



Canada Lands Company  
Société immobilière du Canada



**Société immobilière du Canada limitée**  
T2 (Du 1<sup>er</sup> juillet au 30 septembre 2022)

# RAPPORT DE GESTION

## POUR LA PÉRIODE TERMINÉE LE 30 SEPTEMBRE 2022

Ce rapport de gestion fournit d'importants renseignements à propos des affaires de la Société immobilière du Canada Limitée (« SICL » ou la « Société »), de sa performance financière pour la période terminée le 30 septembre 2022, 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 Société (collectivement les « états financiers consolidés »). Le rapport de gestion et les états financiers consolidés ont été préparés conformément aux Normes internationales d'information financière (« IFRS »).

Le rapport de gestion ci-après relève de la responsabilité de la direction et l'information qu'il contient date du 22 novembre 2022, à moins d'indication contraire.

Le Conseil d'administration de la Société 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](http://www.clc-sic.ca).

## FAITS SAILLANTS FINANCIERS POUR LE DEUXIÈME TRIMESTRE DE L'EXERCICE 2022/23

### Finances

- La Société a généré des produits de 73,1 \$ pour le deuxième trimestre et de 113,1 \$ depuis le début de l'exercice, ce qui représente des hausses importantes par rapport aux périodes correspondantes de l'exercice précédent, qui ont été touchées par la COVID-19.
- La Société a généré des bénéfices d'exploitation de<sup>1</sup> 30,1 \$ au cours du deuxième trimestre et de 41,2 \$ depuis le début de l'exercice, ce qui représente des hausses par rapport aux périodes correspondantes de l'exercice précédent, qui affichaient des déficits d'exploitation.
- Jusqu'à présent, les liquidités provenant des activités d'exploitation se sont élevées à 18,2 \$, ce qui représente une augmentation par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent, qui avait utilisé 31,5 \$ en espèces.
- La Société a investi 20,8 \$ au cours du deuxième trimestre et 30,7 \$ 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.

### Exploitation

- Les attractions touristiques de la Société, à savoir la Tour CN, le Centre des sciences de Montréal (« CSM ») et le Parc Downsview, ont été ouvertes et peu touchées par la COVID-19 pour le premier été depuis 2019.
- Elles ont accueilli près de 1,5 million de visiteurs payants jusqu'à présent, ce qui représente une augmentation importante par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent, lorsque les activités de la Société étaient touchées par la COVID-19.
- Les activités de location de la Société se sont améliorées grâce aux locations et aux activités liées au stationnement par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent en raison de

---

<sup>1</sup>Bénéfice d'exploitation = bénéfice net total avant les impôts moins les intérêts et les autres produits, les intérêts et les autres frais de financement, la perte de valeur des dépenses en immobilisations et les frais généraux et administratifs.

l'augmentation du nombre de visiteurs sur place, en particulier dans les attractions touristiques de la société.

## **MISE À JOUR SUR LES ACTIVITÉS**

Le 11 mars 2020, l'Organisation mondiale de la Santé a reconnu le caractère pandémique de l'éclosion et de la propagation du virus de la COVID-19. Les mesures prises par les organismes gouvernementaux, les organismes de santé, la population en général, les entreprises et autres ont aidé à atténuer les effets de la pandémie. Grâce à ces efforts, de nombreuses provinces ont pu lever, ou du moins assouplir, les restrictions imposées au début de l'année 2022. Toutefois, il y a toujours la possibilité d'une autre vague de COVID-19, en particulier à l'automne et à l'hiver, qui pourrait avoir une incidence sur les activités de la Société.

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

- La croissance économique ralentit, et les prévisions à court terme indiquent un nouveau recul de la croissance;
- Le taux de chômage à l'échelle nationale continue d'avoisiner des niveaux historiquement bas, ce qui crée une augmentation des revenus, tout en exerçant une pression sur la croissance des revenus en raison de la demande;
- L'inflation a connu de modestes baisses au cours des derniers mois, mais elle demeure près de ses niveaux les plus élevés depuis des décennies, et bien au-delà des récentes tendances historiques, ce qui a une incidence sur le pouvoir d'achat et le revenu disponible.
- Les défis liés à la chaîne d'approvisionnement, qui sont apparus avec la pandémie, persistent et cela a une incidence sur le coût des intrants, l'accès aux ressources et la disponibilité du personnel compétent;
- Les taux d'intérêt ont continué d'augmenter par rapport aux creux historiques enregistrés au cours des deux dernières années, augmentant ainsi rapidement le coût d'emprunt;
- Les dépenses de voyages et de tourisme continuent de s'améliorer, mais demeurent inférieures aux niveaux d'avant la pandémie, car les voyages internationaux accusent toujours un retard.

De l'avis de la Société, sa situation financière, ses liquidités, son bilan solide et ses investissements continus dans ses projets d'aménagements immobiliers et ses attractions touristiques la placent en bonne position à court terme et à plus long terme.

Les risques et leurs conséquences éventuelles sont examinés plus en détail dans le présent rapport de gestion.

## **À PROPOS DE LA SICL**

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

La SICL compte deux divisions d'exploitation :

- Immobilier
- Attractions

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

La division opérationnelle Attractions comprend le Vieux-Port de Montréal (« VPM »), 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. 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.

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

Le site de PDP 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, sur le fleuve Saint-Laurent. Ses principales activités s'articulent autour de deux domaines principaux : le VPM, qui gère et organise des activités sur un site urbain récréatif, touristique et culturel longeant le fleuve Saint-Laurent sur 2,5 kilomètres (1,6 mille), ainsi que le CSM, qui exploite le Centre des sciences et le cinéma IMAX.

## **GOUVERNANCE**

Le Conseil d'administration de la SICL (le « Conseil d'administration ») est composé du président et de six administrateurs. Pour obtenir de plus de renseignements sur la gouvernance de la SICL, veuillez vous reporter à la section « Gouvernance d'entreprise » dans le rapport annuel 2021/22 de la SICL.

Le total des dépenses encourues par le Conseil d'administration pour la période terminée le 30 septembre 2022, y compris les frais de réunion, de déplacements, de conférences et de séminaires, d'assurance responsabilité, d'honoraires annuels et d'indemnités quotidiennes s'élèvent à 0,3 \$ (0,1 \$ au 30 septembre 2021). L'augmentation par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent est attribuable au calendrier de certaines dépenses importantes qui ont eu lieu pendant cette période de l'exercice en cours, mais plus tard au cours de l'exercice précédent. Les frais du Conseil d'administration et de la haute direction sont publiés sur le site Web de la SIC, <https://www.clc-sic.ca/francais/rapports-et-depenses>.

## **OBJECTIFS ET STRATÉGIES**

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

### **Immobilier**

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

Dans le cadre de l'aménagement des biens immobiliers, la Société suit un processus rigoureux afin de créer des collectivités fortes et dynamiques qui présentent une valeur durable pour les générations futures de Canadiens. Dans tous les projets qu'elle aborde, la Société cherche à respecter ses principes directeurs axés sur l'innovation, la création de valeur, le patrimoine et sa responsabilité sociale.

## Attractions touristiques

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, 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 (perte) 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 30 septembre 2022 par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent.

La pandémie de COVID-19 a eu des répercussions importantes sur les résultats financiers de la Société depuis mars 2020, plus particulièrement sur ceux de sa division Attractions. Toutefois, les deux premiers trimestres de l'exercice 2022/23 n'ont pas été aussi durement touchés financièrement que les deux premiers trimestres du dernier exercice. La Tour CN et le CSM ont pu accueillir des visiteurs sans restrictions ou limitations importantes pour le premier été depuis 2019. En raison de la demande, les attractions de la Société ont pu augmenter leur offre de produits et leurs heures d'ouverture, au point où le niveau d'activité se rapproche beaucoup plus de celui d'avant la pandémie.

Les activités de location de la Société depuis le début de l'exercice ont également affiché une forte amélioration à la fois dans la division Immobilier et dans la division Attractions. Cette hausse s'explique surtout par l'augmentation des niveaux d'activité sur place de la SVPM de la division Attractions et les résultats favorables de la division Immobilier au titre de ses activités liées au stationnement et des paiements de loyers variables en Ontario.

Résultats financiers pour la période se terminant le 30 septembre 2022 :

30 SEPTEMBRE	POUR LA PÉRIODE DE TROIS MOIS TERMINÉE LE		POUR LA PÉRIODE DE SIX MOIS TERMINÉE LE	
	2022	2021	2022	2021
Ventes immobilières	12,2 \$	3,5 \$	12,3 \$	4,0 \$
Attractions, aliments, boissons et autres produits d'accueil	43,9	11,7	69,5	13,2
Activités de location	13,6	11,3	26,0	20,6
Intérêts et autres produits divers	3,4	1,4	5,3	2,8
<b>Total des produits</b>	<b>73,1 \$</b>	<b>27,9 \$</b>	<b>113,1 \$</b>	<b>40,6 \$</b>
Frais généraux et administratifs	8,1	5,2	14,3	13,6
Résultat (perte) avant impôts	(18,9)	(7,1)	23,8	(19,5)
Résultat net (perte) et résultat global (perte) (après impôts)	15,0	(5,2)	18,5	(14,5)

Par entité :

	POUR LA PÉRIODE DE TROIS MOIS TERMINÉE LE				POUR LA PÉRIODE DE SIX MOIS TERMINÉE LE			
	Vieux-Port	Parc Downsview	SIC	Total	Vieux-Port	Parc Downsview	SIC	Total
<b>30 SEPTEMBRE 2022</b>								
Ventes immobilières	- \$	- \$	12,2 \$	12,2 \$	- \$	- \$	12,3 \$	12,3 \$
Attractions, aliments, boissons et autres produits d'accueil	3,1	0,7	40,1	43,9	5,2	0,8	63,5	69,5
Activités de location	5,0	3,6	5,0	13,6	8,2	7,1	10,7	26,0
Intérêts et autres produits divers	0,4	0,1	2,9	3,4	0,7	0,1	4,5	5,3
<b>Total des produits</b>	<b>8,5 \$</b>	<b>4,4 \$</b>	<b>60,2 \$</b>	<b>73,1 \$</b>	<b>14,1 \$</b>	<b>8,0 \$</b>	<b>91,0 \$</b>	<b>113,1 \$</b>
Frais généraux et administratifs	1,0	0,2	6,9	8,1	1,5	0,4	12,4	14,3
Résultat (perte) avant impôts	(4,4)	(1,1)	24,4	18,9	(6,9)	(1,2)	31,9	23,8
Résultat global (perte) après impôts	(2,1)	(0,8)	17,8	14,9	(3,7)	(0,9)	23,1	18,5
	POUR LA PÉRIODE DE TROIS MOIS TERMINÉE LE				POUR LA PÉRIODE DE SIX MOIS TERMINÉE LE			
	Vieux-Port	Parc Downsview	SIC	Total	Vieux-Port	Parc Downsview	SIC	Total
<b>30 SEPTEMBRE 2021</b>								
Ventes immobilières	- \$	- \$	3,5 \$	3,5 \$	- \$	- \$	4,0 \$	4,0 \$
Attractions, aliments, boissons et autres produits d'accueil	0,9	-	10,8	11,7	1,5	-	11,7	13,2
Activités de location	3,1	3,5	4,7	11,3	4,4	6,8	9,4	20,6
Intérêts et autres produits divers	0,3	0,1	1,0	1,4	0,6	0,1	2,1	2,8
<b>Total des produits</b>	<b>4,3 \$</b>	<b>3,6 \$</b>	<b>20,0 \$</b>	<b>27,9 \$</b>	<b>6,5 \$</b>	<b>6,9 \$</b>	<b>27,2 \$</b>	<b>40,6 \$</b>
Frais généraux et administratifs	(0,9)	0,2	5,9	5,2	2,1	0,4	11,1	13,6
Perte avant impôts	(1,7)	(0,9)	(4,5)	(7,1)	(5,0)	(1,0)	(13,5)	(19,5)
Perte globale après impôts	(1,0)	(0,6)	(3,6)	(5,2)	(3,3)	(0,7)	(10,5)	(14,5)

## PRODUITS

Le total des produits générés s'est élevé à 73,1 \$ au cours du deuxième trimestre et à 113,1 \$ depuis le début de l'exercice. Il se compose de quatre sources principales :

### 1) Ventes de biens immobiliers

Les ventes de biens immobiliers se sont élevées à 12,2 \$ au cours du deuxième trimestre et à 12,3 \$ depuis le début de l'exercice. Elles comprennent les ventes de biens immobiliers aménagés à titre de terrains à bâtir et vendus à des constructeurs de maisons individuelles. Les produits englobent les ventes conclues dans des projets particuliers à travers le pays, en fonction des différents marchés.

