2019, mais l'écart se resserre.

À PROPOS DE LA SICL

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 compte deux divisions d'exploitation :

- Immobilier
- Attractions

La division Immobilier englobe principalement les terrains d'aménagement de la SIC et de PDP (« terrains de Downsview »).

La division Attractions comprend la Société du Vieux-Port de Montréal (la « SVPM »), le Centre des sciences de Montréal (le « 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 réaménagement 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 SICL optimise la valeur financière et communautaire de biens immobiliers stratégiques dont le gouvernement n'a plus besoin pour ses programmes. La SICL, par l'entremise de la SIC, achète au gouvernement des biens immobiliers à la juste valeur de marché, puis les conserve et les gère ou les améliore et les vend afin d'en tirer le meilleur avantage possible, tant pour les collectivités locales que pour son unique actionnaire, le gouvernement.

Ses principaux biens immobiliers se trouvent à Vancouver en Colombie-Britannique, à Calgary et à Edmonton en Alberta, à Winnipeg au Manitoba, à Ottawa et à Toronto en Ontario, à Montréal au Québec, à Dartmouth en Nouvelle-Écosse et à Saint-Jean de Terre-Neuve 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, 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.

GOVERNANCE

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 2022/23 de la SICL.

Le total des dépenses engagées par le Conseil d'administration pour la période, 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 0,3 \$ (0,4 \$ au 31 décembre 2022). Les dépenses encourues par le Conseil d'administration et la haute direction sont publiées sur le site Web de la SIC à l'adresse www.clc-sic.ca/francais/rapports-et-depenses.

OBJECTIFS ET STRATÉGIE

La Société crée une valeur financière et non financière pour le Canada en transformant les propriétés inutilisées et sous-utilisées du gouvernement du Canada.

Les valeurs fondamentales de la résilience financière, de la durabilité environnementale et de l'impact social constituent le fondement de la Société et du travail qu'elle effectue dans les collectivités.

Dans le cadre de toutes ses activités, la Société s'efforce d'offrir aux Canadiens la meilleure valeur et un excellent rendement financier.

Immobilier

La Société achète à la juste valeur du marché des biens immobiliers stratégiques dont le gouvernement du Canada n'a plus besoin. La Société transforme ces biens immobiliers et les réintègre dans les collectivités locales, tout en assurant leur durabilité et leur viabilité commerciale à long terme.

Dans le cadre de l'aménagement des biens immobiliers, la Société suit un processus rigoureux afin de créer des collectivités fortes et dynamiques qui présentent une valeur durable pour les générations futures de Canadiens.

Attractions

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

RÉSULTATS D'EXPLOITATION

Vous trouverez ci-dessous un résumé des diverses composantes de l'état consolidé du résultat global de la Société. Les pages qui suivent présentent une discussion concernant les changements importants survenus dans chacune de ces composantes pour la période terminée le 31 décembre 2023 par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent.

Au cours du trimestre, la division Attractions a maintenu le solide rendement financier affiché au cours des six premiers mois de l'exercice, ainsi que sur l'ensemble de l'exercice précédent, qui faisait suite à deux années difficiles pour le secteur du tourisme et de l'accueil au Canada en raison de la pandémie de COVID-19. La division Immobilier continue de faire face à des turbulences, y compris les ventes de terrains, en raison du contexte des taux d'intérêt et des perspectives économiques générales, qui ont une incidence sur la demande globale de terrains d'aménagement. Toutefois, certains éléments indiquent que ces turbulences s'apaiseront dans un avenir prévisible. Par le passé, la Société a réalisé la plupart de ses ventes annuelles de terrains immobiliers au cours du dernier trimestre de l'exercice, de sorte que les ventes de 31,4 \$ pour la période (20,3 \$ au 31 décembre 2022) sont conformes aux attentes.

Les activités de location de la Société au cours de la période ont continué d'afficher une forte amélioration à la fois dans la division Immobilier et dans la division Attractions, alors que la Société a pu tirer parti de ses soldes de la trésorerie et des équivalents de trésorerie, ainsi que de la hausse des taux d'intérêt, pour générer des produits d'intérêts plus élevés.

Résultats financiers pour la période se terminant le 31 décembre 2023 :

31 DÉCEMBRE	POUR LA PÉRIODE DE TROIS MOIS TERMINÉE LE		POUR LA PÉRIODE DE NEUF MOIS TERMINÉE LE	
	2023	2022	2023	2022
Ventes immobilières	17,1 \$	8,0 \$	31,4 \$	20,3 \$
Attractions touristiques, aliments, boissons et autres produits d'accueil	25,4	24,0	109,3	93,5
Activités de location	9,6	10,3	35,8	36,3
Intérêts et autres produits divers	5,0	3,7	14,9	9,0
Total des produits	57,1 \$	46,0 \$	191,4 \$	159,1 \$
Frais généraux et administratifs	9,1	8,0	26,4	22,3
Bénéfice avant impôts	1,3	2,7	36,9	26,5
Résultat net (perte) et résultat global (après impôts)	(0,5)	1,8	24,1	20,2

Par entité :

	POUR LA PÉRIODE DE TROIS MOIS TERMINÉE LE				POUR LA PÉRIODE DE NEUF MOIS TERMINÉE LE			
31 DÉCEMBRE 2023	Vieux-Port	Parc Downsview	SIC	Total	Vieux-Port	Parc Downsview	SIC	Total
Ventes immobilières	- \$	- \$	17,1 \$	17,1 \$	- \$	- \$	31,4 \$	31,4 \$
Attractions touristiques, aliments, boissons et autres produits d'accueil	2,4	0,2	22,8	25,4	8,4	1,0	99,9	109,3
Activités de location	1,6	2,8	5,2	9,6	10,2	9,1	16,5	35,8
Intérêts et autres produits divers	0,9	0,4	3,7	5,0	2,2	0,5	12,2	14,9
Total des produits	4,9 \$	3,4 \$	48,8 \$	57,1 \$	20,8 \$	10,6 \$	160,0 \$	191,4 \$
Frais généraux et administratifs	1,5	0,3	7,3	9,1	3,1	0,8	22,5	26,4
Résultat (perte) avant impôts	(4,7)	(2,0)	8,0	1,3	(9,2)	(2,6)	48,7	36,9
Résultat global (perte) après impôts	(4,7)	(1,5)	5,7	(0,5)	(9,2)	(2,0)	35,3	24,1

	POUR LA PÉRIODE DE TROIS MOIS TERMINÉE LE				POUR LA PÉRIODE DE NEUF MOIS TERMINÉE LE			
31 DÉCEMBRE 2022	Vieux-Port	Parc Downsview	SIC	Total	Vieux-Port	Parc Downsview	SIC	Total
Ventes immobilières	- \$	- \$	8,0 \$	8,0 \$	- \$	- \$	20,3 \$	20,3 \$
Attractions touristiques, aliments, boissons et autres produits d'accueil	3,0	0,2	20,8	24,0	8,2	1,0	84,3	93,5
Activités de location	2,1	2,8	5,4	10,3	10,3	9,9	16,1	36,3
Intérêts et autres produits divers	0,5	0,1	3,1	3,7	1,2	0,2	7,6	9,0
Total des produits	5,6 \$	3,1 \$	37,3 \$	46,0 \$	19,7 \$	11,1 \$	128,3 \$	159,1 \$
Frais généraux et administratifs	0,8	0,3	6,9	8,0	2,3	0,7	19,3	22,3
Résultat (perte) avant impôts	(2,9)	(0,9)	6,5	2,7	(9,8)	(2,1)	38,4	26,5
Résultat global (perte) après impôts	(2,2)	(0,7)	4,7	1,8	(5,9)	(1,6)	27,7	20,2

PRODUITS

Le total des produits générés s'est élevé à 57,1 \$ au cours du troisième trimestre et à 191,4 \$ depuis le début de l'exercice. Il se compose de quatre sources principales :

1) Ventas immobilières

Les ventes de biens immobiliers se sont élevées à 17,1 \$ au cours du troisième trimestre et à 31,4 \$ depuis le début de l'exercice. Elles comprennent les ventes de biens immobiliers aménagés à titre d'îlots et de terrains à bâtir et vendus principalement à des constructeurs. Les produits englobent les ventes conclues dans des projets particuliers à travers le pays, en fonction des différents marchés.

Les ventes immobilières par région sont les suivantes :

	POUR LA PÉRIODE DE TROIS MOIS TERMINÉE LE		POUR LA PÉRIODE DE NEUF MOIS TERMINÉE LE	
31 DÉCEMBRE	2023	2022	2023	2022
Ouest	4,1 \$	3,7 \$	5,8 \$	5,4 \$
Ontario	13,0	4,3	25,6	14,9
Québec	-	-	-	-
Atlantique	-	-	-	-
Total	17,1 \$	8,0 \$	31,4 \$	20,3 \$

La Société a généré un bénéfice brut sur les ventes de biens immobiliers de 4,1 \$ (ou 24,2 %) au cours du troisième trimestre et de 6,6 \$ (ou 21,1 %) depuis le début de l'exercice. Un rajustement des coûts d'achèvement des projets de 1,2 \$ à l'égard des ventes des exercices antérieurs est inclus dans le bénéfice brut. Les ventes immobilières de la Société sont habituellement relativement faibles au cours des trois premiers trimestres, car elles ont généralement lieu au cours du dernier trimestre de l'exercice de la Société.

Les ventes de terrains immobiliers dépendent de la nature et de la combinaison des biens vendus au cours d'une période donnée. Par conséquent, l'activité de la Société ne permet pas nécessairement d'obtenir un volume de ventes constant ni une répartition géographique constante d'une période à l'autre.

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 (entrées, restaurants et attractions touristiques connexes) ainsi que les activités opérationnelles de la SVPM, du CSM et du Parc Downsview (stationnements, concessions, programmes, événements, locations à des entreprises et autres produits d'accueil).

Les produits de la Tour CN sont de 23,2 \$ au troisième trimestre et de 102,0 \$ depuis le début de l'exercice en cours. Les produits depuis le début de l'exercice étaient supérieurs de 16,3 \$ à ceux enregistrés lors de la période correspondante de l'exercice précédent. Le bénéfice avant intérêts, impôts et amortissement (« BAIIA ») de la Tour CN était de 8,1 \$ pour le troisième trimestre et de 52,3 \$ depuis le début de l'exercice en cours, respectivement. Jusqu'à présent, la Tour CN a accueilli plus de 1,5 million de visiteurs, soit environ 0,2 million de plus qu'au cours de la période correspondante de l'exercice précédent.

L'augmentation des produits et du BAIIA, comparativement à la période correspondante de l'exercice précédent, est principalement attribuable à la fréquentation de la Tour CN.

Les produits de la SVPM, y compris ceux du CSM, se sont chiffrés à 2,4 \$ pour le troisième trimestre et à 8,4 \$ depuis le début de l'exercice. Ils sont en grande partie comparables à ceux de la période correspondante de l'exercice précédent. Le CSM a généré des produits de 3,4 \$ des ventes de billets (3,2 \$ au cours de la période correspondante de l'exercice précédent), grâce à plus de 370 000 visiteurs reçus à son cinéma IMAX et à ses expositions.

Le Parc Downsview a enregistré des produits de 0,2 \$ pour le troisième trimestre et de 1,0 \$ depuis le début de l'exercice en cours, provenant de ses programmes et de ses événements. Ils sont comparables à ceux de la période correspondante de 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 respectifs de 9,7 \$ et 35,8 \$ réalisés au cours du troisième trimestre et depuis le début 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 sont constants d'une période à l'autre.

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

31 DÉCEMBRE	POUR LA PÉRIODE DE TROIS MOIS TERMINÉE LE		POUR LA PÉRIODE DE NEUF MOIS TERMINÉE LE	
	2023	2022	2023	2022
Ouest	3,2 \$	3,6 \$	9,5 \$	10,2 \$
Ontario	4,7	4,6	15,9	15,6
Québec	1,8	2,1	10,4	10,5
Total	9,7 \$	10,3 \$	35,8 \$	36,3 \$

La Société a généré une perte de 0,9 \$ (ou (9,5 %)) pour le troisième trimestre et un bénéfice de 3,9 \$ (ou 11,0 %) depuis le début de l'exercice pour ses activités de location. La perte subie au cours du trimestre est principalement attribuable au calendrier de certaines dépenses non récurrentes, ainsi qu'à une diminution temporaire des revenus, à la SVPM. Le bénéfice de location pour la période est comparable à celui de la période correspondante de l'exercice précédent.

4) Intérêts et autres produits divers

Les intérêts et les produits divers de la Tour CN s'élevaient à 14,9 \$ pour la période, soit 5,9 \$ supérieurs à ceux de la période correspondante de l'exercice précédent. Les intérêts et autres produits divers comprennent principalement des intérêts sur les placements à court terme, 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 l'augmentation des produits pour la période, comparativement à la période correspondante de l'exercice précédent, sont les taux d'intérêt plus élevés sur les soldes de trésorerie de la Société.

DIVERS

FRAIS GÉNÉRAUX ET ADMINISTRATIFS

Les frais généraux et administratifs se chiffraient à 9,0 \$ pour le troisième trimestre et à 26,4 \$ pour la période, respectivement. Ils étaient supérieurs de 4,1 \$ par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent, principalement en raison des frais généraux supplémentaires pour soutenir la génération de produits additionnels et d'initiatives importantes de la Société.

IMPÔTS

La Société a eu une charge d'impôts exigible nette de 12,8 \$ au cours de la période, qui est en grande partie une charge d'impôts exigible. La charge d'impôts exigible a augmenté par rapport à la période correspondante de 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 2023, 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 la période, 2,6 \$ 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 34,9 % pour la période est inférieur au taux d'imposition effectif de la période correspondante de l'exercice précédent de 39,3 %, tandis que 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

Le tableau suivant présente un résumé des actifs de la Société :

	31 DÉCEMBRE 2023	31 MARS 2023
Trésorerie et équivalents de trésorerie	228,6 \$	245,5 \$
Stocks	449,9	445,0
Immobilisations corporelles	161,7	161,3
Actifs d'impôts différés à recouvrer	69,2	69,1
Créances à long terme	64,7	63,9
Immeubles de placement	27,8	28,5
Créances clients et autres actifs	45,5	67,5
Total	1 047,4 \$	1 080,8 \$

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 décembre 2023, les soldes de la trésorerie et des équivalents de trésorerie détenus auprès d'importantes banques à charte canadienne et institutions financières totalisaient 228,6 \$.