Les ventes de biens immobiliers par région sont les suivantes :

30 SEPTEMBRE	POUR LA PÉRIODE DE TROIS MOIS TERMINÉE LE		POUR LA PÉRIODE DE SIX MOIS TERMINÉE LE	
	2022	2021	2022	2021
Ouest	1,6 \$	3,5 \$	1,7 \$	4,0 \$
Ontario	10,6	-	10,6	-
Québec	-	-	-	-
Atlantique	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>12,2 \$</b>	<b>3,5 \$</b>	<b>12,3 \$</b>	<b>4,0 \$</b>

La Société a généré un bénéfice brut sur les ventes de biens immobiliers de 3,6 \$ (ou 30,0 %) au cours du deuxième trimestre et de 3,7 \$ (ou 29,9 %) depuis le début de l'exercice. Les ventes de biens immobiliers de la Société sont habituellement relativement faibles au premier semestre, car elles ont généralement lieu au cours des derniers trimestres 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, aliments, boissons et autres produits d'accueil représentent les produits découlant des activités opérationnelles de la Tour CN (entrées, restaurants et attractions 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 activités de la Tour CN, du CSM et des autres exploitations d'attractions de la Société ont connu un excellent premier semestre, par rapport au premier semestre de l'exercice précédent où les activités ont été fortement touchées par la COVID-19. Pour les recadrer dans leur contexte, au cours de la période correspondante de l'exercice précédent, les activités de la Tour CN et du CSM ont été suspendues jusqu'à la fin juillet et à la fin septembre, respectivement.

Les produits de la Tour CN sont de 40,5 \$ au deuxième trimestre et de 64,3 \$ depuis le début de l'exercice en cours. Les produits depuis le début de l'exercice étaient supérieurs de 52,6 \$ à ceux enregistrés lors de la période correspondante de l'exercice précédent. Le bénéfice avant intérêts, impôts et amortissement (« BAIIA ») de la Tour CN a représenté un profit de 25,7 \$ pour le deuxième trimestre et de 37,3 \$ depuis le début de l'exercice en cours, une hausse de 24,0 \$ et de 39,7 \$ comparativement au trimestre et au semestre correspondants de l'exercice précédent, respectivement. Jusqu'à présent, la Tour CN a accueilli plus d'un million de visiteurs, soit plus de 0,8 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. Par rapport au premier semestre de l'exercice 2019/20, soit le dernier exercice précédant la pandémie, la fréquentation des visiteurs de la Tour CN continue d'osciller autour de 75 % des niveaux d'avant la COVID-19, les revenus sont plus élevés à près de 90 % des niveaux d'avant la COVID-19 en raison des fortes dépenses par visiteur, et le BAIIA se situe à environ 85 % des niveaux antérieurs à la COVID-19.

Les produits des attractions touristiques de la SVPM, y compris ceux du CSM, se sont chiffrés à 3,1 \$ pour le deuxième trimestre et à 5,2 \$ depuis le début de l'exercice, ce qui est supérieur de 3,7 \$ à ceux des périodes correspondantes de l'exercice précédent. Le principal moteur de cette hausse a été le fait que le



CSM, y compris le cinéma IMAX, a été ouvert au cours du premier semestre de 2022/23, alors qu'il était fermé au cours de la période correspondante de l'exercice précédent. Le CSM a généré des produits de 3,2 \$ des ventes de billets (aucune vente au cours de la période correspondante de l'exercice précédent), grâce aux 281 000 visiteurs reçus à son cinéma IMAX et à ses expositions. À l'instar de la Tour CN, les produits liés aux attractions et à la fréquentation de la SVPM pour la période affichent une tendance positive, mais demeurent inférieurs aux niveaux d'avant la pandémie. Au cours du premier semestre de 2019/20, les activités d'attraction de la SVPM ont généré environ 15 % de produits supplémentaires et ont enregistré environ 20 % de visiteurs de plus.

Le Parc Downsview a généré des produits de 0,7 \$ pour le deuxième trimestre et de 0,8 \$ depuis le début de l'exercice au moyen de ses programmes et événements. Au cours de la période correspondante de l'exercice précédent, il n'a pu générer aucun produit en raison de la fermeture temporaire attribuable à la pandémie de COVID-19.

### 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 13,6 \$ et 26,0 \$ réalisés au cours du deuxième 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 depuis le début de l'exercice étaient supérieurs de 5,4 \$ (26,2 %) à ceux enregistrés lors de la période correspondante de l'exercice précédent. La hausse des produits de location au cours de la période actuelle, comparativement à la période correspondante de l'exercice précédent, s'explique principalement par les solides résultats de la SVPM en raison de l'augmentation des activités de location, y compris le Cirque du Soleil, qui a également entraîné une hausse des produits de stationnement, ainsi que par les excellents résultats des activités liées au stationnement de la SIC et des paiements de loyers variables d'un bail foncier à Toronto. Dans l'ensemble, les locataires de la Société se remettent généralement des répercussions de la COVID-19, mais certains d'entre eux éprouvent toujours des difficultés financières et opérationnelles, et la Société continue de collaborer avec eux.

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

30 SEPTEMBRE	POUR LA PÉRIODE DE TROIS MOIS TERMINÉE LE		POUR LA PÉRIODE DE SIX MOIS TERMINÉE LE	
	2022	2021	2022	2021
Ouest	3,4 \$	3,2 \$	6,6 \$	6,5 \$
Ontario	5,1	4,8	11,0	9,3
Québec	5,1	3,3	8,4	4,8
Atlantique	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>13,6 \$</b>	<b>11,3 \$</b>	<b>26,0 \$</b>	<b>20,6 \$</b>

La Société a généré des produits de 1,7 \$ (ou 12,6 %) pour le deuxième trimestre et de 4,9 \$ (ou 18,8 %) depuis le début de l'exercice de ses activités de location. Le bénéfice de location depuis le début de l'exercice est supérieur de 1,9 \$ à celui enregistré lors de la période correspondante de l'exercice précédent. Les produits supplémentaires de la SVPM et de diverses activités de location de la SIC, comme mentionné ci-dessus, sont les principaux facteurs qui expliquent la hausse du bénéfice. Comme bon nombre des frais associés à ces produits supplémentaires sont fixes, une bonne partie de la hausse des produits a eu une incidence directe sur le bénéfice.



#### **4) Intérêts et produits divers**

Les intérêts et les produits divers s'élevaient à 5,3 \$ depuis le début de l'exercice, soit 2,6 \$ supérieurs à ceux de la période correspondante de l'exercice précédent. Les intérêts et les produits divers comprennent principalement des intérêts sur les placements à court terme, la trésorerie et les équivalents de trésorerie et 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 s'élèvent à 8,1 \$ pour le deuxième trimestre et à 14,3 \$ depuis le début de l'exercice. Les frais généraux et administratifs de l'année cumulée étaient supérieurs de 0,7 \$ par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent, principalement en raison des frais généraux supplémentaires pour soutenir la génération de produits additionnels.

##### **IMPÔTS**

La Société a eu une charge d'impôt exigible nette de 5,4 \$ au cours de la période. Le taux d'imposition effectif de 22,5 % était inférieur aux taux prévus par les dispositions législatives en raison des différences temporaires.

## SITUATION FINANCIÈRE

### ACTIFS

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

	30 septembre 2022	31 mars 2022
Trésorerie et équivalents de trésorerie	244,1 \$	234,5 \$
Stocks	416,6	394,0
Immobilisations corporelles	147,9	151,9
Actifs d'impôts différés à recouvrer	107,1	103,9
Créances à long terme	63,4	62,8
Immeubles de placement	28,5	29,4
Créances clients et autres actifs	51,7	60,2
<b>Total</b>	<b>1 059,3 \$</b>	<b>1 036,7 \$</b>

### 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 de devoir mobiliser rapidement des sommes importantes. Au 30 septembre 2022, les soldes de la trésorerie et des équivalents de trésorerie, détenus auprès d'importantes banques à charte canadienne et institutions financières, totalisaient 244,1 \$.

Au cours de la période, la Société a aussi investi 30,7 \$ 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 l'exercice précédent et a financé son fonds de roulement.

La stratégie de placement de la Société consiste à optimiser plutôt qu'à maximiser le rendement financier de sa trésorerie et de ses équivalents de trésorerie. Étant donné la nature du passif de la Société, en particulier du passif à court terme, 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 97,0 \$ de biens immobiliers destinés à l'aménagement futur (104,5 \$ au 31 mars 2022), 319,6 \$ de biens immobiliers en voie d'aménagement (289,5 \$ au 31 mars 2022) et 0 \$ de biens immobiliers destinés à la vente (0 \$ au 31 mars 2022).

Les biens immobiliers destinés à l'aménagement futur se trouvent à divers stades de planification en date du 30 septembre 2022. La Société s'attend à ce qu'une tranche de plus de 92,0 \$ de ces stocks soit classée comme des biens immobiliers en voie d'aménagement au cours des douze 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 (perte).

La Société a engagé des dépenses de 14,7 \$ sur ces inventaires de biens immobiliers au cours du deuxième trimestre et de 22,9 \$ depuis le début de l'exercice, comparativement à 17,4 \$ et 26,1 \$ durant les 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 5,9 \$ au deuxième trimestre et à 7,5 \$ depuis le début de l'exercice, comparativement à 5,0 \$ et 7,7 \$ lors des périodes correspondantes de l'exercice précédent. Actuellement, la Société entreprend un projet de 21,0 \$ à la Tour CN pour moderniser sa galerie d'observation extérieure, qui a été lancé l'année dernière et devrait être terminé au début de l'exercice 2023/24. 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 3,5 \$ au cours du deuxième trimestre et de 6,9 \$ depuis le début de l'exercice, comparativement à 3,3 \$ et 6,7 \$ lors des périodes correspondantes de l'exercice précédent. Ces dépenses excluent les frais de réparation et d'entretien.

## **ACTIF D'IMPÔTS DIFFÉRÉS À RECOURER**

L'actif d'impôts différés net à recouvrer de 107,1 \$ est principalement attribuable aux différences temporaires entre la valeur comptable des actifs et celle des passifs aux fins de présentation de l'information financière et qui est inférieure à la valeur utilisée à des fins fiscales pour les terrains de Downsview.