Au cours de la période, la Société a également investi 43,4 \$ en immobilisations tant dans l'immobilier que dans les attractions touristiques, a versé un dividende de 10,0 \$ à son actionnaire, a payé ses impôts

exigibles de la période précédente, a effectué un paiement provisoire de 25,4 \$ au titre de sa provision pour les PERI de la SVPM, 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 110,3 \$ de biens immobiliers destinés à l'aménagement futur (110,2 \$ au 31 mars 2023), 339,6 \$ de biens immobiliers en voie d'aménagement (334,8 \$ au 31 mars 2023) et 0 \$ de biens immobiliers destinés à la vente (0 \$ au 31 mars 2023).

Les biens immobiliers destinés à l'aménagement se trouvent à divers stades de planification en date du 31 décembre 2023. 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 100,0 \$ 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 12,6 \$ sur ces inventaires de biens immobiliers au cours du troisième trimestre et de 31,5 \$ pour la période, comparativement à 20,0 \$ et 42,9 \$ lors des périodes correspondantes de 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, et s'inscrivent dans la volonté de la Société de créer une plus-value pour les communautés 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.

Les acquisitions d'immobilisations se sont élevées à 3,9 \$ au troisième trimestre et à 10,9 \$ pour la période, comparativement à 6,2 \$ et 13,6 \$ lors des périodes correspondantes de l'exercice précédent. Actuellement, la Société est sur le point de terminer un projet de 21,0 \$ à la Tour CN pour moderniser sa terrasse extérieure. Ce projet, qui a été lancé au cours de l'exercice financier 2021/22, devrait être presque terminé d'ici l'été 2024. Les dépenses en immobilisations fluctuent d'une période à l'autre, selon les sommes requises et prévues pour les immobilisations corporelles.

Il y a eu amortissement des charges non monétaires de 3,0 \$ au cours du troisième trimestre et de 9,1 \$ pour la période, comparativement à 3,5 \$ et 10,4 \$ lors des périodes correspondantes de l'exercice précédent. Ces dépenses excluent les frais de réparation et d'entretien.

ACTIF D'IMPÔTS DIFFÉRÉS À RECOUVRER

L'actif d'impôts différés net à recouvrer de 69,2 \$ 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 décembre 2023 correspond à celui du 31 mars 2023.

Conformément à sa situation au 31 mars 2023, 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 près de 170,0 \$, soit environ 45,0 \$ 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 de 64,7 \$ comprennent des sommes à recevoir de la part des partenaires de coentreprise tiers. 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.

IMMEUBLES DE PLACEMENT

Les immeubles de placement comprennent principalement des terrains situés à Toronto sur lesquels sont construits le Rogers Centre et l'Aquarium Ripley's du Canada, de même que certains biens à PDP.

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 à court terme et les stocks de la Tour CN. Au 31 mars 2023, le solde comprend 17,3 \$ pour un bien immobilier vendu au cours des exercices précédents lorsqu'une créance a été reçue en mars 2023 en raison du respect de certaines conditions. La créance a été recouvrée au début d'avril 2023. De plus, la Société a également recouvré à PDP des créances courantes non récurrentes d'environ 8,0 \$, au fur et à mesure qu'elles arrivaient à échéance.

PASSIF ET CAPITAUX PROPRES

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

Les composantes du passif et des capitaux propres sont les suivantes :

	31 DÉCEMBRE 2023	31 MARS 2023
Facilités de crédit	56,7 \$	52,7 \$
Effets à payer	303,4	299,5
Dettes fournisseurs et autres créditeurs	24,6	44,1
Provisions	7,8	35,6
Loyers reçus d'avance, dépôts et autres passifs	6,8	8,5
Produits différés	8,6	8
Passifs d'impôts et autres passifs	2,7	9,7
Total des passifs	410,6 \$	458,1 \$
Surplus d'apports	181,2	181,2
Résultats non distribués	455,6	441,5
	636,8	622,7
Total des passifs et des capitaux propres	1047,4 \$	1080,8 \$

FACILITÉS DE CRÉDIT

La Société bénéficie de deux facilités de crédit.

PDP dispose d'une facilité de crédit renouvelable à vue de 100,0 \$ non garantie. La facilité de crédit peut être utilisée au moyen d'emprunts, d'acceptations bancaires et de lettres de crédit. Au 31 décembre 2023, PDP avait utilisé 63,8 \$ (59,8 \$ au 31 mars 2023), dont 7,1 \$ (7,1 \$ au 31 mars 2023) 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 la période, la Société a diminué le crédit disponible de 4,0 \$, 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 décembre 2023, la SIC avait utilisé 19,0 \$ (19,5 \$ au 31 mars 2023) comme garantie pour des lettres de crédit en cours.

Les facilités de crédit contiennent certaines clauses financières. Au 31 décembre 2023, 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. Ces effets sont remboursables, dans la plupart des cas, à la première des dates suivantes : à leur échéance, entre 2024 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. Par conséquent, un effet à payer peut être escompté, en fonction des caractéristiques précises des effets à payer (voir section « Principales estimations comptables »), ce qui peut entraîner des intérêts débiteurs sans effet sur la trésorerie.

Au cours de la période, la Société n'a effectué aucun remboursement à d'anciens gardiens de biens immobiliers.

D'après le calendrier prévu pour la vente de biens immobiliers et les exigences particulières de remboursement liées aux effets, les remboursements de capital devraient se faire comme suit :

EXERCICES SE TERMINANT LE 31 MARS (RESTE DE L'ANNÉE)	2024	12,9	\$
	2025	6,4	
	2026	52,8	
	2027	58,5	
	2028	15,9	
	Exercices ultérieurs	166,1	
Total partiel		312,6	
Moins : montants représentant les intérêts théoriques		9,2	
		303,4	\$

DETTES FOURNISSEURS ET AUTRES CRÉDITEURS

Les dettes fournisseurs et autres créditeurs sont inférieurs au solde du 31 mars 2023, 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 la période, la Société a effectué un paiement provisoire correspondant à la totalité du montant des PERI évalués par la ville de Montréal impayés, à savoir 25,4 \$, ramenant ainsi sa provision pour les PERI de la SVPM à zéro. La Société continue de contester les évaluations des PERI de la SVPM. Elle a également dépensé 2,8 \$ au titre de ses provisions environnementales pour des projets immobiliers.

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. Le solde de près de 10,0 \$ de l'exercice précédent a été entièrement payé au cours de la période. La diminution par rapport au solde au 31 mars 2023 est attribuable au paiement des impôts sur le revenu de l'exercice précédent, plus le montant des acomptes provisionnels pour l'exercice 2023/24, 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 » du présent rapport.

Les ressources en capital dont dispose la Société au 31 décembre 2023 et au 31 mars 2023 sont les suivantes :

	31 DÉCEMBRE 2023	31 MARS 2023
Trésorerie et équivalents de trésorerie	228,6 \$	245,5 \$
Placements à court terme	4,5	-
Facilités de crédit restantes (a)	36,2	40,2

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

La trésorerie et les équivalents de trésorerie de la Société ont diminué de 16,9 \$ au cours de la période, ce qui s'explique principalement par :

- un paiement provisoire de 25,4 \$ pour les PERI de la SVPM, et des paiements de 3,7 \$ au titre de provisions environnementales et de provisions pour les coûts d'achèvement de certains projets immobiliers;
- des investissements de 43,4 \$ dans les stocks des biens immobiliers, en immobilisations corporelles et en immeubles de placement;
- un versement de dividende de 10,0 \$ à l'actionnaire de la Société;
- une augmentation des placements à court terme de 4,5 \$;
- des versements d'impôt sur le revenu/acomptes provisionnels de 19,9 \$.

Cette diminution a été partiellement compensée 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 76,9 \$ au total pour la période;
- les intérêts reçus de 9,6 \$;
- une avance en espèces nette sur les facilités de crédit de 4,0 \$.

L'excédent net du fonds de roulement de la Société au 31 décembre 2023 et au 31 mars 2023 est le suivant :

	31 DÉCEMBRE 2023	31 MARS 2023
Trésorerie et équivalents de trésorerie	228,6 \$	245,5 \$
Autres actifs à court terme (hormis les stocks)	37,1	53,2
Total des actifs à court terme	265,7 \$	298,7 \$
Partie courante des effets à payer	22,9	20,8
Autres passifs à court terme	96,1	147,9
Total des passifs à court terme	119,0 \$	168,7 \$
Excédent net du fonds de roulement	146,7 \$	130,0 \$

Le total des actifs courants (hormis les stocks) au 31 décembre 2023 a diminué de 33,0 \$ depuis le 31 mars 2023, principalement en raison d'investissements de capitaux dans les projets immobiliers et d'attractions touristiques de la Société, de paiements au titre de provisions et du versement d'un dividende à son actionnaire, partiellement compensés par des flux de trésorerie provenant de ses activités. Le total des passifs à court terme a diminué de 49,7 \$ par rapport au 31 mars 2023 en raison de la diminution des dettes fournisseurs, de la diminution de la partie courante des effets à payer, des paiements au titre de provisions, des versements d'impôt sur le revenu, partiellement compensés par des emprunts en espèces supplémentaires sur les facilités de crédit.

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 douze 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;
 - le remboursement de billets;
 - des dépenses en immobilisations discrétionnaires;
- effectuer des distributions à son seul actionnaire.

Au-delà de douze 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;
- Frais d'aménagement;
- Acquisitions potentielles de biens.

GESTION DES RISQUES

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

Le Conseil d'administration a 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. 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.

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

La Société a recours à la fonction d'audit interne pour évaluer 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.

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

En plus des points mentionnés ci-dessus, veuillez consulter la section « Risques et incertitudes » de ce rapport.

RISQUES ET INCERTITUDES

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-dessous 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 sont touchés par la conjoncture économique générale, notamment l'activité économique et l'incertitude économique, ainsi que les taux d'emploi et les taux de change.

Dans son dernier *Rapport sur la politique monétaire* de janvier 2024, la Banque du Canada a déclaré que l'inflation dans le monde recule graduellement dans la plupart des économies. Devant le ralentissement prévu de la croissance, les taux d'inflation dans ces économies avancées devraient atteindre les cibles fixées par les banques centrales d'ici 2025.

Comme prévu, l'économie mondiale ralentit, mais l'économie américaine continue d'être plus forte qu'anticipé.

Dans l'économie canadienne, le taux d'inflation était de 3,4 % en décembre. Depuis mai 2023, le taux d'inflation canadien oscille entre 2,8 % et 4,0 %. Même si ces taux sont toujours supérieurs à la cible de maîtrise comprise entre 1 % et 3 % de la Banque du Canada, ils sont inférieurs à ceux de l'année précédente. Pour 2023, le taux d'inflation annualisé était de 3,9 % comparativement à 6,8 % en 2022. Malgré la baisse des taux et la conviction que la politique monétaire contribue à atténuer l'inflation, le taux d'inflation élevé continue de susciter des inquiétudes, notamment en ce qui concerne les éléments les plus lourdement touchés par l'inflation, et l'incertitude quant au calendrier des réductions futures. En ce qui concerne les éléments les plus touchés, l'augmentation des prix des services liés au logement demeure élevée, à près de 7 %, en raison des coûts d'intérêt hypothécaire et de la forte hausse des loyers, et le taux d'augmentation des prix des aliments se situe encore autour de 5 %. En ce qui concerne les prévisions de réductions futures, la Banque du Canada continue de souligner que ses perspectives sont très incertaines et qu'elle prévoit une inflation annuelle de 2,4 % en 2024 et de 2,1 % en 2025.

La Banque du Canada a suspendu son taux d'intérêt débiteur à un jour (« taux directeur ») depuis juillet 2023. La Banque du Canada a augmenté son taux directeur de 475 points de base, pour le faire passer à 5,00 %, son plus haut taux depuis plus de 20 ans, avant de le maintenir à 5,00 %. L'incidence de ces changements semble avoir l'effet souhaité sur l'inflation, puisque le taux d'inflation est passé de 8,1 % en juin 2022 à son taux actuel. Dans son *Rapport sur la politique monétaire*, la Banque du Canada a précisé que l'augmentation des prix des services liés au logement s'élevait à 7 % et que bon nombre de facteurs y contribuent, notamment le renouvellement des prêts hypothécaires à des taux plus bas, et que ces taux d'inflation élevés devraient persister.

Dans son *Rapport sur la politique monétaire*, la Banque du Canada fait état d'une croissance économique en 2023 de 1,0 %, ce qui est inférieur à la croissance projetée de 1,2 % dans son *Rapport sur la politique monétaire* d'octobre 2023. La Banque du Canada prévoit une croissance de 0,8 % de l'économie canadienne en 2024, ce qui est inférieur à la croissance de 0,9 % prévue dans son rapport précédent, et de 2,4 % en 2025.

Le taux de chômage canadien en janvier 2024 a diminué de 0,1 % pour s'établir à 5,7 %. Le taux de chômage en décembre 2023 était le plus élevé en 22 mois à 5,8 %, mais était conforme aux attentes. Le taux de chômage annuel de 5,4 % était légèrement supérieur au taux annuel de 5,3 % de 2022, mais toujours inférieur au taux moyen historique sur dix ans de 6,8 %. Cela étant dit, nombreux sont ceux qui prévoient que le ralentissement économique continuera d'entraîner une hausse du chômage au Canada, qui se situera entre 6,0 % et 6,7 % en 2024.

Dans son dernier *Rapport trimestriel Tourisme en bref* du troisième trimestre de 2023, Destination Canada a indiqué que le taux de chômage dans le secteur du tourisme était de 4,8 % en septembre 2023, soit 0,4 % de moins qu'en septembre 2021, mais 0,4 % de plus qu'en septembre 2022. Dans le même rapport, Destination Canada a signalé qu'à la fin du mois de septembre 2023, la population active dans le secteur du tourisme avait augmenté de 5,3 % par rapport à l'avant-pandémie, ce qui commence à correspondre à l'ensemble de la main-d'œuvre canadienne après avoir été à la traîne depuis la pandémie. Destination Canada a signalé qu'il restait encore 116 000 emplois à pourvoir dans le secteur du tourisme, ce qui correspond à environ 6,2 % des emplois touristiques. Malgré les problèmes de main-d'œuvre dans l'industrie du tourisme au Canada, Destination Canada a indiqué que les dépenses touristiques totales au troisième trimestre de 2023 représentaient 103 % des dépenses au troisième trimestre de 2019 (dernier exercice précédant la pandémie). Ce résultat est attribuable aux dépenses touristiques des visiteurs étrangers (105 % du niveau du troisième trimestre de 2023). Le troisième trimestre a été le premier trimestre de 2023 au cours duquel les dépenses touristiques des visiteurs étrangers ont dépassé le niveau du trimestre correspondant d'avant la pandémie de 2019.