Pendant la période, l'actif d'impôts différés net a augmenté de 3,3 \$. L'augmentation est attribuable à des pertes supplémentaires autres que des pertes en capital et à des différences temporaires à l'égard des immobilisations corporelles.

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 63,4 \$ comprennent des sommes à recevoir de la part de tiers partenaires de coentreprises. 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. La baisse par rapport au 31 mars 2022 est surtout attribuable au produit reçu pour la vente de deux terrains qui étaient détenus en fiducie et reconnus comme créances au 31 mars 2022, mais qui a été perçu immédiatement après la fin de l'exercice.

## 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 :

	30 septembre 2022	31 mars 2022
Facilités de crédit	44,8 \$	38,0 \$
Effets à payer	283,6	271,6
Dettes fournisseurs et autres créditeurs	25,5	32,1
Provisions	31,9	32,1
Loyers reçus d'avance, dépôts et autres passifs	8,7	7,4
Produits différés	7,4	7,4
Passifs d'impôts et autres passifs	5,9	5,1
Total des passifs	407,8 \$	393,7 \$
Surplus d'apports	181,2	181,2
Résultats non distribués	470,3	461,8
	651,5	643,0
Total des passifs et des capitaux propres	1 059,3 \$	1 036,7 \$

## FACILITÉS DE CRÉDIT

La Société bénéficie de deux facilités de crédit.

PDP dispose d'une facilité de crédit renouvelable à vue de 100,0 \$ non garantie. La facilité de crédit peut être utilisée au moyen d'emprunts, d'acceptations bancaires et de lettres de crédit. Au 30 septembre 2022, PDP avait utilisé 58,1 \$ (51,3 \$ au 31 mars 2022), dont 13,3 \$ (13,3 \$ au 31 mars 2022) 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 6,8 \$, 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 30 septembre 2022, la SIC avait utilisé 16,5 \$ (23,6 \$ au 31 mars 2022) comme garantie pour des lettres de crédit en cours. La diminution de l'utilisation, ou l'augmentation du crédit disponible, au cours de la période est principalement due au retour des lettres de crédit à l'un des projets de la Société en raison de l'exécution des obligations.

Les facilités de crédit contiennent certaines clauses financières. Au 30 septembre 2022, 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 2022 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. 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)	2023	19,5 \$
	2024	10,1
	2025	35,0
	2026	24,0
	2027	57,8
	Exercices ultérieurs	150,4
Total partiel		296,8
Moins : montants représentant les intérêts théoriques		13,2
		283,6 \$

## DETTES FOURNISSEURS ET AUTRES CRÉDITEURS

Les dettes fournisseurs et autres créditeurs sont inférieures au solde du 31 mars 2022, 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 ainsi que des paiements en remplacement d'impôt (« PERI ») que la Société conteste. La Société a dépensé 0,1 \$ par rapport aux provisions pour les coûts d'achèvement de projets immobiliers pendant la période. Au cours de la période, la Société a fait des PERI conformes à ceux évalués, mais continue de contester les PERI évalués payables par la SVPM pour les exercices remontant jusqu'en 2013/14.

## 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 de biens immobiliers versées par les acheteurs et des dépôts de constructeurs, lesquels 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. Au cours de la période, la SIC a payé ses impôts exigibles de 2021/22. Le solde actuel représente le montant estimé des impôts sur le revenu exigibles en fonction des résultats financiers de l'exercice 2022/23 à ce jour.

## RESSOURCES, RISQUES ET LIENS

### RESSOURCES EN CAPITAL ET LIQUIDITÉS

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

Les ressources en capital dont dispose la Société au 30 septembre 2022 et au 31 mars 2022 sont les suivantes :

	30 septembre 2022	31 mars 2022
Trésorerie et équivalents de trésorerie	244,1 \$	234,5 \$
Placements à court terme	3,6	3,6
Facilités de crédit restantes (a)	41,9	48,7

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

La trésorerie et les équivalents de trésorerie de la Société ont augmenté de 9,6 \$ au cours de la période, ce qui s'explique principalement par :

- Un résultat net de 18,5 \$;
- Un recouvrement de créances de ventes de terrains de 9,4 \$;
- Une avance en espèce sur les facilités de crédit de 6,8 \$;
- Les charges non monétaires, comme l'amortissement, les impôts différés, les provisions et le coût des ventes de biens immobiliers, comprises dans le résultat net de la Société.

Cette augmentation a été partiellement compensée par :

- Des investissements de 22,9 \$ dans l'inventaire des biens immobiliers et de 7,8 \$ en immobilisations corporelles et en immeubles de placement.
- Des versements d'impôt sur le revenu de 8,0 \$;
- Un versement de dividende de 10,0 \$ à l'actionnaire de la Société.

L'excédent net du fonds de roulement de la Société au 30 septembre 2022 et au 31 mars 2022 est le suivant :

	30 septembre 2022	31 mars 2022
Trésorerie et équivalents de trésorerie	244,1 \$	234,5 \$
Autres actifs à court terme (hormis les stocks)	41,9	49,9
<b>Total des actifs à court terme</b>	<b>286,0 \$</b>	<b>284,4 \$</b>
Partie courante des effets à payer	29,6	7,9
Autres passifs à court terme	114,2	109,7
<b>Total des passifs à court terme</b>	<b>143,8 \$</b>	<b>117,6 \$</b>
<b>Excédent net du fonds de roulement</b>	<b>142,2 \$</b>	<b>166,8 \$</b>

Le total des actifs courants (hormis les stocks) et les autres passifs à court terme sont restés cohérents au 30 septembre 2022 par rapport à ceux du 31 mars 2022. La partie courante des effets à payer a augmenté en raison de l'acquisition de biens immobiliers et du report du versement initial par l'ancien gardien de biens immobiliers, ainsi que de l'attente selon laquelle, au cours des douze prochains mois, il y aura des ventes de biens immobiliers qui déclencheront le remboursement des parties de billets à ordre existants.

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;
- Financer les activités d'investissement, lesquelles peuvent inclure :
  - L'acquisition de biens immobiliers;
  - Le remboursement de billets;
  - Des dépenses en immobilisations discrétionnaires;
- Des distributions versées 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;
- 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 minimiser les risques, tout en se concentrant sur les objectifs opérationnels de la Société.

La Société met à jour régulièrement son évaluation des risques de l'entreprise afin d'examiner, de hiérarchiser et d'atténuer les principaux risques recensés. L'évaluation des risques comprend notamment un rapport d'analyse sur les risques, des rapports de vérification interne, de l'information sur l'industrie et des entrevues avec de hauts dirigeants de diverses unités 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 secteurs d'activités de la Société, soit l'immobilier et les attractions, sont touchés par la conjoncture économique générale, notamment par l'activité et l'incertitude économiques, les taux d'emplois et les taux de change.

Comme nous l'avons mentionné ci-dessus, les répercussions actuelles de la COVID-19 sur l'économie canadienne ne sont pas aussi importantes qu'en 2020 et 2021. Cela dit, le risque de vagues supplémentaires ou d'autres répercussions négatives de la COVID-19 demeure possible.

Dans son dernier *Rapport sur la politique monétaire* d'octobre 2022, la Banque du Canada a déclaré que la demande de biens et de services a dépassé l'offre et que l'inflation est restée forte. Elle a en outre mentionné que plus l'inflation reste forte et se généralise, plus elle risque de s'enraciner. Par conséquent, la Banque du Canada a rapidement relevé son taux d'intérêt débiteur à un jour (« taux directeur ») pour faire baisser l'inflation. De mars à octobre 2022, la Banque du Canada a augmenté son taux directeur de 300 points de base, pour le faire passer à 3,75 %. Nombreux sont ceux qui prévoient que la Banque du Canada relèvera encore son taux directeur à la fin de l'année 2022, dans le cadre de ses efforts continus pour lutter contre l'inflation, pour le porter entre 3,75 % et 4,00 %. Les prévisions pour 2023 concernant le taux directeur de la Banque du Canada sont généralement comprises entre 3,00 % et 3,75 %.

La Banque du Canada fait état d'une croissance économique au Canada de 4,6 % en 2021, faisant suite au repli économique de 5,5 % en 2020. En 2022, la Banque du Canada prévoit une croissance de l'économie canadienne de 3,3 %, suivie d'une croissance de 0,9 %. Tout au long de ses rapports sur la politique monétaire en 2022, la Banque du Canada a continué de réduire ses prévisions de croissance économique pour 2022 et 2023 en raison de l'incidence de la hausse de l'inflation et du resserrement des conditions financières, en partie attribuable à la hausse des taux d'intérêt.

Le taux de chômage au Canada en octobre 2022 est demeuré à 5,2 % pour le deuxième mois consécutif et est légèrement supérieur au taux de 4,9 % de juillet 2022, qui était le taux le plus bas depuis que des données comparables sont devenues disponibles en 1976. Il y a un peu plus de deux ans, c'était tout le contraire : le taux de chômage atteignait 13,7 % en mai 2020, le plus haut taux observé à ce jour. Dans son dernier *Rapport trimestriel Tourisme en bref* du deuxième trimestre de 2022, Destination Canada a indiqué que le taux de chômage dans le secteur du tourisme a chuté de 1,7 % au cours du deuxième trimestre, atteignant ainsi 3,7 % à la fin de juin 2022. Dans le même rapport, Destination Canada a signalé qu'à la fin de juin 2022, la population active dans le secteur du tourisme enregistrait toujours un recul de 11,1 % sur les valeurs d'avant la pandémie, ce qui contraste fortement avec la population active canadienne en général, qui a augmenté de 2,6 % par rapport à son niveau d'avant la pandémie. La plupart des prévisions générales situent le taux de chômage canadien pour la fin de 2022 entre 5,5 % et 6,0 %. Le taux de chômage canadien devrait augmenter en 2023 en raison du ralentissement de l'économie, et le taux de chômage moyen devrait se situer entre 6,0 % et 6,5 % en 2023.

Les défis de la chaîne d'approvisionnement mondiale, exacerbés par le COVID-19, persistent. Ces défis peuvent rendre difficile l'acquisition de matériaux ou de services en temps voulu, ce qui pourrait entraîner des retards dans les projets ou l'indisponibilité de produits, ou accroître les pressions sur les prix par une réduction de l'offre, ce qui entraînerait une hausse des prix des intrants.

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.

## COVID-19

Le 11 mars 2020, l'Organisation mondiale de la Santé a déclaré que la COVID-19 était désormais considérée comme une pandémie. Depuis, la pandémie de COVID-19 a provoqué d'importantes perturbations économiques et sociales pour de nombreuses entreprises, y compris la Société.

La Société a pris et continuera à prendre des mesures pour atténuer les effets de la COVID-19 en gardant à l'esprit les intérêts de ses employés, visiteurs, locataires, fournisseurs et autres parties prenantes.

La Société fait un examen continu de ses plans d'affaires et de ses budgets, tant d'un point de vue opérationnel que financier, afin de déterminer la réaction appropriée à la pandémie. Ces mesures peuvent inclure des actions de maîtrise des coûts, ou l'augmentation ou la diminution des investissements, de façon à soutenir les mesures en santé et sécurité.

Malgré l'atténuation des répercussions de la COVID-19 sur les activités de la Société et de façon plus générale sur l'économie dans son ensemble, le risque éventuel d'une autre vague importante, du retour des restrictions, ou d'autres mesures qui pourraient avoir une incidence négative directe ou indirecte sur la Société demeure. En raison de la pandémie de COVID-19, la Société est confrontée à des incertitudes et à des risques importants relativement à :

- l'exploitation de ses attractions;
- ses activités de location et immobilières.

## RISQUES RELATIFS À LA DIVISION IMMOBILIER

En raison de sa nature, l'immobilier comporte généralement des risques et chaque bien immobilier est exposé à des risques selon son caractère particulier, son emplacement et le calendrier du cycle d'aménagement. Certains frais importants, dont l'impôt foncier, les charges d'entretien et d'assurance et les autres charges connexes, doivent être engagés sans égard à la conjoncture de l'emplacement du bien immobilier, mais le moment des autres dépenses importantes est discrétionnaire, et elles peuvent être différées.

### Logement

Les décisions des consommateurs en matière de dépenses, incluant les achats de biens immobiliers ou les investissements, sont influencées par l'incertitude économique. L'Association canadienne de l'immeuble (« ACI ») a indiqué que les ventes du marché immobilier résidentiel canadien continuent de fléchir en septembre 2022, par rapport au mois d'août 2022. Les ventes de maison à l'échelle nationale ont chuté de près de 4 % en septembre comparativement à août, et de plus de 32 %, comparativement à septembre 2021. La baisse de l'activité a été principalement attribuée à la hausse des taux d'intérêt et à l'incertitude générale sur les marchés. De plus, l'ACI a déclaré que le prix moyen des maisons au Canada en septembre 2022 était en baisse de plus de 6 % par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent.

En septembre 2022, les stocks disponibles moyens étaient de 3,7 mois au pays, en hausse comparativement au creux historique de 1,6 mois enregistré en décembre 2021, mais demeurent bien en deçà de la moyenne à long terme d'environ 5 mois. Le ratio ventes-nouvelles inscriptions de 52 % en septembre est en grande partie conforme à celui des derniers mois et à la moyenne à long terme d'environ 55 %, qui indique généralement un marché plus équilibré.

La disponibilité de logements abordables demeure une préoccupation majeure pour les Canadiens sur de nombreux marchés locaux. Les gouvernements provinciaux, comme celui de l'Ontario, ont récemment dévoilé des mesures visant à remédier à la pénurie de logements et à la crise de l'abordabilité du logement. Au fur et à mesure que les paliers de gouvernement continueront de prendre des mesures, et peut-être même de prendre des mesures plus énergiques pour améliorer l'abordabilité, surtout dans le contexte économique actuel, il sera intéressant de voir les répercussions de ces mesures. En novembre, le gouvernement fédéral a annoncé qu'il a augmenté sa cible pour les résidents permanents à 500 000 d'ici

2025 (une augmentation de 24 % par rapport à 2021), ce qui pourrait accroître la demande de logements, en particulier sur les grands marchés canadiens.

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 importants, notamment dans certains marchés locaux comme Vancouver, Edmonton, Calgary, Toronto, St. John's et Ottawa où la Société possède des biens immobiliers.

## **Bureau**

Le rapport de Colliers du troisième trimestre de 2022, intitulé *National Market Snapshot* et publié à la fin du mois de septembre 2022, indique que le taux d'inoccupation des bureaux au Canada était d'environ 13,0 %, ce qui représente une légère hausse comparativement au taux de 12,9 % affiché trois mois plus tôt, à la fin de juin 2022. Dans ce même rapport, Colliers mentionne également que la hausse des taux d'inoccupation sur douze mois se limite à un peu moins de 1,0 %, mais que le loyer net moyen demandé a augmenté de plus de 2 \$ par pied carré par rapport à l'année précédente, passant à 20,34 \$. Malgré la légère hausse des taux d'inoccupation au cours du trimestre, qui peut être en partie attribuable au fait que l'été est une période habituellement plus lente pour les activités de location et au fait que le marché du travail restreint a permis aux employés de faire pression pour obtenir des modalités de travail à distance, ce qui a ralenti le « retour au bureau », Colliers suggère que le secteur des immeubles de bureaux est optimiste.

Dans son rapport intitulé *Statistiques sur l'immobilier des bureaux au Canada au T3 2022*, CBRE a indiqué les taux d'inoccupation au cours du trimestre ont diminué, quoique légèrement de 0,1 %. CBRE a comptabilisé plus de deux millions de pieds carrés d'absorption nette au cours de la période, même si l'essentiel est attribuable à la mise en service de locaux neufs préloués. CBRE a fait remarquer que la superficie nationale en sous-location a remonté pour atteindre un plateau et que les taux d'inoccupation dans les centres-villes sont restés stables, plutôt que d'augmenter, pour la première fois depuis le début de la pandémie. CBRE a indiqué qu'il y a une divergence dans les tendances de l'occupation des bureaux entre les centres-villes et la banlieue à l'échelle du pays, les marchés de banlieue étant en tête et les marchés des centres-villes généralement à la traîne.

## **Industriel**

Colliers a signalé dans son rapport intitulé *National Market Snapshot* que le taux d'inoccupation des locaux industriels au Canada restait très bas à 0,9 % en septembre 2022, ce qui correspond au taux d'inoccupation de juin 2022 et est inférieur au taux d'inoccupation de 0,6 % de septembre 2021. En fait, sur certains marchés, le taux d'inoccupation n'est que de 0,1 %. Selon Colliers, les loyers continuent d'augmenter, le loyer moyen par pied carré pour les locaux industriels étant de 12,30 \$, soit plus de 1,0 \$ de plus qu'en juin 2022 et près de 3,0 \$ de plus qu'il y a un an. Les prévisions pour la demande en locaux industriels restent très fortes et le manque d'offre va probablement exercer une pression à la hausse sur les prix, à moins que les promoteurs soient capables de suivre le rythme de la demande du marché.

## **Autres**

Les prix du pétrole peuvent avoir des répercussions importantes sur l'économie canadienne. Le prix du pétrole, en particulier l'escompte sur le prix du pétrole canadien, joue un rôle considérable dans l'économie à Terre-Neuve-et-Labrador, en Saskatchewan et en Alberta, influant sur la demande de logements, en raison des répercussions négatives sur l'emploi et le revenu des ménages. Les prix de référence du pétrole, qui se négociaient autour de 85 \$ US le 14 novembre 2022, demeurent un facteur de risque, d'occasion et d'incertitude pour la Société. L'écart entre les prix de référence du pétrole et les prix du pétrole canadien a récemment commencé à augmenter pour atteindre environ 20 \$ US le baril, alors qu'ils se situaient généralement dans la fourchette de 13 à 15 \$ US le baril. Les prix de référence aux États-Unis et au Canada continuent d'afficher une importante volatilité en raison de divers facteurs, comme l'indiquent les prix américains qui ont varié de 66 \$ US le baril à 124 \$ US le baril, tandis que les prix canadiens ont varié de 47 \$ US le baril à 110 \$ US le baril au cours de la dernière année. Les prix du pétrole plus élevés sont généralement considérés comme un élément positif pour les économies de

l'Alberta, de la Saskatchewan et de Terre-Neuve-et-Labrador; mais ils ont également été attribués à l'accroissement de l'inflation auquel nous assistons actuellement.

En conclusion, comme dans de nombreux secteurs, les perspectives des marchés du logement et des bureaux sont incertaines à court et à long terme, et varient d'un bout à l'autre du pays.

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 un impact important 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 de la Tour CN varie également selon les saisons et les conditions météorologiques quotidiennes.

Comme il est mentionné ci-dessus, les efforts déployés par les organismes gouvernementaux, les autorités de la santé et d'autres acteurs pour contenir la COVID-19 ou remédier à ses effets ont eu et continuent d'avoir une incidence importante sur l'industrie du tourisme. Cependant, les tendances et les prévisions récentes indiquent que les répercussions de la COVID-19 se sont considérablement dissipées et qu'il est peu probable qu'elle ait une incidence aussi importante à l'avenir.

Le gouvernement canadien a continué d'assouplir les restrictions et de réduire le fardeau administratif des voyageurs étrangers qui viennent au Canada. Le dernier fait nouveau a été la décision prise par le gouvernement à la fin de septembre selon laquelle, à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2022, les voyageurs n'auraient plus à fournir une preuve de vaccination, à entrer des renseignements liés à la santé publique dans l'application ou le site Web ArriveCAN, à subir des tests de dépistage, à se mettre en quarantaine ou à s'isoler en raison de la COVID-19, ou à porter un masque à bord des avions et des trains.

Malgré les réouvertures et l'assouplissement des restrictions, les voyages à destination du Canada continuent de subir d'importantes répercussions attribuables à la COVID-19. En 2019, selon Destination Canada, les arrivées internationales se sont chiffrées à près de 32,4 millions, soit environ 2,7 millions par mois. En 2021, Destination Canada a rapporté un total de 4,3 millions d'arrivées internationales, ou environ 0,4 million par mois, ce qui représente une chute de 87 % par rapport à 2019. Cependant, grâce à l'assouplissement des restrictions au deuxième semestre de 2021, les arrivées au Canada en provenance d'autres pays ont augmenté. Destination Canada indique que pendant le quatrième trimestre de 2021 (données les plus récentes disponibles), le nombre d'arrivées au Canada en provenance d'autres pays s'est établi à 2 millions, soit une hausse de près de 370 % par rapport à la période correspondante en 2020. En revanche, les arrivées en provenance de l'étranger sont encore bien inférieures aux niveaux d'avant la pandémie. Par exemple, Destination Canada rapporte que le nombre des arrivées internationales enregistré au quatrième trimestre de 2021 était inférieur de 70 % à celui de 2019. Dans sa dernière infographie mensuelle, Destination Canada a indiqué que le nombre des arrivées internationales pour un voyage de plus de 24 heures enregistré en août 2022 était de 1,8 million, soit 45 % de moins qu'en août 2019, mais nettement plus qu'en août 2021, qui n'a enregistré que 464 000 arrivées. Statistique Canada a publié ses données sur les arrivées internationales au Canada en septembre 2022, qu'il définit comme les visiteurs non résidents et les Canadiens revenant au pays. Même si ces chiffres indiquent qu'il y a trois fois plus d'arrivées au Canada qu'en septembre 2021, ils ne représentent qu'environ les deux tiers des arrivées internationales enregistrées en septembre 2019. La hausse de la tendance pour les voyages à destination du Canada devrait se poursuivre. L'assouplissement de ces restrictions et la réduction des obstacles administratifs auront une incidence sur le tourisme au Canada, mais leur ampleur et leur rapidité sont incertaines. Ils pourraient continuer d'avoir un effet important sur les attractions touristiques de la Société.

Dans son dernier *Rapport trimestriel Tourisme en bref* du printemps 2022, Destination Canada signale que la reprise du tourisme prend son élan, et que la demande et la confiance des voyageurs sont fortes. Elle a indiqué que le total des dépenses touristiques en biens et services se chiffrait en 2021 à environ 58,3 milliards de dollars, qui représentent 55 % des dépenses de 2019. Le tourisme intérieur constituait environ 92 % des dépenses en 2021, tandis qu'en 2019, les dépenses intérieures représentaient 73 % du total des dépenses et les dépenses internationales constituaient le reste.

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. La pénurie de main-d'œuvre exerce une pression sur la capacité des entreprises à répondre à la demande du marché pour leurs produits et services. Elle exerce aussi une pression à la hausse sur les salaires en stimulant leur augmentation.

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 étrangers que le Canada, les marchés locaux et les attractions de la Société peuvent attirer une fois les restrictions assouplies et les frontières rouvertes. Le taux au 14 novembre 2022 était de 1,00 \$ US = 1,33 \$, plus ou moins équivalent au taux à la même date l'an passé (1,00 \$ US = 1,26 \$). 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 1,30 et 1,40 pendant le reste de 2022 et diminuera en 2023.