Les conflits mondiaux, comme ceux qui sévissent actuellement en Europe de l'Est et au Moyen-Orient, ont des effets importants sur les vies humaines. Ils peuvent également entraîner des répercussions économiques sur les économies et les prix des produits de base, ce qui peut créer une incertitude et une volatilité importantes.

La Société atténue les risques macroéconomiques généraux par une évaluation et une surveillance constantes des divers facteurs de risque et de leur incidence éventuelle sur le rendement de la Société. La Société prend ensuite les mesures nécessaires pour atténuer l'incidence des risques.

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 celles-ci peuvent être différées.

Logement

Les décisions des consommateurs en matière de dépenses, incluant les achats de biens immobiliers ou les investissements, sont influencées par l'incertitude économique.

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 les prévisions de croissance, ce qui s'est traduit par une offre insuffisante.

En septembre 2023, la Société canadienne d'hypothèques et de logement (« SCHL ») a publié une mise à jour de son rapport sur l'estimation des écarts de l'offre de juin 2022, dans lequel elle estime quelle quantité de logements supplémentaires est nécessaire pour rétablir l'abordabilité. La nouvelle estimation

montre que l'écart de l'offre reste de 3,5 millions de logements supplémentaires d'ici à 2030, ce qui renforce la nécessité d'augmenter l'offre pour favoriser l'abordabilité.

Alors que l'offre n'a pas pu suivre la demande, les coûts de location et d'accession à la propriété ont dépassé la croissance des revenus, ce qui a alourdi le fardeau du coût du logement.

Tous les paliers de gouvernement tentent de prendre des mesures pour augmenter l'offre de logements et les rendre plus abordables. Les mesures comprennent le plafonnement du nombre d'étudiants étrangers, l'élimination des taxes sur la construction de nouveaux logements locatifs, le financement direct de logements abordables par l'entremise de divers programmes, la limitation ou l'interdiction des acheteurs étrangers, les taxes sur les logements vacants et l'incitation financière des municipalités à accélérer la construction de nouveaux logements, le tout dans l'espoir d'augmenter l'offre et de réduire les coûts.

La SCHL a publié son dernier rapport *Perspectives du marché de l'habitation* à la fin d'avril 2023. Dans son rapport, la SCHL signale que la baisse des prix des logements devrait se poursuivre sur le marché canadien, comme ce fut le cas au cours des derniers mois, mais l'abordabilité continuera d'être un enjeu en raison de la hausse des frais d'intérêt et du niveau toujours élevé des prix des propriétés.

L'affaiblissement de l'offre, notamment la baisse importante des mises en chantier prévues en 2023 par rapport à la période 2020-2022, continuera de miner l'abordabilité du logement. Le problème de l'abordabilité des logements pour propriétaires-occupants peut inciter des acheteurs potentiels à opter pour la location, augmentant ainsi la demande sur le marché locatif, tout comme les niveaux élevés d'immigration. Cette demande accrue dans le contexte de l'offre toujours limitée pourrait faire grimper les loyers dans des marchés locatifs déjà restreints.

L'Association canadienne de l'immeuble (« ACI ») a déclaré dans son communiqué de janvier 2024 que les ventes résidentielles nationales ont augmenté de 8,7 % en décembre par rapport à novembre et de près de 4,0 % par rapport à décembre 2022. Les ventes mensuelles de décembre 2023 se rapprochaient de la moyenne mensuelle sur dix ans. Les ventes annuelles pour 2023 ont été inférieures de 11,1 % à celles de 2022. Il s'agit du niveau le plus bas des ventes depuis 2008. L'ACI ne s'attend pas à ce qu'il s'agisse d'une reprise des marchés du logement, mais croit qu'il est plus probable que davantage d'acheteurs et de vendeurs soient passés à l'action en décembre. L'ACI a déclaré que le prix moyen des maisons au Canada en décembre 2023 était en hausse d'environ 0,7 % par rapport à la même période de l'exercice précédent. Cela étant dit, il y a une grande divergence dans la façon dont les marchés locaux fonctionnent à travers le Canada, comme en témoigne le fait que ceux de l'Ontario, de l'Alberta et de la Colombie-Britannique sont en hausse d'environ 6,0 % sur douze mois, alors que celui de l'Île-du-Prince-Édouard est en baisse d'environ 12,0 %.

En décembre 2023, on comptait 3,8 mois d'inventaire à l'échelle nationale, en baisse par rapport aux 4,2 mois de novembre, et toujours inférieur à la moyenne de dix ans d'environ cinq mois. Sous l'effet de la hausse du volume des ventes, le ratio ventes-nouvelles inscriptions était de 58 % en décembre 2023, en hausse par rapport aux 51 % du mois de novembre. La moyenne à long terme se situe autour de 55 %, ce qui indique généralement un marché plus équilibré.

En ce qui concerne le marché locatif, la Société canadienne d'hypothèques et de logement (« SCHL ») a publié son *Rapport sur le marché locatif* de 2023 en janvier 2024 dans lequel elle indiquait que la demande dépassait l'offre, que les marchés s'étaient resserrés et que l'abordabilité s'est détériorée pour les locataires. Selon son rapport, l'offre d'appartements destinés à la location a augmenté de 1,7 % entre octobre 2022 et octobre 2023. Cependant, la demande a éclipsé l'offre supplémentaire ajoutée aux stocks en raison d'une forte immigration, de la croissance de l'emploi et de la faible abordabilité des logements pour propriétaires-occupants (attribuable aux taux d'intérêt plus élevés), qui ont été les principaux moteurs de la demande accrue. Le taux d'inoccupation moyen à l'échelle nationale pour les appartements construits expressément pour la location est descendu à 1,5 % en octobre 2023, un nouveau creux, comparativement à 1,9 % en octobre 2022 et à 3,1 % en 2021 et en 2020. À titre d'exemple, la moyenne nationale sur 30 ans est de 3,2 %. Le *Rapport sur le marché locatif* a également indiqué que le loyer annuel moyen a augmenté de 8,0 % au cours de l'année, comparativement à 5,6 % l'année précédente, et que l'augmentation de 2023 constituait un nouveau sommet annuel et dépassait largement la moyenne annuelle de 2,8 % au cours des 30 dernières années.

Dans son rapport de location de décembre 2023, Urbanation a noté que le taux de croissance annuel était de 8,4 %.

La disponibilité de logements abordables demeure une préoccupation majeure pour les Canadiens sur de nombreux marchés locaux. Comme le mentionne la SCHL dans son rapport sur l'estimation des écarts dans l'offre de logements de septembre 2023, ainsi que dans son *Rapport sur le marché locatif*, des augmentations significatives de l'offre et de l'activité de construction sont nécessaires pour résoudre les problèmes de l'abordabilité et de l'offre de logements au Canada. Cela dit, la SCHL reconnaît que les promoteurs sont confrontés à des difficultés causées par une hausse des coûts de construction, une pénurie de main-d'œuvre et des coûts d'emprunt élevés.

De manière générale, les perspectives pour le marché de l'habitation canadien sont une variabilité dans tout le pays; il existe des risques 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

Selon le rapport de Colliers du quatrième trimestre de 2023, intitulé *National Market Snapshot* et publié à la fin du mois de décembre 2023, le taux d'inoccupation des bureaux au Canada se chiffre maintenant à 14,1 %, ce qui représente une augmentation de plus de 1,0 % au cours de l'année écoulée. Le cycle actuel d'aménagement des bureaux semble s'achever, de nombreux marchés ayant activement arrêté la construction de nouveaux produits de bureau. De plus, les conversions de bureaux en logements commencent à gagner du terrain, en particulier en Alberta. Malgré l'augmentation des taux d'inoccupation, le loyer net moyen demandé est en hausse d'environ 1 \$ le pied carré, à 21,27 \$, par rapport à l'année précédente. L'inoccupation des bureaux, en particulier dans les grands marchés des centres-villes, a continué de grimper, les centres urbains étant aux prises avec le travail hybride et le retour au bureau.

Dans son rapport intitulé *Statistiques sur l'immobilier des bureaux au Canada au T4 2023*, CBRE a indiqué que le taux d'inoccupation a atteint 18,3 % à l'échelle nationale, ce qui est comparable au taux d'inoccupation d'il y a un trimestre. Dans son rapport, CBRE a fait remarquer que l'absorption nette au cours du trimestre était en baisse de 0,3 million de pieds carrés supplémentaires. Au cours de l'année écoulée, l'absorption nette a diminué de plus de 5,0 millions de pieds carrés. CBRE a souligné que les projets d'aménagement d'espaces de bureau en gestation diminuent parce que les promoteurs mettent largement en veilleuse leurs projets dans le contexte actuel. CBRE a également fait remarquer que les segments des immeubles de catégorie A et de catégorie B dans les marchés des centres-villes et des banlieues ne se comportent pas tous de façon uniforme, le taux d'inoccupation des bureaux de catégorie B dans les centres-villes augmentant plus rapidement que celui des autres marchés alors que le segment des immeubles de catégorie B dans les banlieues se porte bien comparativement aux autres marchés. À l'instar des commentaires de Colliers dans son rapport intitulé *National Market Snapshot*, CBRE a fait remarquer que les tours de bureaux sont de plus en plus réutilisées à d'autres fins, avec un cumul de 2,5 millions de pieds carrés (ou 0,5 % de l'inventaire total) convertis, le plus souvent remplacés par des propriétés résidentielles, en 2023. On s'attend à ce que la tendance à la réaffectation se maintienne, mais les projets de propriété seront limités en raison de plusieurs facteurs, comme les exigences physiques, le zonage et la viabilité financière.

Industriel

Dans son rapport intitulé *National Market Snapshot*, Colliers signale que le taux d'inoccupation des locaux industriels au Canada a augmenté au cours du trimestre pour s'établir à 2,0 % en décembre 2023, comparativement à 1,5 % il y a à peine trois mois. Selon Colliers, les loyers continuent d'augmenter, le loyer moyen par pied carré pour les locaux industriels étant de 15,22 \$, soit plus de 2,0 \$ de plus qu'il y a un an. Les prévisions pour la demande en locaux industriels restent très fortes, mais se sont affaiblies au cours du dernier trimestre. Colliers croit que le secteur industriel est confronté à des défis, car les entreprises qui se sont rapidement développées commencent à remettre sur le marché des espaces, et

ces espaces sont actuellement de grandes surfaces, de 100 000 pieds carrés ou plus. Cette « remise » adoucit les prix, tout en obligeant éventuellement les propriétaires à séparer des espaces pour attirer des locataires plus modestes. CBRE a indiqué dans son rapport intitulé *Statistiques sur l'immobilier industriel au Canada au T4 2023* que le taux d'inoccupation a augmenté à un taux record au cours du trimestre de 70 points de base par rapport à 2,5 % en septembre 2023. Le taux moyen historique sur 15 ans est de 4,8 %. CBRE a signalé une hausse des prix du pied carré sur 12 mois à l'échelle nationale d'environ 6 % pour atteindre 16,25 \$ le pied carré, mais les prix ont en fait chuté au quatrième trimestre. Dans son rapport *Statistiques sur l'immobilier industriel au Canada*, CBRE indique que la nouvelle offre a atteint un sommet trimestriel record de 16,8 millions de pieds carrés de produits livrés au quatrième trimestre de 2023, alors que l'ensemble des projets de construction a considérablement chuté en raison du ralentissement des nouvelles mises en chantier et de la livraison de la plupart des projets au quatrième trimestre de 2023.

Autre

Les prix du pétrole peuvent entraîner des répercussions importantes sur l'économie canadienne, y compris l'inflation. Les prix du pétrole, en particulier l'escompte sur le prix du pétrole canadien, jouent 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. Les prix de référence du pétrole, qui se négociaient autour de 78 \$ US le baril le 12 février 2024, demeurent un facteur de risque, d'occasion et d'incertitude pour la Société, tout particulièrement dans les provinces et les municipalités qui dépendent fortement du secteur pour l'emploi. L'écart entre les prix de référence et les prix du pétrole canadien a diminué, se situant à environ 20 \$ US le baril au cours du dernier trimestre, ce qui est conforme à la moyenne des deux dernières années, mais l'écart a été élevé au cours du trimestre précédent, à environ 27 \$ US le baril. Les prix de référence aux États-Unis et au Canada continuent d'être volatils en raison de divers facteurs, comme l'indiquent les prix américains qui ont varié de 70 \$ US le baril à 80 \$ US le baril au cours du dernier trimestre, tandis que les prix canadiens ont varié de 48 \$ US le baril à 58 \$ US le baril au cours du trimestre. Dans son rapport sur le marché pétrolier de 2023, l'Agence internationale de l'énergie a prévu que la demande mondiale de pétrole restera élevée au cours des cinq prochaines années, mais que l'on assistera à un abandon progressif de l'énergie produite à partir de combustibles fossiles dans le cadre du mouvement vers des sources à plus faibles émissions. La hausse des prix du pétrole est généralement considérée comme un élément positif pour les économies de l'Alberta, de la Saskatchewan et de Terre-Neuve.

En conclusion, les perspectives pour le logement semblent plus positives qu'au cours des derniers trimestres. Les taux d'intérêt, qui ont atteint leur plus haut niveau depuis 20 ans, devraient diminuer au cours de la prochaine année. L'inflation a diminué et devrait poursuivre sa tendance à la baisse dans un avenir prévisible, quoique lentement et peut-être pas de manière linéaire. Une offre supplémentaire de logements est nécessaire pour faciliter l'abordabilité et pour répondre à la demande; il s'agit actuellement d'une entreprise hautement prioritaire pour diverses parties qui, toutefois, ne pourra certainement pas être réalisée du jour au lendemain. Les perspectives des marchés du logement et des bureaux s'annoncent difficiles, avec une augmentation de l'inoccupation des bureaux, en particulier des bureaux urbains, et les projets de reconversion de bureaux urbains sont de réelles possibilités compte tenu des conditions favorables. Tant pour le logement que pour les bureaux, la situation demeure incertaine à court et à long terme et varie d'une région à l'autre du pays, surtout en raison des facteurs macroéconomiques décrits ci-dessus, tandis que la nécessité de construire davantage de logements reste une préoccupation majeure du public.

Il est difficile de prédire la demande pour l'immobilier. L'évolution du marché immobilier, qu'il s'agisse du type et de la forme des bâtiments, de la demande ou d'autres changements, peut avoir une incidence importante sur la division Immobilier de la Société.

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

RISQUES RELATIFS 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.