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 Vieux-Port provenait de son marché local. Le CSM attire une clientèle scolaire importante, mais cette clientèle ne peut se déplacer à l'heure actuelle. Pour continuer à attirer des visiteurs, la SVPM doit continuer à investir dans ses attractions et expositions actuelles au Vieux-Port et au CSM et s'associer à diverses organisations, tout en élaborant de nouvelles attractions et expositions, afin de renouveler les services offerts aux visiteurs.

L'économie locale, plus particulièrement la baisse des dépenses discrétionnaires en raison des répercussions de la COVID-19 sur l'emploi, pourrait poser problème.

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. Elle met constamment à jour ses plans de reprise des activités pour s'adapter aux nouvelles mesures des gouvernements et des autorités sanitaires, allant bien souvent au-delà des exigences minimales, pour assurer la sécurité de ses employés, de ses invités, de ses fournisseurs et de ses sous-traitants.

## **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 commanditées par un État, a augmenté récemment en raison des conflits en Europe. Il est essentiel que les entreprises se protègent contre la fraude financière, la perte de données sensibles et la perturbation des activités commerciales et qu'elles veillent à la protection et à la sécurité de leurs clients. Une cyberattaque contre la Société, ou ses principaux fournisseurs, l'infrastructure de réseau critique et les systèmes d'information de soutien, 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 peut-être modifier ses stratégies et ses investissements. La Société continuera d'investir dans de nouvelles technologies, de réinvestir dans la formation de son personnel et d'examiner, avec l'aide de spécialistes indépendants, la maturité de sa cybersécurité, son évaluation des risques, sa reprise après sinistre et ses techniques de prévention et de détection.

La transition vers le travail à distance a accru les risques 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 et la fréquence de la formation qu'elle leur dispense en matière de cybersécurité, en soulignant à nouveau l'importance de ses procédures. La Société a aussi profité de l'occasion pour accélérer, dans la mesure du possible, certains de ses projets clés en matière de cybersécurité figurant sur sa feuille de route pluriannuelle.

## **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 2022 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 en exiger le paiement et sans égard aux flux de trésorerie du bien immobilier.

La Société est exposée au risque de taux d'intérêt sur ses deux facilités de crédit, sa trésorerie et ses équivalents de trésorerie. La trésorerie et les équivalents de trésorerie gagnent des intérêts aux taux d'intérêt en vigueur sur le marché et ont une exposition limitée au risque de taux d'intérêt en raison de leur courte durée. Les emprunts sur les facilités de crédit portent intérêt à des taux fixes et variables. Les emprunts à taux variables sont exposés au risque de taux d'intérêt. L'incidence d'une variation du taux d'intérêt de plus ou moins 1,0 % n'aurait pas d'effet notable sur les résultats ou les flux de trésorerie de la Société.

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

## **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'activité et en effectuant des évaluations de crédit pour tous ses nouveaux contrats de location et transactions de crédit. Elle atténue également ce risque en signant des contrats de location à long terme à échéances variables. Le risque de crédit sur les ventes de terrains est atténué par des exigences rigoureuses en matière de dépôt minimum, la vente de terrains au comptant et la garantie du bien immobilier sous-jacent jusqu'à ce que l'acheteur ait respecté toutes les conditions financières de l'accord de vente.

Les comptes clients de la Société comprennent presque exclusivement des soldes exigibles. La Société continue d'effectuer fréquemment un examen de ses créances et, au besoin, établit une provision appropriée pour les créances douteuses. Au 30 septembre 2022, le solde des loyers à recevoir et des créances diverses s'élevait à 37,9 \$ (46,6 \$ au 31 mars 2022), 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 62,5 \$ dues par des tiers 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 occasions à saisir. Les changements climatiques et les risques qui y sont associés sont de nature complexe et sont souvent interconnectés. 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, mais 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 pour ses immobilisations comme pour son fonctionnement.

## **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 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 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 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 intervenants de la Société. Pour atténuer ces risques, la Société adopte un certain nombre de mesures, dont l'embauche de consultants tiers pour aider la Société à améliorer sa stratégie et son programme en matière de facteurs ESG.

Les aménagements immobiliers adjacents aux projets de la Société peuvent avoir une incidence sur ses résultats financiers. La Société atténue les risques financiers grâce à son offre de produits et aux autorisations de zonage. Elle atténue ces risques en mettant en œuvre des stratégies d'achat et d'approvisionnement, en évaluant régulièrement les coûts associés aux projets et aux produits, et en prenant des décisions stratégiques en matière d'investissement en capital.

L'inflation, et plus particulièrement la hausse du prix des facteurs de production dans les divisions Immobilier et Attractions de la Société, pourrait avoir des répercussions importantes sur les projets pro forma et le coût des produits, dans le cas où les frais plus élevés deviendraient la norme.

D'autres risques importants, notamment les litiges, les communications, les relations publiques et la fraude, sont activement gérés par la Société au moyen de diverses stratégies d'atténuation.

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

## GARANTIES ET ÉVENTUALITÉS

La Société peut être éventuellement partie à des litiges et réclamations qui surviennent de temps à autre dans le cours normal de ses activités. Le portefeuille immobilier et les acquisitions possibles de la Société auprès du gouvernement 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 aux états financiers consolidés de la période terminée le 30 septembre 2022.

## PARTIES LIÉES

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

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

30 SEPTEMBRE	POUR LA PÉRIODE DE TROIS MOIS TERMINÉE LE		POUR LA PÉRIODE DE SIX MOIS TERMINÉE LE	
	2022	2021	2022	2021
Location, location à bail et produits divers	0,1 \$	0,2 \$	0,3 \$	0,5 \$
Acquisition de biens immobiliers au moyen d'effets à payer ne portant pas intérêt (montant du capital)	9,6	-	9,6	-
Remboursement d'effets à payer	-	153,9	-	153,9
Dividende déclaré et payé à l'actionnaire	-	-	10,0	10,0

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

AU	30 SEPTEMBRE 2022	31 mars 2022
Créances clients nettes et autres créances de ministères et organismes fédéraux, excluant le financement du gouvernement à payer	1,4 \$	1,9 \$
Effets à payer	283,6	271,6

### 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. Immobilisations corporelles – Produits avant l'utilisation prévue (Modifications de la norme IAS 16)

En mai 2020, le CNCI a publié une modification de la norme IAS 16 – *Immobilisations corporelles*, laquelle interdit de déduire du coût d'une immobilisation corporelle les produits de la vente de biens fabriqués pendant que cette immobilisation est amenée à l'endroit nécessaire et mise dans l'état nécessaire pour pouvoir fonctionner de la façon prévue par la direction. Les entités doivent plutôt comptabiliser les produits de la vente et le coût de production de ces biens en résultat net.

La modification s'applique aux périodes de déclaration annuelles commençant le 1<sup>er</sup> janvier 2022 ou après.

##### II. Cycle 2018-2020 des améliorations annuelles des IFRS

En mai 2020, le CNCI a publié le document *Améliorations annuelles des normes IFRS – 2018-2020*, qui comprend des modifications à la norme IFRS 1 *Première application des Normes internationales d'information financière*, la norme IFRS 9 *Instruments financiers*, la norme IFRS 16 *Contrats de location* et la norme IAS 41 *Agriculture*.

Les modifications des normes IFRS 1, IFRS 9, IFRS 16 et IAS 41 s'appliquent pour les périodes annuelles commençant à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2022 ou après.

##### III. Coûts à prendre en compte pour déterminer si un contrat est déficitaire

En mai 2020, le CNCI a publié des modifications de la norme IAS 37 – *Provisions, passifs éventuels et actifs éventuels*. Les modifications précisent que le « coût d'exécution » d'un contrat doit comprendre les « coûts directement liés au contrat ». Les coûts liés au contrat peuvent être les coûts marginaux liés à l'exécution du contrat ou une affectation des autres coûts directement liés à l'exécution du contrat.

Les modifications s'appliquent aux périodes de déclaration annuelles commençant le 1<sup>er</sup> janvier 2022 ou après. Une application 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

##### I. 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 courants ou non courants, 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<sup>er</sup> janvier 2023 ou après et doivent être appliquées rétroactivement. Une application anticipée est autorisée.

De l'avis de la Société, ces modifications ne devraient pas avoir d'incidence sur les états financiers consolidés.

## II. 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 pratiques 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<sup>er</sup> janvier 2023 ou après. Une application anticipée est autorisée.

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

## III. 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<sup>er</sup> janvier 2023 ou après. Une application anticipée est autorisée.

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

## IV. 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<sup>er</sup> janvier 2023 ou après. Une adoption anticipée est autorisée.

De l'avis de la Société, ces modifications ne devraient pas avoir d'incidence sur ses 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.

En mars 2020, l'Organisation mondiale de la Santé a déclaré que la COVID-19 était une pandémie et les réactions des gouvernements qui ont suivi, dont la fermeture des entreprises non essentielles et les exigences de distanciation sociale, ont augmenté le niveau d'incertitude dans l'économie et causé des perturbations importantes dans toutes les entreprises et la vie quotidienne.

La pandémie a créé une incertitude supplémentaire dans la détermination de la recouvrabilité, des valeurs nettes de réalisation, des montants recouvrables et de la juste valeur en raison de la difficulté à prévoir les flux de trésorerie futurs, de l'insuffisance des transactions sur le marché, de la volatilité économique et d'autres facteurs.

La Société a évalué cette incidence sur son activité, la recouvrabilité des créances clients, le recouvrement de ses créances à long terme, la valeur nette de réalisation des stocks, les valeurs recouvrables des autres actifs et la juste valeur des actifs financiers, des immeubles de placement et des passifs financiers pour les présenter dans les notes annexées aux 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 frais futurs d'aménagement sont également utilisées pour attribuer les frais 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 les cours du marché sur des marchés actifs pour des actifs ou passifs identiques.

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

Niveau 3 – 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 par 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. En ce qui a trait aux effets qui ne prévoient pas le moment où l'émetteur peut en exiger le paiement, le calendrier de remboursement est établi en fonction d'estimations de la période et des flux de trésorerie du bien. Les effets à payer ne portent pas intérêt. Les effets à payer ne portent pas intérêt et sont actualisés à un taux d'intérêt théorique fixe. Les intérêts théoriques s'accumulent et sont comptabilisés dans les biens immobiliers ou passés en charges, selon le cas.

### **V. PERTES DE VALEUR ET DÉPRÉCIATIONS**

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

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

Pour les autres actifs, comme les immeubles de placement et les immobilisations corporelles, des estimations de perte de valeur sont effectuées en se fondant sur une analyse des unités génératrices de trésorerie (« 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 de l'impact des situations fiscales incertaines et de la question de savoir si des impôts et des intérêts supplémentaires peuvent être dus.

La Société 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 442 hectares (1 092 acres) au 30 septembre 2022.

La Société poursuit avec certains ministères et organismes du gouvernement l'acquisition de 1 834 hectares (4 532 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 d'un impact négatif d'un ralentissement économique dans un marché unique.

Les principaux aménagements résidentiels de la Société se situent à St-John, à Halifax, à Montréal, à Toronto et à Ottawa, 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 principaux aménagements résidentiels de la Société se situent à St-John, à Halifax, à Montréal, à Toronto et à Ottawa, 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 521,4 \$ au cours de la période de cinq ans se terminant le 31 mars 2027, selon le dernier plan d'entreprise annuel approuvé. Les projections de la Société figurant dans son dernier plan d'entreprise approuvé et mis au point au début de l'automne 2021 ont tenu compte de la pandémie, selon les dernières données disponibles à ce moment. Cependant, les résultats financiers pourraient varier sensiblement si les résultats réels diffèrent des hypothèses formulées. Cela dit, la Société prévoit toujours de continuer d'être viable sur le plan financier tout en fournissant des avantages financiers, sous la forme de dividendes croissants stables, et des avantages non financiers au gouvernement du Canada.



## DÉCLARATION

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

Nous avons examiné les états financiers consolidés de la Société immobilière du Canada limitée pour la période terminée le 30 septembre 2022.

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 l'exercice visé 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.

**Robert Howald**  
Président-directeur général  
Toronto, Canada  
Le 29 novembre 2022

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



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

Les états financiers consolidés 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 30 septembre 2022 et au 31 mars 2022, ainsi que de sa performance financière et de ses flux de trésorerie pour les périodes terminées les 30 septembre 2022 et 2021.

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.

**Robert Howald**  
Président-directeur général  
Toronto, Canada  
Le 29 novembre 2022

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

# SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE DU CANADA LIMITÉE

## ÉTAT CONSOLIDÉ DU RÉSULTAT GLOBAL (PERTE)

Pour la période		de trois mois terminée le 30 septembre		de six mois terminée le 30 septembre	
EN MILLIERS DE DOLLARS CANADIENS	NOTE	2022	2021	2022	2021
<b>PRODUITS</b>					
Ventes immobilières		12 163 \$	3 489 \$	12 307 \$	4 015 \$
Attractions, aliments, boissons et autres produits d'accueil		43 837	11 745	69 459	13 228
Activités de location		13 613	11 299	26 024	20 635
Intérêts et autres produits divers		3 454	1 411	5 316	2 693
		<b>73 067</b>	<b>27 944</b>	<b>113 106</b>	<b>40 571</b>
<b>CHARGES</b>					
Coûts d'aménagement immobilier		8 510	3 657	8 629	3 997
Coûts des attractions, aliments, boissons et autres produits d'accueil		19 124	13 871	36 857	21 252
Frais d'exploitation de location		11 891	10 101	21 124	17 667
Frais généraux et administratifs		8 070	5 169	14 261	13 609
Perte de valeur, coûts antérieurs à l'acquisition et radiations	4,6	5 758	1 411	6 838	1 777
Intérêts et autres produits divers		799	884	1 565	1 773
	15	<b>54 152</b>	<b>35 093</b>	<b>89 274</b>	<b>60 075</b>
<b>RÉSULTAT (PERTE) AVANT IMPÔTS</b>		<b>18 915 \$</b>	<b>(7 149) \$</b>	<b>23 832 \$</b>	<b>(19 504) \$</b>
Économie d'impôt différé	18	(2 408)	(732)	(3 260)	(1 734)
Charge d'impôts exigible (recouvrement)	18	6 384	(1 201)	8 628	(3 303)
		<b>3 976</b>	<b>(1 933)</b>	<b>5 368</b>	<b>(5 037)</b>
<b>RÉSULTAT NET (PERTE NETTE) ET RÉSULTAT GLOBAL (PERTE)</b>		<b>14 939 \$</b>	<b>(5 216) \$</b>	<b>18 464 \$</b>	<b>(14 467) \$</b>

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	30 septembre 2022	31 mars 2022
<b>ACTIFS</b>			
<b>Non courants</b>			
Immeubles de placement	5	28 479 \$	29 432 \$
Stocks	6	333 846	339 951
Immobilisations corporelles	4	147 910	151 905
Créances clients et autres actifs	10	12 916	13 443
Créances à long terme	7	60 248	59 686
Impôts différés	18	107 135	103 875
		<b>690 534</b>	<b>698 292</b>
<b>Courants</b>			
Stocks	6	82 778	54 015
Trésorerie et équivalents de trésorerie	8	244 072	234 522
Placements à court terme	9	3 624	3 624
Créances clients et autres actifs	10	34 037	42 211
Tranche courante de la créance à long terme	7	3 158	3 158
Charge d'impôts recouvrable à court terme et autres actifs d'impôt		1 106	901
		<b>368 775</b>	<b>338 431</b>
		<b>1 059 309 \$</b>	<b>1 036 723 \$</b>

# SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE DU CANADA LIMITÉE

## ÉTAT CONSOLIDÉ DE LA SITUATION FINANCIÈRE

Au

EN MILLIERS DE DOLLARS CANADIENS	NOTE	30 septembre 2022	31 mars 2022
<b>PASSIFS ET CAPITAUX PROPRES</b>			
<b>PASSIFS</b>			
<b>Non courants</b>			
Effets à payer	12	253 995 \$	263 619 \$
Produits différés		5 889	5 861
Dettes fournisseurs et autres créditeurs	13	1 597	1 898
Provisions	14	1 231	3 428
Loyers reçus d'avance, dépôts et autres passifs		1 261	1 280
		<b>263 973</b>	<b>276 086</b>
<b>Courants</b>			
Facilités de crédit	11	44 800	38 000
Partie courante des effets à payer	12	29 636	7 946
Dettes fournisseurs et autres créditeurs	13	23 851	30 199
Provisions	14	30 669	28 649
Produits différés		1 548	1 536
Impôts sur le résultat à payer		5 902	5 116
Loyers reçus d'avance, dépôts et autres passifs		7 438	6 163
		<b>143 844</b>	<b>117 609</b>
<b>Capitaux propres</b>			
Surplus d'apports	16	181 170	181 170
Résultats non distribués	16	470 322	461 858
		<b>651 492</b>	<b>643 028</b>
		<b>1 059 309 \$</b>	<b>1 036 723 \$</b>
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 :

Kaye Melliship

Présidente du Conseil d'administration

Victoria Bradbury

Présidente du comité de vérification et des risques

# SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE DU CANADA LIMITÉE

## ÉTAT CONSOLIDÉ DES VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES

Pour la période terminée le 30 septembre

EN MILLIERS DE DOLLARS CANADIENS	SURPLUS D'APPORTS	RÉSULTATS NON DISTRIBUÉS	TOTAL DES CAPITAUX PROPRES
<b>Solde d'ouverture au 1<sup>er</sup> avril 2021</b>	181 170 \$	473 892 \$	655 062 \$
Variations au cours de l'exercice			
Dividende versé		(10 000)	(10 000)
Perte nette de l'exercice	-	(2 034)	(2 034)
<b>Solde de clôture au 31 mars 2022</b>	181 170 \$	461 858 \$	643 028 \$
Variations au cours de la période			
Dividende versé		(10 000)	(10 000)
Résultat net de la période	-	18 464	18 464
<b>Solde de clôture au 30 septembre 2022</b>	<b>181 170 \$</b>	<b>470 322 \$</b>	<b>651 492 \$</b>

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		de trois mois terminée le		de six mois terminée le	
		30 septembre		30 septembre	
EN MILLIERS DE DOLLARS CANADIENS	NOTE	2022	2021	2022	2021
<b>ACTIVITÉS D'EXPLOITATION</b>					
Résultat net (perte nette)		14 939 \$	(5 216) \$	18 464 \$	(14 467) \$
Perte à la disposition des immeubles de placement		165	-	165	-
Charge d'intérêts		797	883	1 562	1 771
Intérêts versés		(396)	(70)	(628)	(150)
Produits d'intérêts		(2 396)	(922)	(3 521)	(1 977)
Impôts sur le résultat reçus (versés)		(1 788)	(743)	(8 047)	(743)
Recouvrement des coûts de vente des biens immobiliers		8 510	3 657	8 629	3 997
Dépenses en immobilisations dans les biens immobiliers		(14 657)	(17 437)	(22 912)	(26 104)
Perte de valeur, coûts antérieurs à l'acquisition et radiations		5 758	1 412	6 838	1 777
Provisions		(72)	(261)	(177)	(370)
Charge d'impôts (recouvrement)		3 976	(1 933)	5 368	(5 037)
Amortissement		3 537	3 347	6 940	6 723
		18 373	(17 283)	12 681	(34 580)
Variation nette du fonds de roulement hors trésorerie et autre	19	5 233	10 801	5 531	3 047
<b>FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DES (AFFECTÉS AUX) ACTIVITÉS D'EXPLOITATION</b>					
		23 606 \$	(6 482) \$	18 212 \$	(31 533) \$
<b>ACTIVITÉS DE FINANCEMENT</b>					
Remboursement d'effets à payer		-	(153 903)	-	(153 903)
Dividende versé		-	-	(10 000)	(10 000)
Produits de facilités de crédit		4 000	2 150	6 800	4 350
Remboursement des passifs au titre des contrats de location		(162)	(142)	(323)	(284)
<b>FONDS PROVENANT DES (AFFECTÉS AUX) ACTIVITÉS DE FINANCEMENT</b>					
		3 838 \$	(151 895) \$	(3 523) \$	(159 837) \$
<b>ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT</b>					
Intérêts reçus		1 952	446	2 652	994
Dépenses en immobilisations pour les immeubles de placement		(241)	(653)	(341)	(712)
Dépenses en immobilisations pour les immobilisations corporelles		(5 857)	(5 005)	(7 450)	(7 674)
<b>FLUX DE TRÉSORERIE AFFECTÉS AUX ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT</b>					
		(4 146) \$	(5 212) \$	(5 139) \$	(7 392) \$
<b>AUGMENTATION (DIMINUTION) NETTE DE LA TRÉSORERIE ET DES ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE</b>					
		23 298	(163 589)	9 550	(198 762)
Trésorerie et équivalents de trésorerie à l'ouverture de la période		220 774	345 073	234 522	380 246
<b>TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE À LA CLÔTURE DE LA PÉRIODE</b>					
		244 072 \$	181 484 \$	244 072 \$	181 484 \$
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 30 SEPTEMBRE 2022

En milliers de dollars canadiens

### 1. POUVOIRS ET ACTIVITÉS DE LA SICL

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

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

La SICL exerce ses activités commerciales immobilières par l'intermédiaire de la SIC et des terrains d'aménagement de PDP (« terrains de Downsview »), deux de ses filiales en propriété exclusive. La SICL a pour objectif d'exécuter, par une gestion ordonnée et axée sur des pratiques commerciales, un programme de cession de certains anciens biens immobiliers du gouvernement du Canada (le « gouvernement »), de même que la gestion de certains biens immobiliers de choix. La SICL mène ses activités d'attraction 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 SVPM.

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

En juillet 2015, la SICL a reçu une instruction (C.P. 2015-1 113) 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 Société, et à présenter la mise en œuvre de cette instruction dans son prochain plan d'entreprise. Au 31 mars 2016, la Société avait entièrement mis en œuvre les exigences de l'instruction, et y est restée conforme depuis cette date.

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

Le Conseil d'administration de la Société a approuvé les états financiers consolidés le 29 novembre 2022.





## COVID-19

En mars 2020, l'Organisation mondiale de la Santé a défini la COVID-19 comme étant une pandémie. En réaction à la pandémie, la Société a temporairement suspendu les activités de la Tour CN, du Centre des sciences de Montréal et des programmes éducatifs du Parc Downsview.

La pandémie de COVID-19 a grandement influencé les résultats financiers de la Société, et en particulier ceux de la division Attractions, pendant l'exercice 2020/21 et l'exercice suivant, 2021/22. Pendant l'exercice en cours, les efforts d'atténuation des autorités et des organismes de santé publique locaux n'ont pas de répercussions importantes sur l'exploitation de la Société, mais les activités de la division Attractions demeurent inférieures aux niveaux d'avant la pandémie pour diverses raisons qui sont partiellement attribuables à la pandémie, comme la diminution du nombre de voyages internationaux et les pénuries de main-d'œuvre.