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 internationaux, en particulier les visiteurs américains. Le rapport *Arrivées pour une nuit ou plus en novembre 2023 en bref* de Destination Canada signale que le nombre d'arrivées internationales au Canada pour le mois de novembre correspondait à environ 91 % du niveau de novembre 2019, mais était en hausse de 19 % par rapport à novembre 2022. Les résultats de novembre 2023, comparés à ceux de 2022 et de 2019, correspondaient en grande partie à ceux d'octobre qui indiquaient que les arrivées en provenance de l'étranger avaient atteint 89 % du niveau de 2019 et étaient en hausse de 23 % par rapport au niveau de 2022.

Dans le même rapport, Destination Canada indique que de nombreux grands marchés internationaux ont dépassé 85 % des niveaux de novembre 2019 (États-Unis – 91 %, Mexique – 121 %, France – 96 %, Royaume-Uni – 87 % et Allemagne – 87 %), mais que les marchés asiatiques sont demeurés bien en deçà des niveaux de novembre 2019 (Chine – 51 %, Japon – 58 %). Cela dit, les voyageurs du Japon et de la Chine ont augmenté depuis février 2023, et les deux pays ont largement dépassé les niveaux de novembre 2022 (Chine – 98 % et Japon – 60 %). Destination Canada a prédit qu'il faudra plus de temps pour que les marchés asiatiques reviennent. Pour les recadrer dans leur contexte, Destination Canada a signalé environ 85 000 arrivées internationales par mois en provenance de la Chine et du Japon en 2019 (environ 1 000 000 pour l'ensemble de l'année), alors qu'il n'y en a eu qu'environ 11 000 par mois en 2022 (125 000 pour l'ensemble de l'année). De janvier à novembre 2023, le nombre approximatif d'arrivées en provenance du Japon et de la Chine était de 29 000 par mois (319 000 depuis le début de l'exercice), soit une augmentation significative par rapport à 2022, mais toujours bien en deçà des niveaux de 2019. De janvier à novembre 2023, le Canada a enregistré environ 25,2 millions d'arrivées internationales, ce qui représente une hausse de 54 % par rapport à la période comparable de 2022 et d'environ 85 % par rapport à la période comparable de 2019.

Le resserrement du marché du travail constitue l'un des défis auxquels sont confrontées de nombreuses entreprises du secteur du tourisme et de l'accueil. Destination Canada a souligné dans son *Rapport trimestriel Tourisme en bref* du troisième trimestre que 116 000 emplois touristiques restaient à pourvoir sur le marché. Dans son aperçu du marché du travail pour décembre 2023, RH Tourisme Canada a indiqué que l'emploi dans le tourisme était en hausse de 4,5 % par rapport aux niveaux de décembre 2022. Les indicateurs de l'emploi et de la main-d'œuvre dans le secteur du tourisme accusent un retard d'environ 5,0 % par rapport aux niveaux d'avant la pandémie. Il convient de noter que la plupart des pertes d'emploi se sont produites dans le secteur des services de restauration, où 123 000 emplois ont été perdus par rapport à 2019, soit environ 12 % de la main-d'œuvre des services de restauration.

Les visiteurs provenant de l'extérieur du marché local constituent habituellement la majorité des visiteurs de la Tour CN.

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 12 février 2024 était de 1,00 \$ US = 1,36 \$, ce qui est équivalent au taux il y a trois mois, mais plus élevé que le taux à la même période l'an dernier (1,00 \$ US = 1,33 \$). Il semble y avoir consensus parmi les analystes sur le fait que le taux de change entre le dollar canadien et le dollar américain s'établira en moyenne à entre 1,35 \$ et 1,38 \$ pour 2024, puis diminuera en 2025 pour se situer entre 1,25 \$ et 1,32 \$.

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.

La Société continue d'examiner tous les aspects de l'exploitation de ses attractions touristiques, y compris ses plans d'affaires et ses procédures et protocoles de santé et de sécurité, et adapte ses activités en conséquence afin de les optimiser.

RISQUES EN MATIÈRE DE CYBERSÉCURITÉ

La cybersécurité est un risque clé qui doit être activement géré au Canada et partout dans le monde. Les cyberattaques, ainsi que les criminels qui les commettent, font constamment évoluer le niveau de complexité de leurs cibles et de leurs méthodes de ciblage. Le risque de cyberattaques, en particulier d'attaques parrainées par des États, reste élevé. Le Centre canadien pour la cybersécurité, dans son *Évaluation des cybermenaces nationales 2023-2024*, a déclaré que les plus grandes menaces de cybersécurité ciblant le Canada provenaient d'attaques parrainées par des États comme la Russie, l'Iran, la Chine et la Corée du Nord.

Il est essentiel que les entreprises se protègent contre la fraude financière, la perte de données sensibles et la perturbation des activités commerciales et assurent 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 compromettre les renseignements confidentiels de la Société ainsi que la confiance accordée par les parties prenantes à la capacité de la Société de détenir et de préserver les données et les renseignements sensibles, en plus de présenter des risques pour la sécurité physique. Ces attaques peuvent entraîner des conséquences négatives, notamment des coûts de correction d'erreurs, un manque à gagner, des litiges et une atteinte à la réputation.

Afin de protéger ses renseignements, la Société investit dans des technologies et dans la formation de son personnel et examine continuellement ses stratégies 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.

Les modalités de travail hybrides ont accru les risques en matière de cybersécurité auxquels sont confrontées les entreprises. En plus des efforts d'atténuation mentionnés ci-dessus, la Société a amélioré la communication avec les employés, la fréquence et l'approche de la formation qu'elle leur dispense en matière de cybersécurité, et a remis l'accent sur ses procédures et leur importance.

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 2024 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 mars 2024, ce qui fait partie d'un processus normal pour la Société. 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. En outre, l'une des facilités de crédit de la Société arrive à échéance en mars 2024 auprès de son institution financière. L'incapacité de la Société de renouveler ou de remplacer la facilité de crédit pourrait constituer un risque de liquidité important pour la Société. La direction s'emploie activement à atténuer ce risque en communiquant avec des institutions financières pour renouveler ou remplacer cette facilité 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.

Les comptes clients de la Société comprennent presque exclusivement des soldes exigibles. La Société effectue fréquemment un examen de ses créances et, au besoin, établit une provision appropriée pour les créances douteuses. Au 31 décembre 2023, le solde des loyers à recevoir et des créances diverses s'élevait à 34,3 \$ (57,2 \$ au 31 mars 2023), qui ont été pour l'essentiel recouverts à mesure qu'ils devenaient exigibles.

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.

La Société a des créances à long terme, ne portant pas intérêt, de 63,7 \$ dues par des partenaires de coentreprise tiers. En février 2020, la Société et ses partenaires ont signé des accords qui prévoyaient que la Société aurait un droit de bénéficiaire sur les biens vendus à ses partenaires à des dates ultérieures. Les montants seront perçus à la première des éventualités suivantes : la vente des biens immobiliers liés à chaque créance à long terme ou la date d'expiration prévue dans les accords. Si les montants n'étaient pas perçus lors de la vente des biens, la Société conserverait sa participation. Toutefois, la Société prévoit le recouvrement des créances à long terme lorsqu'elles deviennent exigibles.

CHANGEMENTS CLIMATIQUES

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.

Pour cette raison, elle prend diverses 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. Consultez la section « Groupe de travail sur l'information financière relative aux changements climatiques » du présent rapport pour obtenir de plus amples renseignements.

RISQUES LIÉS AUX LITIGES ET À LA RÉGLEMENTATION 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 pourrait nuire 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 visant ses biens immobiliers, ni de réclamations en cours ou prévues relatives à l'état environnemental de ses biens immobiliers.

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

AUTRES RISQUES IMPORTANTS

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 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.

La Société atténue le risque de perturbation de ses activités et le risque sur sa réputation en investissant continuellement dans sa technologie de sécurité et les moyens de dissuasion, en faisant appel à des spécialistes indépendants pour examiner ses mesures de sécurité et sûreté et en examinant, en mettant à jour et en mettant à l'épreuve ses protocoles de sécurité.

Les facteurs environnementaux, sociaux et de gouvernance (les « facteurs ESG ») et le fait d'être une bonne entreprise citoyenne constituent un risque émergent et un sujet sur lequel de nombreuses parties prenantes attendent des rapports améliorés. 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. Pour atténuer ces risques, la Société a mené à bien un exercice d'un an visant à élaborer sa feuille de route ESG et elle est actuellement en train de la mettre en œuvre.

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, si ces prix plus élevés devenaient permanents. 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 et présenter divers 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, 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 terminée le 31 décembre 2023.

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 :

31 DÉCEMBRE	POUR LA PÉRIODE DE TROIS MOIS TERMINÉE LE		POUR LA PÉRIODE DE NEUF MOIS TERMINÉE LE	
	2023	2022	2023	2023
Location, location à bail et produits divers	0,4 \$	0,5 \$	1,0 \$	0,8 \$
Acquisition de biens immobiliers au moyen d'effets à payer ne portant pas intérêt (actualisés)	-	13,2	-	22,8
Dividende déclaré et payé à l'actionnaire	-	-	10,0	10,0

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

Le bilan consolidé comprend les soldes suivants avec des parties liées :

AU	31 DÉCEMBRE 2023	31 MARS 2023
Créances clients nettes et autres créances de ministères et organismes fédéraux	- \$	2,9 \$
Effets à payer	303,4	299,5

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 impacts 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 principaux enjeux ESG, la décarbonisation, la gestion de l'énergie et la résilience climatique ont été désignées comme des priorités stratégiques pour la Société 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 créé une feuille de route pour le climat, qui comprend la décarbonisation et la résilience climatique.

Les principaux développements de 2023 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 en place, qui 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.

Stratégie :

La Société reconnaît que si elle 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. 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 basée sur trois scénarios climatiques qui s'appuyaient sur des modèles mondiaux et nationaux à court (1 an à 2 ans), moyen (3 à 5 ans) et long terme (5 à 10 ans et plus), comme le résume le tableau ci-dessous :

RESPECT DE L'ACCORD DE PARIS	Ce scénario suppose que le Canada atteindra la carboneutralité d'ici 2050 et sa cible visant à réduire les émissions de GES de 40 % sous les niveaux de 2005 d'ici 2030. Les engagements mondiaux en matière de décarbonisation 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. À partir de 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 isolé 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 reconnue 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.

Paramètres et objectifs :

La Société met la dernière main à son premier inventaire des émissions de GES à l'échelle de la Société, 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 est de comprendre l'empreinte des émissions de GES de la Société dans ses divisions Attractions, Immobilier et Services partagés et de déterminer les principales sources d'émissions dans l'ensemble de l'organisation. Les résultats seront utilisés pour aider la Société à examiner les possibilités de réduction des émissions de GES et à évaluer la ou les cibles possibles de réduction des émissions de GES.

La Société a étendu son évaluation des émissions à l'ensemble de sa chaîne de valeur, en réalisant une évaluation préalable des émissions de portée 3. Les émissions de portée 3 comprennent les émissions provenant de l'achat de biens et de services, de biens d'équipement, de voyages d'affaires, de déplacements quotidiens des employés et d'autres sources à l'échelle de la Société. L'évaluation préalable des émissions de portée 3, qui aide la Société à comprendre les sources importantes d'émissions de portée 3 dans l'ensemble de sa chaîne de valeur, constitue une première étape vers la quantification des émissions de portée 3, en tenant compte de l'orientation de la Stratégie pour un gouvernement vert du gouvernement fédéral. Les résultats de l'évaluation préalable serviront également à établir les priorités de la réduction des émissions de portée 3 à l'avenir.

La Société prévoit mettre au point son premier inventaire des émissions de GES à l'échelle de la Société, établir des cibles pour les émissions de portée 1 et de portée 2 et élaborer un plan de décarbonisation pour atteindre ces cibles. La Société examinera et évaluera également les possibilités de réduire les émissions de portée 3 dans toute sa chaîne de valeur.

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. Informations à fournir sur les méthodes comptables

En février 2021, le CNCI a publié des modifications à la norme IAS 1 – *Présentation des états financiers et à l'énoncé de pratiques sur les IFRS 2*. Les modifications à la norme IAS 1 exigent qu'une entité fournisse des renseignements significatifs sur ses méthodes comptables plutôt que sur ses principales méthodes comptables. Les modifications apportées à l'*énoncé de pratique sur les IFRS 2* précisent comment appliquer le concept de l'importance relative aux renseignements à fournir sur les méthodes comptables.

Les modifications s'appliquent aux périodes de déclaration annuelles commençant le 1^{er} janvier 2023 ou après. Une application anticipée est autorisée.

II. Définition des estimations comptables

En février 2021, le CNCI a publié des modifications à la norme IAS 8 – *Méthodes comptables, changements d'estimations comptables et erreurs*. Les modifications remplacent la définition d'un changement de méthodes comptables par une définition des estimations comptables. Aux termes de la nouvelle définition, les estimations comptables sont des montants en numéraire dans les états financiers qui font l'objet d'une incertitude de mesure. Ces modifications précisent qu'un changement d'estimation comptable qui résulte d'informations nouvelles ou de nouveaux développements n'est pas une correction d'erreur.

Les modifications s'appliquent aux périodes de déclaration annuelles commençant le 1^{er} janvier 2023 ou après. Une application anticipée est autorisée.

III. Impôt différé lié aux actifs et aux passifs découlant d'une transaction unique

En mai 2021, le CNCI a publié des modifications de la norme IAS 12 – *Impôts sur le résultat*. Les modifications précisent que l'exemption relative à la comptabilisation initiale ne s'applique pas aux transactions à l'origine de différences temporaires à la fois imposables et déductibles.

Les modifications s'appliquent aux périodes de déclaration annuelles commençant le 1^{er} janvier 2023 ou après. Une adoption anticipée est autorisée.

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

B) PRISES DE POSITION COMPTABLES FUTURES

Présentation des états financiers

En janvier 2020, le CNCI a publié des modifications de la norme IAS 1 *Présentation des états financiers* concernant le classement des passifs en passifs à court et à long terme qui fournissent une approche plus générale du classement des passifs 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 et doivent être appliquées rétroactivement. Une application anticipée est autorisée.

En septembre 2022, le CNCI 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. Une application anticipée est autorisée.

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

Les décisions, les estimations et les hypothèses sont évaluées de façon continue. Les estimations sont fondées sur l'opinion indépendante 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 DE L'AMÉNAGEMENT IMMOBILIER

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

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 se sert également de son jugement pour déterminer les composantes importantes. Une composante ou une partie d'une immobilisation corporelle ou d'un immeuble de placement est jugée importante si son coût réparti est significatif comparativement au coût total du bien en question. En outre, pour définir les parties d'un bien, la Société doit déterminer celles qui présentent des durées d'utilité ou des modes de consommation variables.