Le degré d'incertitude qui pèse sur la durée de la pandémie de COVID-19 et ses conséquences potentielles sur les résultats de la Société ont continué de s'apaiser. Au cours de la saison estivale, la division Attractions a été en mesure d'exercer ses activités à sa pleine capacité, ou presque, pour la première fois depuis 2019. Cela dit, il subsiste un certain degré de risque quant à la prévisibilité du rendement financier à court et à long terme de la Société, en raison de l'évolution éventuelle de la pandémie à l'échelle locale, nationale et internationale et des mesures prises par les gouvernements et les organismes de santé publique en vue d'atténuer les conséquences de cette pandémie.

## 2. RÉSUMÉ DES PRINCIPALES MÉTHODES COMPTABLES

### A) DÉCLARATION DE CONFORMITÉ

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

### B) MODE DE PRÉSENTATION

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

### C) MÉTHODE DE CONSOLIDATION

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

La Fondation du Centre des sciences de Montréal (« FCSM ») est une entité structurée qui est consolidée, car la Société a conclu qu'elle la contrôle. La FCSM est un organisme sans but lucratif



fondé en 2000. Elle gère les fonds et les activités de collecte de fonds pour le seul bénéfice du CSM. La FCSM doit remettre tous les fonds à la SVPM aux fins de leur utilisation 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 (perte) 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 aux entités 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 d'exploitation 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, 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 (perte). 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 (perte).

### **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.



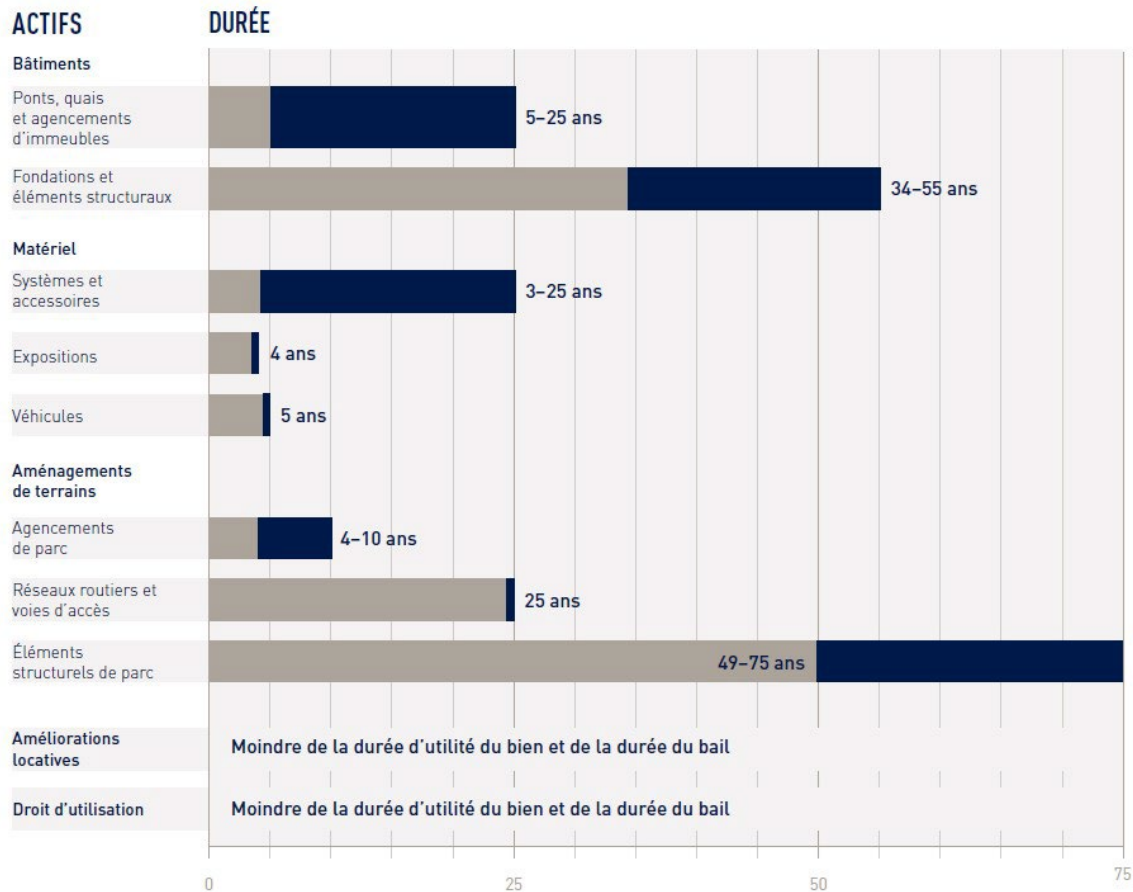
La Société a des obligations découlant de contrats de location-exploitation pour des bureaux et divers matériels. La durée de ces contrats varie d'un à sept ans. Les contrats de location contiennent une grande diversité de modalités. Les contrats de location sont comptabilisés en tant que droits d'utilisation 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 (perte) 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.

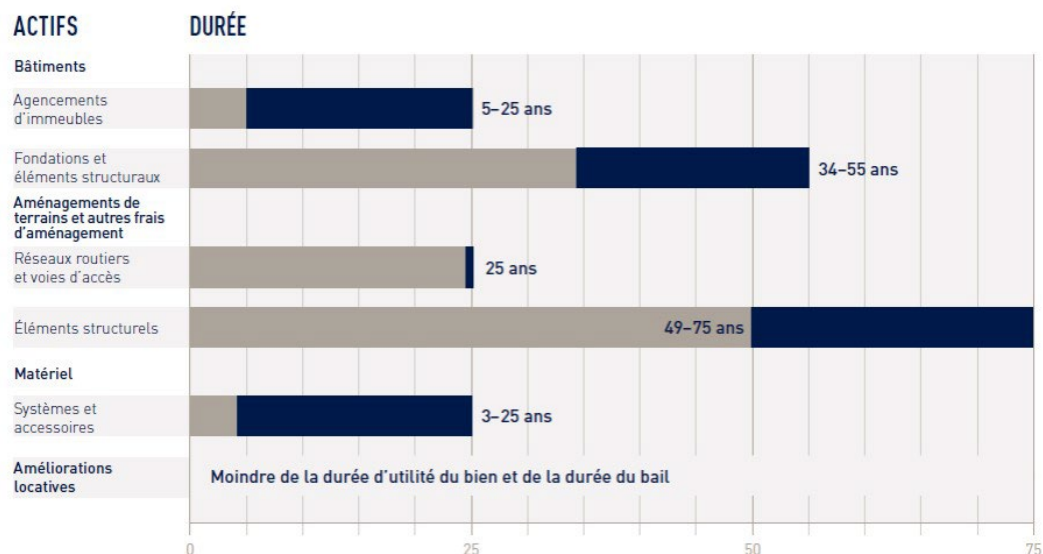
Certains immeubles appartenant à la Société font double emploi; elle en loue une partie à des locataires et utilise le reste à des fins administratives. Lorsqu'une proportion considérable de l'immeuble est occupée par le propriétaire, la Société classe l'immeuble comme une IC.

## II. Immeubles de placement

La Société détient des immeubles de placement dans le but premier de réaliser des revenus de location 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.F.1)), 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 (perte). 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 (perte) de la période (note 2D)III). Les coûts engagés pour des biens immobiliers pour lesquels la Société ne dispose pas du titre de propriété ou d'une entente d'utilisation hâtive sont passés en charges dans l'état consolidé du résultat global (perte).

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 (perte).

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 devaient 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 (perte). 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'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 (perte).

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

La trésorerie et les équivalents de trésorerie et les placements à court terme comprennent 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 dont l'échéance initiale à compter de la date d'achat est de trois mois ou moins et qui sont remboursables par anticipation à tout moment. 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

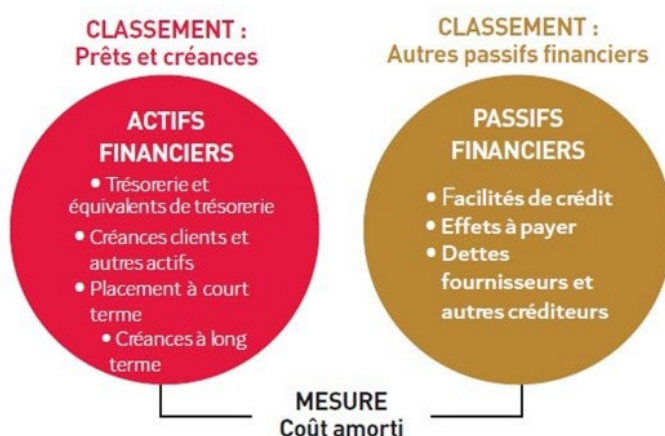
Les charges d'impôts comprennent l'impôt exigible et l'impôt différé. Les charges d'impôts sont comptabilisées dans l'état consolidé du résultat global (perte), sauf dans la mesure où elles ont trait à des éléments comptabilisés directement dans les capitaux propres.

L'impôt exigible représente l'impôt prévu à payer ou à recevoir sur le résultat imposable de l'exercice 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 (perte). 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 (perte).

### 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 spécifiques 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'impact le plus marquant 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 et tous ses partenariats sont des entreprises communes, parce qu'ils n'ont pas été structurés au moyen d'un véhicule distinct.

## N) ESTIMATIONS COMPTABLES ET HYPOTHÈSES IMPORTANTES

La préparation d'états financiers consolidés conformément aux IFRS nécessite l'élaboration par la direction d'estimations et d'hypothèses qui ont une incidence sur les montants des actifs et des passifs présentés, sur la présentation des actifs et des passifs éventuels à la date des états financiers consolidés, de même que sur la présentation des produits et des charges de la période. 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.

Comme il est décrit à la note 1, la pandémie de COVID-19 a entraîné de plus grands niveaux d'incertitude d'estimation en raison de la disponibilité de mesures du marché et de taux d'actualisation fiables, ainsi que de la prévision des flux de trésorerie futurs, qui ont une incidence sur les estimations comptables importantes suivantes :

- stocks et coûts de l'aménagement immobilier;
- évaluation des justes valeurs;
- pertes de valeur et dépréciations.

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 frais futurs d'aménagement sont également utilisées pour attribuer les frais 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 les cours du marché sur des marchés actifs pour des actifs ou passifs identiques.

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

Niveau 3 – 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 par 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. En ce qui a trait aux effets qui ne prévoient pas le moment où l'émetteur peut en exiger le paiement, le calendrier de remboursement est établi en fonction d'estimations de la période et des flux de trésorerie du bien. Les effets à payer ne portent pas intérêt. Les effets à payer ne portent pas intérêt et sont actualisés à un taux d'intérêt théorique fixe. Les intérêts théoriques s'accumulent et sont comptabilisés dans les biens immobiliers ou passés en charges, selon le cas.

#### **V. Pertes de valeur et dépréciations**

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

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

Pour les autres actifs, comme les immeubles de placement et les immobilisations corporelles, des estimations de perte de valeur sont effectuées en se fondant sur une analyse des 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. Immobilisations corporelles – Produits avant l'utilisation prévue (Modifications de la norme IAS 16)

En mai 2020, le CNCI a publié une modification de la norme IAS 16 – *Immobilisations corporelles*, laquelle interdit de déduire du coût d'une immobilisation corporelle les produits de la vente de biens fabriqués pendant que cette immobilisation est amenée à l'endroit nécessaire et mise dans l'état nécessaire pour pouvoir fonctionner de la façon prévue par la direction. Les entités doivent plutôt comptabiliser les produits de la vente et le coût de production de ces biens en résultat net.