IV. TAUX D'INTÉRÊT SUR LES EFFETS À PAYER AU GOUVERNEMENT

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

V. PERTES DE VALEUR ET DÉPRÉCIATIONS

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

Dans le cas des stocks, une dépréciation est comptabilisée lorsque la valeur nette de réalisation du 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 432 hectares (1 068 acres) au 31 décembre 2023.

La Société poursuit avec certains ministères et organismes du gouvernement l'acquisition de 1 830 hectares (4 523 acres) supplémentaires. En raison de l'envergure considérable de bon nombre de propriétés dont le transfert est à l'étude, les travaux de planification, d'aménagement et de réintégration de ces biens immobiliers dans les collectivités locales s'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 Saint-Jean de Terre-Neuve, 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 activités de vente récentes de la Société continuent de démontrer que ses biens immobiliers sont recherchés et qu'elle pourra continuer de tirer de la valeur et (ou) des avantages importants de son portefeuille immobilier, qui présente une grande diversité tant sur le plan de l'emplacement, de la valeur et de la superficie que des utilisations actuelles ou potentielles.

La Société a estimé un résultat net avant impôts de 703,1 \$ au cours de la période de cinq ans se terminant le 31 mars 2028, selon le dernier plan d'entreprise annuel approuvé. La Société prévoit de continuer d'être viable sur le plan financier tout en fournissant des avantages financiers, sous la forme de dividendes croissants stables, et des avantages non financiers à ses parties prenantes et au gouvernement du Canada.

DÉCLARATION

Nous, Stéphan Déry, président-directeur général, et Matthew Tapscott, vice-président exécutif et chef des finances, attestons ce qui suit :

Nous avons examiné les états financiers consolidés de la Société immobilière du Canada limitée pour la période terminée le 31 décembre 2023.

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, de la performance financière et des flux de trésorerie de la Société immobilière du Canada limitée à la date et pour les périodes présentées dans le présent rapport.

**Version originale signée
par :**

Stéphan Déry
Président-directeur général
Montréal (Canada)
28 février 2024

Version originale signée par :

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 décembre 2023 et au 31 mars 2023, ainsi que de sa performance financière et de ses flux de trésorerie pour les exercices terminés les 31 décembre 2023 et 2022.

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 de vérification 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.

Version originale signée
par :

Stéphan Déry
Président-directeur général
Montréal (Canada)
28 février 2024

Version originale signée par :

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

SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE DU CANADA LIMITÉE

ÉTAT CONSOLIDÉ DU RÉSULTAT GLOBAL (PERTE)

Pour la période		Période de trois mois terminée le 31 décembre		Période de neuf mois terminée le 31 décembre	
EN MILLIERS DE DOLLARS CANADIENS	NOTE	2023	2022	2023	2022
PRODUITS					
Ventes immobilières		17 062 \$	8 006 \$	31 367 \$	20 313 \$
Attractions touristiques, aliments, boissons et autres produits d'accueil		25 356	24 069	109 328	93 528
Activités de location		9 640	10 256	35 767	36 280
Intérêts et autres produits divers		5 011	3 680	14 905	8 996
		57 069	46 011	191 367	159 117
DÉPENSES					
Coûts d'aménagement immobilier		14 241	6 033	24 755	14 662
Coûts des attractions touristiques, aliments, boissons et autres produits d'accueil		19 813	18 034	63 694	54 891
Frais d'exploitation de location		10 559	9 681	31 832	30 805
Frais généraux et administratifs		9 169	8 075	26 485	22 336
Perte de valeur, coûts antérieurs à l'acquisition et radiations	4,6	1 111	678	4 790	7 516
Intérêts et autres produits divers		862	840	2 918	2 405
	15	55 755	43 341	154 474	132 615
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS		1 314 \$	2 670 \$	36 893 \$	26 502 \$
Économie d'impôt différé	18	-	(870)	(71)	(4 130)
Charge d'impôts exigible	18	1 820	1 780	12 869	10 408
		1 820	910	12 798	6 278
RÉSULTAT NET (PERTE) ET RÉSULTAT GLOBAL		(506) \$	1 760 \$	24 095 \$	20 224 \$

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

SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE DU CANADA LIMITÉE

ÉTAT CONSOLIDÉ DE LA SITUATION FINANCIÈRE

Au

EN MILLIERS DE DOLLARS CANADIENS	NOTE	31 décembre 2023	31 mars 2023
ACTIFS			
Non courants			
Immeubles de placement	5	27 843 \$	28 494 \$
Stocks	6	367 103	375 516
Immobilisations corporelles	4	161 668	161 339
Créances clients et autres actifs	10	19 301	17 445
Créances à long terme	7	53 824	60 776
Impôts différés	18	69 201	69 073
		698 940	712 643
Courants			
Stocks	6	82 801	69 496
Trésorerie et équivalents de trésorerie	8	228 646	245 518
Placements à court terme	9	4 500	-
Créances clients et autres actifs	10	21 179	49 398
Tranche courante de la créance à long terme	7	10 845	3 158
Charge d'impôts recouvrable à court terme et autres actifs d'impôt		528	630
		348 499	368 200
		1 047 439 \$	1 080 843 \$

SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE DU CANADA LIMITÉE

ÉTAT CONSOLIDÉ DE LA SITUATION FINANCIÈRE

Au

EN MILLIERS DE DOLLARS CANADIENS	NOTE	31 décembre 2023	31 mars 2023
PASSIFS ET CAPITAUX PROPRES			
PASSIFS			
Non courants			
Effets à payer	12	284 089 \$	278 695 \$
Produits différés		6 310	6 366
Dettes fournisseurs et autres créditeurs	13	1 003	1 305
Provisions	14	2 060	1 294
Loyers reçus d'avance, dépôts et autres passifs		1 701	1 727
		295 163	289 387
Courants			
Facilités de crédit	11	56 700	52 700
Partie courante des effets à payer	12	19 306	20 776
Dettes fournisseurs et autres créditeurs	13	23 614	42 747
Provisions	14	5 764	34 328
Produits différés		2 268	1 603
Impôts sur le résultat à payer		2 707	9 803
Loyers reçus d'avance, dépôts et autres passifs		5 099	6 776
		115 458	168 733
Capitaux propres			
Surplus d'apports	16	181 170	181 170
Résultats non distribués	16	455 648	441 553
		636 818	622 723
		1 047 439 \$	1 080 843 \$
Engagements et éventualités	13, 14		
Contrats de location	17		

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

Au nom du Conseil d'administration :

Version originale signé par :

Kaye Melliship

Présidente du Conseil d'administration

Version originale signé par :

Margaret MacDonald

Présidente du comité de vérification et des risques

SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE DU CANADA LIMITÉE

ÉTAT CONSOLIDÉ DES VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES

Période close le 31 décembre

EN MILLIERS DE DOLLARS CANADIENS	SURPLUS D'APPORT	RÉSULTATS NON DISTRIBUÉS	TOTAL DES CAPITAUX PROPRES
Solde d'ouverture au 1^{er} avril 2022	181 170 \$	461 858 \$	643 028 \$
Variations au cours de l'exercice			
Dividende versé		(10 000)	(10 000)
Perte nette de l'exercice	-	(10 305)	(10 305)
Solde de clôture au 31 mars 2023	181 170 \$	441 553 \$	622 723 \$
Variations au cours de la période			
Dividende versé		(10 000)	(10 000)
Résultat net de la période	-	24 095	24 095
Solde de clôture au 31 décembre 2023	181 170 \$	455 648 \$	636 818 \$

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

SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE DU CANADA LIMITÉE

ÉTAT CONSOLIDÉ DES FLUX DE TRÉSORERIE

Pour la période		Période de trois mois terminée le 31 décembre		Période de neuf mois terminée le 31 décembre	
EN MILLIERS DE DOLLARS CANADIENS	NOTE	2023	2022	2023	2022
ACTIVITÉS D'EXPLOITATION					
Bénéfice net (perte)		(506) \$	1 760 \$	24 095 \$	20 224 \$
Perte à la disposition des immeubles de placement		-	-	-	165
Perte à la disposition des immobilisations corporelles		-	-	181	-
Charge d'intérêts		1 174	840	2 803	2 402
Intérêts versés		(798)	(603)	(2 524)	(1 231)
Produits d'intérêts		(3 637)	(2 928)	(11 101)	(6 450)
Impôts sur le résultat versés		(2 609)	(795)	(19 922)	(8 842)
Recouvrement des coûts de vente des biens immobiliers		14 241	6 033	24 755	14 662
Dépenses en immobilisations dans les biens immobiliers		(12 609)	(20 013)	(31 542)	(42 925)
Perte de valeur, coûts antérieurs à l'acquisition et radiations		1 111	678	4 790	7 516
Provisions		(783)	(54)	(29 045)	(231)
Charge d'impôts sur le résultat		1 820	910	12 798	6 278
Amortissement		3 028	3 489	9 095	10 429
		432	(10 683)	(15 617)	1 997
Variation nette du fonds de roulement hors trésorerie et autre	19	9 649	10 455	12 049	15 986
FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DES (AFFECTÉS AUX) ACTIVITÉS D'EXPLOITATION					
		10 081 \$	(228) \$	(3 568) \$	17 983 \$
ACTIVITÉS DE FINANCEMENT					
Dividende versé		-	-	(10 000)	(10 000)
Dépenses en immobilisations pour les immeubles de placement		500	4 100	5 500	10 900
Remboursement des facilités de crédit		-	-	(1 500)	-
Remboursement des passifs au titre des contrats de location		(177)	(162)	(515)	(484)
FONDS PROVENANT DES (AFFECTÉS AUX) ACTIVITÉS DE FINANCEMENT					
		323 \$	3 938 \$	(6 515) \$	416 \$
ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT					
Intérêts reçus		3 419	1 697	9 560	4 349
Dépenses en immobilisations pour les immeubles de placement		(110)	(281)	(923)	(622)
Dépenses en immobilisations pour les immobilisations corporelles		(3 909)	(6 171)	(10 926)	(13 621)
Placements à court terme		-	(10 000)	(4 500)	(10 000)
FLUX DE TRÉSORERIE AFFECTÉS AUX ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT					
		(600) \$	(14 755) \$	(6 789) \$	(19 894) \$
AUGMENTATION (DIMINUTION) NETTE DE LA TRÉSORERIE ET DES ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE					
		9 804	(11 045)	(16 872)	(1 495)
Trésorerie et équivalents de trésorerie à l'ouverture de la période		218 842	244 072	245 518	234 522
LA PÉRIODE					
		228 646 \$	233 027 \$	228 646 \$	233 027 \$
Information supplémentaire sur les flux de trésorerie			19		

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



NOTES ANNEXES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS POUR LA PÉRIODE TERMINÉE LE 31 DÉCEMBRE 2023

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 réaménagement 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. 2014-1 379) 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 les régimes de retraite des sociétés d'État prévoient un ratio de partage des coûts de 50 : 50 pour les services rendus au cours de la période, au titre des cotisations aux régimes de retraite, entre les employés et l'employeur, qui a été instauré graduellement pour tous les participants à compter du 31 décembre 2017. Au 31 décembre 2017, la Société avait entièrement mis en œuvre les exigences de l'instruction, et y est restée conforme depuis cette date.

En juillet 2015, la SICL a reçu une instruction (C.P. 2015-1 113) 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 SICL 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 28 février 2024.



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 le Conseil des normes comptables internationales (« CNCI »).

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 bénéfice 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 à l'aménagement et dont elle tire des produits de location pour des activités intérimaires 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.

V. Dons et parrainages

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

Les dons et les parrainages limités par le donateur ou le parrain à certains usages particuliers sont initialement comptabilisés dans les produits différés et comptabilisés en produits au moment où l'obligation d'exécution est remplie ou au fil du temps en fonction de la nature des obligations d'exécution.

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 d'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.

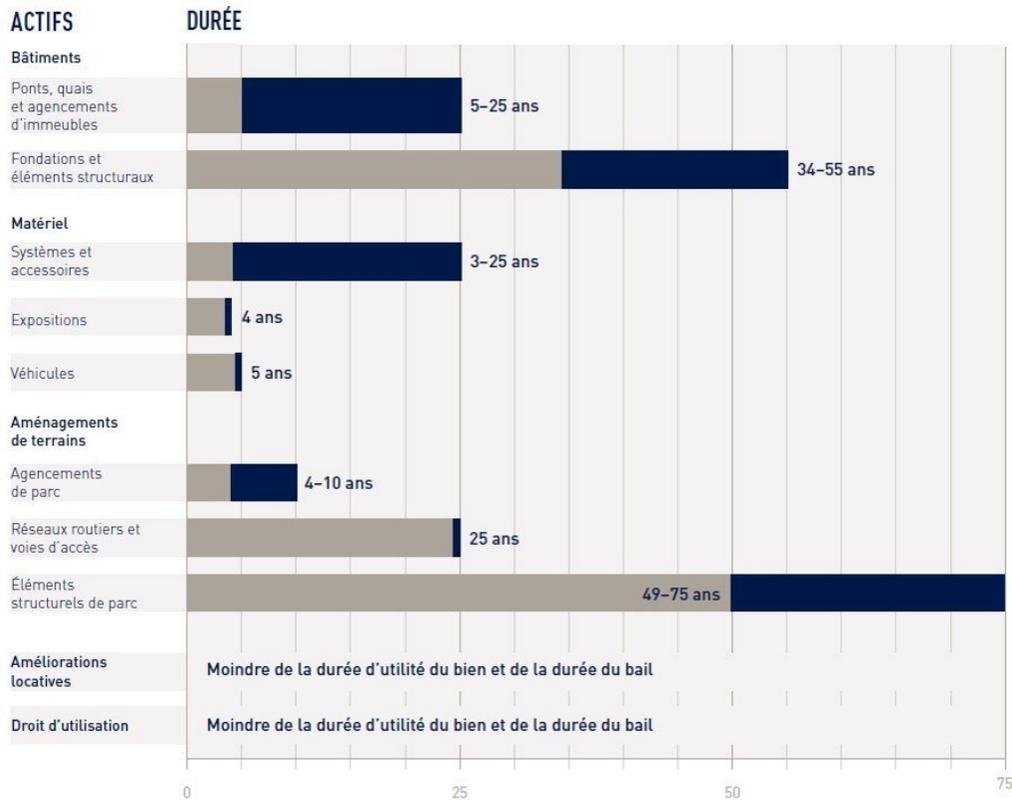
Les coûts d'emprunt engagés en vue de l'acquisition, de la construction ou de la production d'une IC admissible sont comptabilisés à l'actif. Une IC admissible est un bien qui nécessite des préparatifs



durant une période considérable en vue de son usage ultime. Les coûts d'emprunt sont comptabilisés à l'actif pendant que l'acquisition, la construction ou la production sont activement en cours.

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 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.

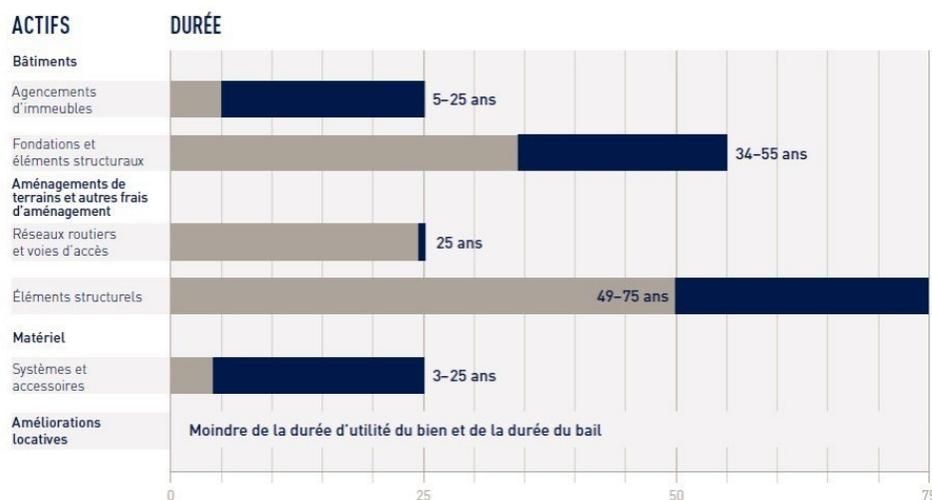
II. Immeubles de placement

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.FI)), sauf lorsque le bien immobilier répond au critère nécessaire pour être classé comme étant destiné à la vente; dans ce cas-là, le bien immobilier est évalué conformément à la norme IFRS 5 *Actifs non courants détenus en vue de la vente et activités abandonnées*.

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



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

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

III. Stocks

Les biens acquis ou en voie de construction et destinés à la vente dans le cours normal des activités, et non détenus à des fins de location ou de valorisation du capital, sont comptabilisés à titre de stocks et évalués au plus faible du coût et de la valeur nette de réalisation. Les coûts sont répartis en fonction de la superficie vendable de chaque projet ou des lotissements, selon la



proportion des produits prévus ou du coût moyen actuel par acre. Une dépréciation des stocks à leur valeur nette de réalisation est comptabilisée lorsque des événements ou des circonstances indiquent que leur valeur comptable excède leur valeur nette de réalisation. Les dépréciations sont comptabilisées dans l'état consolidé du résultat global. La valeur nette de réalisation est fondée sur des projections de flux de trésorerie, en tenant compte du plan d'aménagement propre à chaque projet et de la meilleure estimation de la direction concernant la conjoncture la plus probable qui prévaudra sur le marché.

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

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

La Société classe ses biens immobiliers comme biens immobiliers en voie d'aménagement, biens immobiliers destinés à la vente ou biens immobiliers destinés à l'aménagement futur. Les biens en voie d'aménagement sont classés comme des « biens immobiliers en voie d'aménagement », tandis que ceux qui sont viabilisés et prêts pour la vente, ou que la Société a l'intention de vendre dans leur état actuel sans engager d'importants frais supplémentaires, sont classés comme des « biens immobiliers destinés à la vente ». Les biens immobiliers classés comme « biens immobiliers destinés à l'aménagement futur » sont des biens dont l'aménagement actif n'a pas encore commencé. Les frais engagés pour les biens immobiliers classés comme « biens immobiliers destinés à l'aménagement futur » et « biens immobiliers destinés à la vente » sont passés en charges dans l'état consolidé du résultat global.

Les stocks, quel que soit le classement des biens immobiliers, sont considérés comme des actifs courants lorsqu'ils devraient être vendus dans les 12 mois suivants et réalisés à titre de coût d'aménagement immobilier. Les stocks qui ne devraient pas être vendus dans les 12 mois suivants sont catégorisés dans les actifs non courants. Les stocks non liés aux biens immobiliers (c.-à-d. opérationnels) sont détenus intégralement par la Tour CN et la SVPM et sont comptabilisés aux créances clients et autres actifs dans l'état consolidé de la situation financière.

G) INTÉRÊTS DANS LES PARTENARIATS

Un placement dans un partenariat est classé comme entreprise commune ou coentreprise en fonction des droits et obligations contractuels de chaque investisseur. Une entreprise commune constitue un partenariat dans lequel les parties qui exercent un contrôle conjoint sur l'entreprise ont des droits sur les actifs et des obligations au titre des passifs relatifs à celle-ci, tandis qu'une coentreprise se veut un partenariat dans lequel les parties qui exercent un contrôle conjoint sur l'entreprise ont seulement des droits sur l'actif net de celle-ci. Lorsqu'elle effectue cette évaluation,



la Société considère la structure du partenariat, la forme juridique des véhicules distincts, les stipulations de l'accord contractuel et les autres faits et circonstances. La Société évalue séparément sa participation dans chacun de ses partenariats pour déterminer s'il doit être comptabilisé comme une entreprise commune ou d'après la méthode de la mise en équivalence, selon que le placement est défini comme une entreprise commune ou une coentreprise.

H) DÉPRÉCIATION D'ACTIFS FINANCIERS ET NON FINANCIERS

I. Dépréciation d'actifs financiers

La Société applique une approche du modèle de dépréciation appropriée aux actifs financiers, selon la catégorie des actifs financiers. Les modèles de dépréciation applicables aux termes de la norme IFRS 9 Instruments financiers comprennent l'approche générale et l'approche simplifiée. La Société adopte l'approche simplifiée, qui comptabilise les pertes sur prêt attendues en fonction de leur durée de vie pour les créances clients, et l'approche générale pour les autres actifs financiers. Les résultats du modèle de l'approche générale des pertes sur prêt attendues servent à réduire la valeur comptable de l'actif financier au moyen d'un compte de provision pour pertes sur créances, et les fluctuations de l'évaluation de ce compte sont constatées dans l'état consolidé du résultat global. En cas d'augmentation considérable du risque de crédit, la norme IFRS 9 nécessite d'envisager l'estimation du défaut sur la durée de vie restante de l'actif selon le modèle de l'approche générale des pertes de crédit attendues.

II. Dépréciation d'actifs non financiers

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

Pour les actifs non financiers, une évaluation est effectuée à chaque date de clôture afin de déterminer s'il existe des signes que les pertes de valeur comptabilisées antérieurement n'existent plus ou ont diminué. Si une telle indication existe, la Société estime la valeur recouvrable de l'actif (ou de l'UGT). Une perte de valeur comptabilisée antérieurement est reprise seulement si un changement est survenu dans les hypothèses utilisées pour déterminer la valeur recouvrable de l'actif depuis la comptabilisation de la dernière perte de valeur. La reprise est limitée, afin que la valeur comptable de l'actif ne dépasse pas sa valeur recouvrable, ni ne soit supérieure à la valeur comptable qui aurait été établie, nette de l'amortissement, si aucune perte de valeur n'avait été comptabilisée à l'actif dans les exercices antérieurs. Une telle reprise est comptabilisée dans la perte de valeur, les coûts antérieurs à l'acquisition et les radiations dans l'état consolidé du résultat global.

I) TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE ET PLACEMENTS À COURT TERME

La trésorerie, les équivalents de trésorerie et les placements à court terme peuvent comprendre l'encaisse et les placements à court terme hautement liquides, comme les fonds du marché monétaire et les dépôts à terme. La trésorerie et les équivalents de trésorerie ont une échéance

initiale à compter de la date d'achat de trois mois ou moins et sont remboursables par anticipation en tout temps. Les placements à court terme ont une échéance initiale à compter de la date d'achat de trois mois ou plus et sont remboursables par anticipation dans les 12 prochains mois.

J) IMPÔTS SUR LE RÉSULTAT

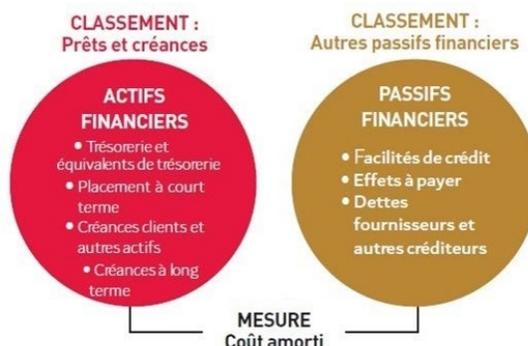
Les charges d'impôts comprennent l'impôt exigible et l'impôt différé. Les charges d'impôt sont comptabilisées dans l'état consolidé du résultat global, sauf dans la mesure où elles ont trait à des éléments comptabilisés directement dans les capitaux propres.

L'impôt exigible représente l'impôt prévu à payer ou à recevoir sur le résultat imposable de la période en utilisant les taux d'imposition en vigueur ou essentiellement en vigueur à la date de clôture, et tout ajustement de l'impôt à payer ou à recevoir concernant les exercices antérieurs.

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

K) INSTRUMENTS FINANCIERS

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



I. Actifs financiers

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

Les actifs détenus aux fins de la perception des flux de trésorerie contractuels, lorsque ces derniers représentent uniquement les paiements du capital et des intérêts, sont évalués au coût amorti. Les produits d'intérêts tirés de ces actifs financiers sont inclus dans les intérêts et produits au moyen de la méthode du taux d'intérêt effectif. Tout gain ou toute perte découlant de la sortie du bilan sont directement comptabilisés dans l'état consolidé du résultat global. Les pertes de valeur sont



comptabilisées dans la perte de valeur, les coûts antérieurs à l'acquisition et les radiations dans l'état consolidé du résultat global.

II. Passifs financiers

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

L) PROVISIONS

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

I. Coûts de mise hors service d'immobilisations

Une provision pour les obligations liées à la mise hors service d'immobilisations en ce qui a trait aux immeubles et aux terrains contenant des matériaux dangereux est comptabilisée 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 la période. Les résultats réels peuvent varier de façon importante par rapport à ces estimations. Les estimations et les hypothèses sous-jacentes sont examinées de façon continue.

Les estimations et hypothèses importantes utilisées pour établir les montants présentés dans les états financiers consolidés portent sur les éléments suivants :

I. Stocks et coûts de l'aménagement immobilier

Pour établir des estimations de la valeur nette de réalisation de ses biens immobiliers, la Société se fonde sur des hypothèses relatives aux rendements et aux perspectives applicables dans le secteur et sur les conditions commerciales et économiques générales qui ont cours et dont on prévoit le maintien. Les hypothèses qui sous-tendent les évaluations des actifs sont limitées par la disponibilité de données comparables fiables et l'incertitude des prévisions relatives aux



événements futurs. En raison des hypothèses qui doivent être établies pour arriver 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 immeubles de placement doivent être classées selon la hiérarchie à trois niveaux suivante :

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 se sert également de son jugement pour déterminer les composantes importantes. Une composante ou une partie d'une immobilisation corporelle ou d'un immeuble de placement est jugée importante si son coût réparti est significatif comparativement au coût total du bien en question. En outre, pour définir les parties d'un bien, la Société doit déterminer celles qui présentent des durées d'utilité ou des modes de consommation variables.

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

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

V. Pertes de valeur et dépréciations

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

Dans le cas des stocks, une dépréciation est comptabilisée lorsque la valeur nette de réalisation du 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. Informations à fournir sur les méthodes comptables

En février 2021, le CNCI a publié des modifications à la norme IAS 1 – *Présentation des états financiers et à l'énoncé de pratiques sur les IFRS 2*. Les modifications à la norme IAS 1 exigent qu'une entité fournisse des renseignements significatifs sur ses méthodes comptables plutôt que sur ses principales méthodes comptables. Les modifications apportées à l'énoncé de pratique sur les IFRS 2 précisent comment appliquer le concept de l'importance relative aux renseignements à fournir sur les méthodes comptables.

Les modifications s'appliquent aux périodes de déclaration annuelles commençant le 1^{er} janvier 2023 ou après. Une application anticipée est autorisée.

II. Définition des estimations comptables

En février 2021, le CNCI a publié des modifications à la norme IAS 8 – *Méthodes comptables, changements d'estimations comptables et erreurs*. Les modifications remplacent la définition d'un changement de méthodes comptables par une définition des estimations comptables. Aux termes de la nouvelle définition, les estimations comptables sont des montants en numéraire dans les états financiers qui font l'objet d'une incertitude de mesure. Ces modifications précisent qu'un changement d'estimation comptable qui résulte d'informations nouvelles ou de nouveaux développements n'est pas une correction d'erreur.

Les modifications s'appliquent aux périodes de déclaration annuelles commençant le 1^{er} janvier 2023 ou après. Une application anticipée est autorisée.

III. Impôt différé lié aux actifs et aux passifs découlant d'une transaction unique

En mai 2021, le CNCI a publié des modifications de la norme IAS 12 – *Impôts sur le résultat*. Les modifications précisent que l'exemption relative à la comptabilisation initiale ne s'applique pas aux transactions à l'origine de différences temporaires à la fois imposables et déductibles.

Les modifications s'appliquent aux périodes de déclaration annuelles commençant le 1^{er} janvier 2023 ou après. Une adoption anticipée est autorisée.

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



B) PRISES DE POSITION COMPTABLES FUTURES

Présentation des états financiers

En janvier 2020, le CNCI a publié des modifications de la norme IAS 1 *Présentation des états financiers* concernant le classement des passifs en passifs à court et à long terme qui fournissent une approche plus générale du classement des passifs 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 et doivent être appliquées rétroactivement. Une application anticipée est autorisée.

En septembre 2022, le CNCI 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. Une application anticipée est autorisée.

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 47,5 millions de dollars (47,8 millions de dollars au 31 mars 2023) d'immobilisations corporelles entièrement amorties qui sont toujours en service.

La valeur comptable brute des immobilisations corporelles au 31 décembre 2023 comprend des immobilisations corporelles en construction de 33,3 millions de dollars (30,0 millions de dollars au 31 mars 2023).



Coût ou coût présumé

	Terrains	Tupper	Matériel	Aménagements de terrains	Améliorations locatives	Bâtiments (droit d'utilisation)	Matériel (droit d'utilisation)	Total
Solde au 31 mars 2022	28 242 \$	170 733 \$	46 897 \$	29 808 \$	2 404 \$	4 496 \$	415 \$	282 995 \$
Acquisitions	452	21 036	4 827	527	-	-	214	27 056
Sorties	-	(176)	(1 144)	-	-	-	-	(1 320)
Solde au 31 mars 2023	28 694 \$	191 593 \$	50 580 \$	30 335 \$	2 404 \$	4 496 \$	629 \$	308 731 \$
Acquisitions	-	8 727	1 171	928	-	-	100	10 926
Sorties	-	(771)	(640)	-	-	-	(45)	(1 456)
Solde au 31 décembre 2023	28 694 \$	199 549 \$	51 111 \$	31 263 \$	2 404 \$	4 496 \$	684 \$	318 201 \$

Amortissement et perte de valeur

	Terrains	Tupper	Matériel	Aménagements de terrains	Améliorations locatives	Bâtiments (droit d'utilisation)	Matériel (droit d'utilisation)	Total
Solde au 31 mars 2022	- \$	84 556 \$	36 517 \$	6 405 \$	1 068 \$	2 176 \$	368 \$	131 090 \$
Amortissement	-	7 043	2 234	1 269	273	585	10	11 414
Sorties	-	(176)	(1 144)	-	-	-	-	(1 320)
Perte de valeur	-	1 364	4 635	-	-	-	209	6 208
Solde au 31 mars 2023	- \$	92 787 \$	42 242 \$	7 674 \$	1 341 \$	2 761 \$	587 \$	147 392 \$
Amortissement	-	4 462	1 365	1 066	205	416	7	7 521
Sorties	-	(771)	(459)	-	-	-	(45)	(1 275)
Perte de valeur	-	1 506	1 316	-	-	-	73	2 895
Solde au 31 décembre 2023	- \$	97 984 \$	44 464 \$	8 740 \$	1 546 \$	3 177 \$	622 \$	156 533 \$

Valeurs comptables

Au 31 mars 2023	28 694 \$	98 806 \$	8 338 \$	22 661 \$	1 063 \$	1 735 \$	42 \$	161 339 \$
Au 31 décembre 2023	28 694 \$	101 565 \$	6 647 \$	22 523 \$	858 \$	1 319 \$	62 \$	161 668 \$

La Société a évalué la valeur comptable de ses immobilisations corporelles au 31 décembre 2023 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 2,9 millions de dollars (6,2 millions de dollars au 31 mars 2023).

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 a été exclu de l'UGT de la SVPM, car ses flux de trésorerie sont indépendants de l'actif de la SVPM.

Le montant recouvrable de l'UGT de la SVPM est considéré comme étant nominal. Le niveau de la hiérarchie de la juste valeur est considéré comme un niveau 3. La Société a utilisé les flux de



trésorerie actualisés de l'UGT de la SVPM pour déterminer que la juste valeur est nominale. 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.

Le montant des coûts d'emprunt comptabilisés à l'actif au cours de la période n'était pas significatif.

5. IMMEUBLES DE PLACEMENT

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

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

	POUR LE TRIMESTRE CLOS LE 31 DÉCEMBRE		POUR LA PÉRIODE DE NEUF MOIS CLOSE LE 31 DÉCEMBRE	
	2023	2022	2023	2022
Produits locatifs	2 966 \$	2 990 \$	9 619 \$	8 698 \$
Charges opérationnelles directes provenant des immeubles de placement qui ont généré des revenus de location au cours de la période	2 044	2 026	5 913	5 956
Charges opérationnelles directes provenant des immeubles de placement qui n'ont pas généré des revenus de location au cours de la période	28	3	80	5



Coût ou coût présumé

	Terrains	Tupper	Améliorations locatives	Aménagements de terrain et autres frais d'aménagement	Matériel	Total
Solde au 31 mars 2022	5 413 \$	17 200 \$	10 199 \$	18 202 \$	3 067 \$	54 081 \$
Acquisitions	-	702	252	460	41	1 455
Sorties	-	-	(271)	-	(1 098)	(1 369)
Solde au 31 mars 2023	5 413 \$	17 902 \$	10 180 \$	18 662 \$	2 010 \$	54 167 \$
Acquisitions	-	172	669	36	46	923
Sorties	-	-	-	-	-	-
Solde au 31 décembre 2023	5 413 \$	18 074 \$	10 849 \$	18 698 \$	2 056 \$	55 090 \$

Amortissement et perte de valeur

	Terrains	Tupper	Améliorations locatives	Aménagements de terrain et autres frais d'aménagement	Matériel	Total
Solde au 31 mars 2022	- \$	10 606 \$	6 389 \$	4 845 \$	2 809 \$	24 649 \$
Amortissement	-	969	624	565	39	2 197
Sorties	-	-	(98)	-	(1 075)	(1 173)
Solde au 31 mars 2023	- \$	11 575 \$	6 915 \$	5 410 \$	1 773 \$	25 673 \$
Amortissement	-	731	418	400	25	1 574
Sorties	-	-	-	-	-	-
Solde au 31 décembre 2023	- \$	12 306 \$	7 333 \$	5 810 \$	1 798 \$	27 247 \$

Valeurs comptables

Au 31 mars 2023	5 413 \$	6 327 \$	3 265 \$	13 252 \$	237 \$	28 494 \$
Au 31 décembre 2023	5 413 \$	5 768 \$	3 516 \$	12 888 \$	258 \$	27 843 \$

Au cours de la période, la Société n'a annulé aucune perte de valeur comptabilisée antérieurement à l'égard des immeubles de placement (0 \$ au 31 mars 2023).

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

	NIVEAU 1	NIVEAU 2	NIVEAU 3
IMMEUBLES DE PLACEMENT	VALEUR COMPTABLE	JUSTE VALEUR	
31 décembre 2023	27 843 \$	- \$	137 230 \$
31 mars 2023	28 494 \$	- \$	137 230 \$

La juste valeur des immeubles de placement de la Société a été établie au 31 mars 2023 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



bénéfices et de la technique de parité. Aux termes de l'approche bénéfices, les produits annuels nets sont capitalisés ou les produits nets prévus sont évalués à leur valeur actualisée après avoir pris en compte les flux futurs de produits de location et les charges opérationnelles prévues, ainsi que les taux d'actualisation et de capitalisation appropriés. 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 bénéfices sont considérés comme étant de niveau 3 compte tenu de l'importance des données non observables.

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

	31 décembre 2023	31 mars 2023
Biens immobiliers destinés à l'aménagement futur	110 285 \$	110 167 \$
Biens immobiliers en voie d'aménagement	339 619	334 845
Biens immobiliers destinés à la vente	-	-
Total des stocks de biens immobiliers	449 904 \$	445 012 \$
Courants	82 801 \$	69 496 \$
Non courants	367 103	375 516
Total des stocks de biens immobiliers	449 904 \$	445 012 \$

Au cours de la période, aucune dépréciation n'a été comptabilisée par rapport aux stocks (0 \$ au 31 mars 2023). Il n'y a eu aucune reprise de la dépréciation au cours de la période close le 31 décembre 2023 (0 \$ au 31 mars 2023).

7. CRÉANCES À LONG TERME

Les créances à long terme comprennent les éléments suivants :

	31 décembre 2023	31 mars 2023
Créances auprès de partenaires (a)	63 684 \$	62 984 \$
Autres créances à long terme (b)	985	950
	64 669 \$	63 934 \$

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 65,3 millions de dollars (65,3 millions de dollars au 31 mars 2023) a été actualisé selon un taux d'intérêt du marché moyen pondéré de 2,88 % (2,88 % au 31 mars 2023). 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).

b) 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.

	31 décembre 2023	31 mars 2023
Courants	10 845 \$	3 158 \$
Non courants	53 824	60 776
	64 669 \$	63 934 \$

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 :

EXERCICES SE TERMINANT LE 31 MARS (RESTE DE L'ANNÉE)	2024	3 158 \$
	2025	7 687
	2026	16 871
	2027	1 072
	2028	3 809
Exercices ultérieurs		33 742
Total partiel		66 339
Moins : montants représentant les intérêts théoriques		1 670
		64 669 \$

8. TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE

La Société détient 2,2 millions de dollars (6,5 millions de dollars au 31 mars 2023) en trésorerie et équivalents de trésorerie qui sont réservés à l'usage du CSM dans le cadre de son plan à long terme.

La Société ne détient aucun dépôt à terme au 31 décembre 2023 (7,0 millions de dollars au 31 mars 2023).

9. PLACEMENTS À COURT TERME

La Société détient 4,5 millions de dollars au 31 décembre 2023 (0 \$ au 31 mars 2023) en placement à court terme à un taux d'intérêt de 5,15 %, arrivant à échéance le 31 mai 2025. Les placements à court terme 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 :

	31 décembre 2023	31 mars 2023
Charges payées d'avance et autres charges	6 209 \$	9 659 \$
Loyers et autres créances	34 271	57 184
Total	40 480 \$	66 843 \$
Courants	21 179 \$	49 398 \$
Non courants	19 301	17 445
	40 480 \$	66 843 \$

11. FACILITÉS DE CRÉDIT

	31 décembre 2023	31 mars 2023
Facilité de crédit renouvelable à vue de 100 millions de dollars, non garantie, portant intérêt à des taux variant entre 50 points de base et les taux variables des acceptations bancaires plus 45 points de base, échéant le 31 mars 2024 (a)	56 700 \$	52 700 \$
Facilité de crédit renouvelable de 100 millions de dollars, prioritaire, non garantie, portant intérêt à 45 points de base (b)	-	-
Total	56 700 \$	52 700 \$
Courants	56 700 \$	52 700 \$
Non courants	-	-
	56 700 \$	52 700 \$

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 7,1 millions de dollars (7,1 millions de dollars au 31 mars 2023). Le solde non utilisé de la facilité de crédit au 31 décembre 2023 s'élève à 36,2 millions de dollars (40,2 millions de dollars au 31 mars 2023).

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 19,0 millions de dollars (19,5 millions de dollars au 31 mars 2023). Le solde non utilisé de la facilité de crédit s'élève à 81,0 millions de dollars (80,5 millions de dollars au 31 mars 2023).

L'autorisation d'emprunter est examinée dans le cadre du processus de planification d'entreprise et requiert l'approbation annuelle du ministre des Finances (note 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 (2024 à 2050) ou six mois après la fin de l'exercice de la Société au cours duquel devient disponible le produit net de la vente par la Société des biens immobiliers pour lesquels ont été émis ces effets. Dans un nombre limité de cas, les modalités de l'effet précisent quand l'émetteur peut en exiger le paiement sans égard aux flux de trésorerie du bien. Pour tous les effets, le gouvernement peut choisir d'en reporter le remboursement. Les effets à payer ne portent pas intérêt. Aux fins comptables, les valeurs nominales des effets à payer sont actualisées et comptabilisées à leur juste valeur en tenant compte de la période estimative de leur remboursement, qui n'est pas fixe, ainsi que d'un taux d'intérêt fixe théorique qui est établi au moment de l'émission de ces effets, à l'exception d'un effet comme précisé ci-dessous. Les intérêts théoriques sont alors accumulés et comptabilisés dans les stocks ou passés en charges, le cas échéant, selon la méthode du taux de rendement constant, à un taux moyen pondéré de 2,77 % (2,77 % au 31 mars 2023).

Au cours de la période, les intérêts comptabilisés à l'actif se sont établis à 1,6 million de dollars (1,6 million de dollars au 31 décembre 2022) et les intérêts passés en charges se sont élevés à 2,3 millions de dollars (2,1 millions de dollars au 31 décembre 2022). D'après le calendrier antérieur et le calendrier prévu des flux de trésorerie des biens, les remboursements du capital sont estimés comme suit :

EXERCICES SE TERMINANT LE 31 MARS (RESTE DE L'ANNÉE)	2024	12 946	\$
	2025	6 360	
	2026	52 778	
	2027	58 541	
	2028	15 885	
	Exercices ultérieurs		166 098
Total partiel		312 608	
Moins : montants représentant les intérêts théoriques		9 213	
		303 395	\$
Courants		19 306	\$
Non courants		284 089	
		303 395	\$

Le montant de 303,4 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	
	Remboursement	Acquisitions	Croissance	Total
Solde des effets à payer au 1 ^{er} avril 2022	- \$	- \$	- \$	271 565 \$
Intérêt capitalisé	-	-	2 309	2 309
Charge d'intérêts	-	-	2 827	2 827
Acquisitions (note 20)	-	22 770	-	22 770
Solde des effets à payer au 31 mars 2023	-	-	-	299 471
Intérêt capitalisé	-	-	1 638	1 638
Charge d'intérêts	-	-	2 286	2 286
31 décembre 2023				303 395 \$

13. DETTES FOURNISSEURS ET AUTRES CRÉDITEURS

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

	31 décembre 2023	31 mars 2023
Dettes fournisseurs	23 048 \$	42 020 \$
Loyers payables (note 2F)I))	1 569	2 032
Total	24 617 \$	44 052 \$
Courants	23 614 \$	42 747 \$
Non courants	1 003	1 305
	24 617 \$	44 052 \$

ENGAGEMENTS EN CAPITAL ET ENGAGEMENTS D'EXPLOITATION

I. Au 31 décembre 2023, les engagements à l'égard des biens immobiliers concernant la viabilisation des terrains et les autres coûts d'aménagement s'élèvent à 81,7 millions de dollars (69,4 millions de dollars au 31 mars 2023).

II. Au 31 décembre 2023, les engagements en capital pour les immobilisations corporelles se sont chiffrés à 4,0 millions de dollars (6,3 millions de dollars au 31 mars 2023).

14. PROVISIONS ET PASSIFS ÉVENTUELS

	COÛTS D'ACHÈVEMENT (a)	PERI (b)	Passifs environnementaux (c)	AUTRES	TOTAL
Solde au 31 mars 2023	5 938 \$	25 383 \$	4 137 \$	164 \$	35 622 \$
Provisions constituées au cours de la période	1 247	-	-	-	1 247
Provisions appliquées au cours de la période	(888)	(25 383)	(2 774)	-	(29 045)
Provisions reprises au cours de la période	-	-	-	-	-
Solde au 31 décembre 2023	6 297 \$	- \$	1 363 \$	164 \$	7 824 \$
Courants					5 764 \$
Non courants					2 060
					7 824 \$

a) Les obligations liées aux coûts de viabilisation des terrains relatifs à des biens immobiliers vendus se sont établies à 6,3 millions de dollars. On estime que les coûts ont été engagés sur cinq ans; la majorité d'entre eux le seront au cours des 12 prochains mois. 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) Des évaluations foncières aux fins des PERI à compter de janvier 2014 de l'ordre de 25,4 millions de dollars (25,4 millions de dollars au 31 mars 2023) sont actuellement contestées par la Société. Au cours de la période, la Société a effectué un paiement provisoire correspondant à la totalité du montant des évaluations impayées pendant qu'elle s'efforce de résoudre la contestation.

c) Il y a des obligations environnementales de mise hors service de l'ordre de 1,4 million de dollars (4,1 millions de dollars au 31 mars 2023) en ce qui concerne des projets immobiliers.

ÉVENTUALITÉS

Au 31 décembre 2023, 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. En se fondant sur l'information dont la Société dispose à l'heure actuelle, la direction juge que la résolution de ces questions et que toute obligation pouvant découler de ces éventualités n'auront pas de répercussions défavorables substantielles sur les présents états financiers consolidés. Cependant, comme ces questions sont sujettes à des incertitudes inhérentes et que leur issue est difficile à prévoir, l'opinion de la direction à l'égard de ces questions pourrait changer dans le futur.

Les activités de la Société sont régies par 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 à 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 LE TRIMESTRE CLOS LE 31 DÉCEMBRE		POUR LA PÉRIODE DE NEUF MOIS CLOSE LE 31 DÉCEMBRE	
	2023	2022	2023	2022
Coûts des stocks, des matières premières et des fournitures utilisés	11 714 \$	4 449 \$	20 242 \$	11 463 \$
Rémunération et avantages sociaux	15 329	13 122	47 567	39 012
Coût des aliments et des boissons	4 096	3 536	14 992	11 959
Impôts fonciers, dont les paiements en remplacement d'impôts (PERI)	3 009	3 172	10 267	9 887
Charges de location	3 812	3 335	10 184	9 257
Amortissement	3 029	3 490	9 095	10 428
Honoraires professionnels	3 990	2 141	7 812	5 475
Services publics	2 082	1 840	5 955	5 451
Coût de construction	2 227	2 436	5 834	5 811
Frais liés aux attractions touristiques	1 037	1 426	4 915	4 574
Marketing et relations publiques	1 944	1 312	4 510	3 733
Intérêt	902	879	3 090	2 544
Perte de valeur	269	285	2 894	5 920
Frais en TI	807	671	2 309	1 769
Bureaux	609	553	1 772	1 523
Commission	38	17	196	137
Autre	861	677	2 840	3 672
	55 755 \$	43 341 \$	154 474 \$	132 615 \$

16. CAPITAUX PROPRES

A) CAPITAL-ACTIONS

La SICL est autorisée à émettre trois actions qui ne peuvent être transférées qu'à une personne approuvée par le ministre désigné responsable de la SICL (le « ministre »). Il s'agit actuellement du ministre des Services publics et de l'Approvisionnement. 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 la SVPM et de PDP acquis le

29 novembre 2012, moins 104,5 millions virés au capital social. Le capital social de la SIC a par la suite été réduit de cette somme par des paiements à 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 :

	31 décembre 2023	31 mars 2023
Moins de 1 an	740 \$	732 \$
Entre 1 et 5 ans	1 110	1 513
Plus de 5 ans	-	-
Total	1 850 \$	2 245 \$

La Société a des obligations découlant de contrats de location-exploitation pour des bureaux et du matériel divers (voir la note 4). La durée de ces contrats varie d'un à cinq 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 25 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.

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

	31 décembre 2023	31 mars 2023
Moins de 1 an	16 504 \$	15 377 \$
Entre 1 et 5 ans	26 748	29 762
Plus de 5 ans	51 063	44 190
Total	94 315 \$	89 329 \$

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 0,7 million de dollars en produits locatifs au cours de la période (0,7 million de dollars au 31 décembre 2022). Les contrats de location individuels sont renouvelés mensuellement.

Au cours de la période, un montant de 1,0 million de dollars (0,9 million de dollars au 31 décembre 2022) a été comptabilisé dans l'état consolidé du résultat global au titre des produits de location associés aux paiements de loyer variables.



18. IMPÔTS SUR LE RÉSULTAT

	POUR LE TRIMESTRE CLOS LE 31 DÉCEMBRE		POUR LA PÉRIODE DE NEUF MOIS CLOSE LE 31 DÉCEMBRE	
	2023	2022	2023	2022
Charge d'impôts sur le résultat				
Recouvrement de la charge d'impôts différée	- \$	(870) \$	(71) \$	(4 130) \$
Charge d'impôts exigible	1 820	1 780	12 869	10 408
Total de la charge d'impôts	1 820	910	12 798	6 278
Rapprochement du taux d'imposition effectif				
Bénéfice excluant l'impôt	1 314	2 670	36 893	26 502
Taux national d'imposition	25,0 %	28,0 %	26,2 %	26,9 %
Charge d'impôt en appliquant le taux national d'imposition	328 \$	748 \$	9 654 \$	7 126 \$
Charges non déductibles	13	8	38	26
Différences temporaires	-	(135)	(49)	(1 672)
Bénéfice non comptabilisé	1 260	-	2 455	-
Autres rajustements	219	289	700	798
Total de la charge d'impôts	1 820 \$	910 \$	12 798 \$	6 278 \$

La direction continue de déterminer qu'il n'est plus 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 de l'avantage non comptabilisé.

Les différences temporaires brutes pour lesquelles aucun actif d'impôt différé n'est déclaré s'élèvent à 172,2 millions de dollars (160,8 millions de dollars au 31 mars 2023). Ce montant comprend 123,0 millions de dollars (88,3 millions de dollars au 31 mars 2023) liés aux pertes fiscales inutilisées qui commenceront à expirer en 2033.

19. ÉTAT CONSOLIDÉ DES FLUX DE TRÉSORERIE – INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES

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

HAUSSE (BAISSE)	POUR LE TRIMESTRE CLOS LE 31 DÉCEMBRE		POUR LA PÉRIODE DE NEUF MOIS CLOSE LE 31 DÉCEMBRE	
	2023	2022	2023	2022
Créances clients et autres actifs	10 249 \$	10 573 \$	27 904 \$	20 143 \$
Créances à long terme	(233)	(264)	(735)	(826)
Dettes fournisseurs et autres créditeurs	(1 347)	282	(16 395)	(5 415)
Provisions	1 245	-	1 247	-
Effets à payer	133	433	1 121	1 357
Produits différés	347	510	609	550
Loyers reçus d'avance, dépôts et autres passifs	(745)	(1 079)	(1 702)	177
Total	9 649 \$	10 455 \$	12 049 \$	15 986 \$

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.

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 la période, la Société n'a acquis aucun bien immobilier auprès de parties liées (22,8 millions de dollars au 31 décembre 2022).

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 n'a effectué aucun versement sur ses effets à payer à des parties liées au cours de la période (0 \$ au 31 décembre 2022).

II. La Société ne détient aucune créance nette sur des organismes et ministères fédéraux (2,9 millions de dollars au 31 mars 2023).

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. La Société a enregistré ces coûts de 5,8 millions de dollars (4,4 millions de dollars au 31 mars 2023) dans les créances clients et autres actifs sur l'état consolidé de la situation financière.

Les transactions importantes avec des parties liées sont les suivantes :

I. Au cours de la période, la Société a déclaré un dividende de 10,0 millions de dollars (10,0 millions de dollars au 31 décembre 2022) à son actionnaire, le gouvernement.

II. Au cours de la période, la Société n'a vendu aucun bien immobilier à des parties liées (0 \$ au 31 décembre 2022).

III. Au cours de la période, la Société a touché différents revenus locatifs et autres produits de ministères du gouvernement fédéral et d'organismes totalisant 1,0 million de dollars (0,8 million de dollars au 31 décembre 2022) provenant surtout de contrats de location conclus avec le ministère de la Défense nationale et avec SPAC.

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 :

Période close le 31 décembre	2023	2022
Avantages courants (1)	4 178 \$	3 687 \$
Avantages postérieurs à l'emploi (2)	151	137
	4 329 \$	3 824 \$

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 la période.

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

Au 31 décembre 2023		NIVEAU 1	NIVEAU 2	NIVEAU 3
Classement	Valeur comptable	Juste valeur		
Actifs financiers				
Créances à long terme	64 669 \$	- \$	53 820 \$	- \$
Passifs financiers				
Effets à payer	303 395	-	255 829	-
Facilités de crédit	56 700	-	56 700	-

Au 31 mars 2023		NIVEAU 1	NIVEAU 2	NIVEAU 3
Classement	Valeur comptable	Juste valeur		
Actifs financiers				
Créances à long terme	63 934 \$	- \$	55 809 \$	- \$
Passifs financiers				
Effets à payer	299 471	-	261 132	-
Facilités de crédit	52 700	-	52 700	-

22. PARTENARIATS

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



Voici une liste des partenariats de la Société :

**PARTICIPATION
CLC BOSA
CALGARY (ALBERTA) |
AMÉNAGEMENT DE TERRAIN
2023**
31 DÉCEMBRE



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. Elle a déterminé que le partenariat est une entreprise commune en fonction des conditions et de la structure de l'accord contractuel qui exige l'approbation unanime de la Société et du tiers pour ce qui est des activités pertinentes à ce bien.

**PARTICIPATION
299, AVENUE CARLING
OTTAWA (ONTARIO) |
AMÉNAGEMENT DE TERRAIN
2023**
31 DÉCEMBRE



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 leur date d'échéance ou six mois après la fin de l'exercice de la Société lorsque devient disponible le bénéfice net provenant du bien immobilier. Ce billet à ordre 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).



**PARTICIPATION
TERRAINS DE JERICHO
VANCOUVER (COLOMBIE-BRITANNIQUE) |
AMÉNAGEMENT DE TERRAIN**

2023
31 DÉCEMBRE



2023
31 MARS



TERRAINS DE HEATHER

2023
31 DÉCEMBRE



2023
31 MARS



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 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 bénéfice net provenant du bien immobilier correspondant. Ces billets 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.

Les montants suivants, inclus dans les présents états financiers consolidés, représentent la quote-part de la Société des actifs et passifs de ses participations dans les partenariats au 31 décembre 2023 et les résultats d'exploitation et les flux de trésorerie du 1^{er} avril 2023 au 31 décembre 2023 :



	Jericho		rue Heather		Bosa		299, avenue Carling		Total	
Au	31 décembre 2023	31 mars 2023	31 décembre 2023	31 mars 2023	31 décembre 2023	31 mars 2023	31 décembre 2023	31 mars 2023	31 décembre 2023	31 mars 2023
Actifs	92 220 \$	92 423 \$	25 368 \$	25 668 \$	18 676 \$	18 167 \$	7 802 \$	7 521 \$	144 066 \$	143 779 \$
Passifs*	113 761	112 695	28 768	27 744	-	-	1 993	1 947	144 522	142 386

Pour le trimestre clos le 31 décembre										
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Produits	275	317	277	663	-	-	26	12	578	992
Charges	834	524	568	642	-	-	19	10	1 421	1 176
Bénéfice net (perte)	(559)	(207)	(291)	21	-	-	7	2	(843)	(184)
Flux de trésorerie provenant des (affectés aux) activités d'exploitation	672	(960)	1 020	414	484	(177)	(51)	(42)	2 125	(765)

Pour la période de neuf mois close le 31 décembre										
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Produits	835	901	893	1 569	-	-	67	22	1 795	2 492
Charges	1 780	1 416	1 614	1 686	-	-	54	36	3 448	3 138
Bénéfice net (perte)	(945)	(515)	(721)	(117)	-	-	13	(14)	(1 653)	(646)
Flux de trésorerie provenant des (affectés aux) activités d'exploitation	493	(803)	28	374	-	(66)	(222)	(20)	299	(515)

* 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 du partenaire 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 2,1 millions de dollars au 31 décembre 2023 (2,7 millions de dollars au 31 mars 2023) 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 DÉCEMBRE 2023	Au cours des 12 mois à venir	Par la suite	Total
Facilités de crédit (note 11)	56 700 \$	- \$	56 700 \$
Effets à payer (note 12)	19 306	293 302	312 608
Dettes fournisseurs et autres créditeurs (note 13)	23 614	1 003	24 617
	99 620 \$	294 305 \$	393 925 \$

AU 31 MARS 2023	Échéant d'ici au 31 mars 2024	Par la suite	Total
Facilités de crédit (note 11)	52 700 \$	- \$	52 700 \$
Effets à payer (note 12)	20 776	291 832	312 608
Dettes fournisseurs et autres créditeurs (note 13)	42 747	1 305	44 052
	116 223 \$	293 137 \$	409 360 \$

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 2023). Le pouvoir d'emprunt fixé à 100 millions de dollars de la SIC expire le 31 mars 2024. Le pouvoir d'emprunt de 100 millions de dollars de PDP expire le 31 mars 2024. Les pouvoirs d'emprunt de la Société sont examinés annuellement dans le cadre du processus de planification d'entreprise. La Société dispose de 200 millions de dollars en facilités de crédit, dont 117,2 millions de dollars étaient inutilisés le 31 décembre 2023 (120,7 millions de dollars au 31 mars 2023). 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 2024.

Les dettes fournisseurs sont principalement exigibles dans les 90 jours. Les modalités de remboursement des facilités de crédit et des effets à payer sont présentées respectivement dans les notes 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 la période considérée. 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 +/- 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 décembre 2023.

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 34,3 millions de dollars (57,2 millions de dollars au 31 mars 2023) 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 64,7 millions de dollars (63,9 millions de dollars au 31 mars 2023) englobent 63,7 millions de dollars (63,0 millions de dollars au 31 mars 2023) de créances sur les partenaires et 1,0 million de dollars (0,9 million de dollars au 31 mars 2023) 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 233,1 millions de dollars (245,5 millions de dollars au 31 mars 2023) 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 décembre 2023	31 mars 2023
Capitaux propres	636 818 \$	622 723 \$
Facilités de crédit	56 700	52 700
Effets à payer	303 395	299 471
Trésorerie et équivalents de trésorerie	228 646	245 518
Placements à court terme	4 500	-
Total	1 230 059 \$	1 220 412 \$

La Société détient des effets à payer à l'actionnaire. En vertu des accords connexes, ces effets ne sont exigibles que lorsque les biens immobiliers pour lesquels ils ont été émis génèrent des flux de trésorerie positifs, sauf pour i) un billet pour lequel l'émetteur peut exiger un paiement de 5,0 millions de dollars dans les 12 prochains mois, et ii) un billet de 19,0 millions de dollars qui vient à échéance en 2050.

Le ministre des Finances doit approuver le montant, le taux d'intérêt et la durée de tous les emprunts à court et à long terme. En outre, les emprunts doivent être inclus dans le plan d'entreprise de la Société, qui doit être approuvé par le 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 de biens immobiliers;
- facilités de crédit et possibilités de refinancement.

25. RÉGIMES DE RETRAITE

La Société dispose de deux régimes de retraite à cotisations déterminées à l'intention de tous les employés à temps plein et de certains employés à temps partiel de la SIC. Conformément aux dispositions des régimes, les employés peuvent y adhérer 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 cours de la période au titre de ces régimes s'est élevé à 1,4 million de dollars pour la période close le 31 décembre 2023 (1,3 million de dollars au 31 décembre 2022).