La modification s'applique aux périodes de déclaration annuelles commençant le 1<sup>er</sup> janvier 2022 ou après.

##### II. Cycle 2018-2020 des améliorations annuelles des IFRS

En mai 2020, le CNCI a publié le document *Améliorations annuelles des normes IFRS – 2018-2020*, qui comprend des modifications à la norme IFRS 1 *Première application des Normes internationales d'information financière*, la norme IFRS 9 *Instruments financiers*, la norme IFRS 16 *Contrats de location* et la norme IAS 41 *Agriculture*.

Les modifications des normes IFRS 1, IFRS 9, IFRS 16 et IAS 41 s'appliquent pour les périodes annuelles commençant à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2022 ou après.

##### III. Coûts à prendre en compte pour déterminer si un contrat est déficitaire

En mai 2020, le CNCI a publié des modifications de la norme IAS 37 – *Provisions, passifs éventuels et actifs éventuels*. Les modifications précisent que le « coût d'exécution » d'un contrat doit comprendre les « coûts directement liés au contrat ». Les coûts liés au contrat peuvent être les coûts marginaux liés à l'exécution du contrat ou une affectation des autres coûts directement liés à l'exécution du contrat.

Les modifications s'appliquent aux périodes de déclaration annuelles commençant le 1<sup>er</sup> janvier 2022 ou après.

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

#### B) PRISES DE POSITION COMPTABLES FUTURES

##### I. 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 courants ou non courants, 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<sup>er</sup> janvier 2023 ou après et doivent être appliquées rétroactivement. Une application anticipée est autorisée.

De l'avis de la Société, ces modifications ne devraient pas avoir d'incidence sur les états financiers consolidés.



## II. 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 pratiques 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<sup>er</sup> janvier 2023 ou après. Une application anticipée est autorisée.

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

## III. 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<sup>er</sup> janvier 2023 ou après. Une application anticipée est autorisée.

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

## IV. 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<sup>er</sup> janvier 2023 ou après. Une adoption anticipée est autorisée.

De l'avis de la Société, ces modifications ne devraient pas avoir d'incidence sur ses 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 36,8 millions de dollars (36,1 millions de dollars au 31 mars 2022) d'immobilisations corporelles entièrement amorties qui sont toujours en service.

La valeur comptable brute des immobilisations corporelles au 30 septembre 2022 comprend des immobilisations corporelles en construction de 16,9 millions de dollars (22,8 millions de dollars au 31 mars 2022).



Coût ou coût présumé

	Terrains	Immeuble	Matériel	Aménagements de terrains	Améliorations locatives	Bâtiments (droit d'utilisation)	Matériel (droit d'utilisation)	Total
Solde au 31 mars 2021	28 242 \$	157 647 \$	41 400 \$	25 410 \$	2 283 \$	4 496 \$	424 \$	259 902 \$
Entrées	-	13 320	5 857	4 398	121	-	-	23 696
Sorties	-	(234)	(360)	-	-	-	(9)	(603)
Solde au 31 mars 2022	28 242 \$	170 733 \$	46 897 \$	29 808 \$	2 404 \$	4 496 \$	415 \$	282 995 \$
Entrées	-	4 498	1 792	938	-	-	222	7 450
Sorties	-	(131)	(300)	-	-	-	-	(431)
Solde au 30 septembre 2022	28 242 \$	175 100 \$	48 389 \$	30 746 \$	2 404 \$	4 496 \$	637 \$	290 014 \$

Amortissement et perte de valeur

	Terrains	Immeuble	Matériel	Aménagements de terrains	Améliorations locatives	Bâtiments (droit d'utilisation)	Matériel (droit d'utilisation)	Total
Solde au 31 mars 2021	- \$	77 416 \$	34 291 \$	5 634 \$	789 \$	1 591 \$	367 \$	120 088 \$
Amortissement	-	7 337	2 084	771	279	585	10	11 066
Sorties	-	(234)	(345)	-	-	-	(9)	(588)
Perte de valeur	-	37	487	-	-	-	-	524
Solde au 31 mars 2022	- \$	84 556 \$	36 517 \$	6 405 \$	1 068 \$	2 176 \$	368 \$	131 090 \$
Amortissement	-	3 663	1 123	585	136	293	11	5 811
Sorties	-	(131)	(300)	-	-	-	-	(431)
Perte de valeur	-	1 283	4 136	-	-	-	215	5 634
Solde au 30 septembre 2022	- \$	89 371 \$	41 476 \$	6 990 \$	1 204 \$	2 469 \$	594 \$	142 104 \$
<b>Valeurs comptables</b>								
Au 31 mars 2022	28 242 \$	86 177 \$	10 380 \$	23 403 \$	1 336 \$	2 320 \$	47 \$	151 905 \$
Au 30 septembre 2022	28 242 \$	85 729 \$	6 913 \$	23 756 \$	1 200 \$	2 027 \$	43 \$	147 910 \$

La Société a évalué la valeur comptable de ses immobilisations corporelles au 30 septembre 2022 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'UGT, et est égale au montant de la différence entre la valeur comptable et la valeur recouvrable. Au cours de la période, la SVPM a comptabilisé une perte de valeur de 5,6 millions de dollars (0,5 million de dollars au 31 mars 2022).

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 (perte) comprend ce qui suit :

	POUR LA PÉRIODE DE TROIS MOIS TERMINÉE LE 30 SEPTEMBRE		POUR LA PÉRIODE DE SIX MOIS TERMINÉE LE 30 SEPTEMBRE	
	2022	2021	2022	2021
Revenus de location	2 379 \$	2 592 \$	5 708 \$	5 263 \$
Charges opérationnelles directes provenant des immeubles de placement qui ont généré des revenus de location au cours de la période	2 040	2 123	3 930	4 065
Charges opérationnelles directes provenant des immeubles de placement qui n'ont pas généré des revenus de location au cours de la période	-	27	2	62



**Coût ou coût présumé**

	Terrains	Immeuble	Améliorations locatives	Aménagements de terrain et autres frais d'aménagement	Matériel	Total
Solde au 31 mars 2021	5 413 \$	16 343 \$	9 699 \$	17 719 \$	3 030 \$	52 204 \$
Entrées	-	857	510	483	69	1 919
Sorties	-	-	(10)	-	(32)	(42)
Solde au 31 mars 2022	5 413 \$	17 200 \$	10 199 \$	18 202 \$	3 067 \$	54 081 \$
Entrées	-	145	189	2	5	341
Sorties	-	-	(228)	-	-	(228)
<b>Solde au 30 septembre 2022</b>	<b>5 413 \$</b>	<b>17 345 \$</b>	<b>10 160 \$</b>	<b>18 204 \$</b>	<b>3 072 \$</b>	<b>54 194 \$</b>

**Amortissement et perte de valeur**

	Terrains	Immeuble	Améliorations locatives	Aménagements de terrain et autres frais d'aménagement	Matériel	Total
Solde au 31 mars 2021	- \$	9 660 \$	5 730 \$	4 255 \$	2 699 \$	24 494 \$
Amortissement	-	946	659	590	142	2 337
Sorties	-	-	-	-	(32)	(32)
Solde au 31 mars 2022	- \$	10 606 \$	6 389 \$	4 845 \$	2 809 \$	24 649 \$
Amortissement	-	479	348	281	21	1 129
Sorties	-	-	(63)	-	-	(63)
<b>Solde au 30 septembre 2022</b>	<b>- \$</b>	<b>11 085 \$</b>	<b>6 674 \$</b>	<b>5 126 \$</b>	<b>2 830 \$</b>	<b>25 715 \$</b>
<b>Valeurs comptables</b>						
Au 31 mars 2022	5 413 \$	6 594 \$	3 810 \$	13 357 \$	258 \$	29 432 \$
<b>Au 30 septembre 2022</b>	<b>5 413 \$</b>	<b>6 260 \$</b>	<b>3 486 \$</b>	<b>13 078 \$</b>	<b>242 \$</b>	<b>28 479 \$</b>

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 2022).

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
<b>IMMEUBLES DE PLACEMENT</b>	<b>VALEUR COMPTABLE</b>	<b>JUSTE VALEUR</b>		
<b>30 septembre 2022</b>	<b>28 479 \$</b>	<b>- \$</b>	<b>- \$</b>	<b>134 000 \$</b>
31 mars 2022	29 432 \$	- \$	- \$	134 000 \$

La juste valeur des immeubles de placement de la Société a été établie au 31 mars 2022 en ayant recours à une combinaison de techniques d'évaluation interne et à des consultants externes. Tous les immeubles de placement significatifs ont été évalués par des évaluateurs indépendants. Les consultants externes sont des évaluateurs agréés indépendants dont les qualifications professionnelles sont pertinentes et reconnues et qui possèdent une expérience récente en ce qui

concerne l'emplacement et la catégorie des immeubles de placement faisant l'objet d'une évaluation. La direction examine trimestriellement les hypothèses afin d'actualiser la juste valeur estimée des immeubles de placement. Pour déterminer la juste valeur, on s'est servi de l'approche bénéfiques et de la technique de parité. Aux termes de l'approche bénéfiques, les produits annuels nets sont capitalisés ou les produits nets prévus sont évalués à leur valeur actualisée après avoir pris en compte les flux futurs de produits de location et les charges opérationnelles prévues, ainsi que les taux d'actualisation et de capitalisation appropriés. Aux termes de la technique de parité, on utilise des données du marché provenant de transactions concernant des biens immobiliers similaires.

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

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

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

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

## 6. STOCKS

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

	30 septembre 2022	31 mars 2022
Biens immobiliers destinés à l'aménagement futur	97 019 \$	104 510 \$
Biens immobiliers en voie d'aménagement	319 605	289 456
<b>Total des stocks de biens immobiliers</b>	<b>416 624 \$</b>	<b>393 966 \$</b>
Courants	82 778 \$	54 015 \$
Non courants	333 846	339 951
<b>Total des stocks de biens immobiliers</b>	<b>416 624 \$</b>	<b>393 966 \$</b>

Au cours de la période, aucune dépréciation n'a été comptabilisée par rapport aux stocks (0,6 million de dollars au 31 mars 2022). Il n'y a eu aucune reprise de la dépréciation au cours de la période terminée le 30 septembre 2022 (0 \$ au 31 mars 2022).

## 7. CRÉANCES À LONG TERME

Les créances à long terme comprennent les éléments suivants :

	30 septembre 2022	31 mars 2022
Créances auprès de partenaires (a)	62 456 \$	61 928 \$
Autres créances à long terme (b)	950	916
	63 406 \$	62 844 \$

	30 septembre 2022	31 mars 2021
Courants	3 158 \$	3 158 \$
Non courants	60 248	59 686
	63 406 \$	62 844 \$

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 2022) a été actualisé selon un taux d'intérêt du marché moyen pondéré de 2,88 % (2,88 % au 31 mars 2022). 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.

En se fondant sur le moment prévu de la vente des biens immobiliers ou les modalités de la vente, les remboursements du capital se présentent comme suit :

EXERCICES SE TERMINANT LE 31 MARS (RESTE DE L'ANNÉE)	2023	3 158 \$
	2024	-
	2025	7 688
	2026	16 871
	2027	1 072
Exercices ultérieurs		37 550
Total partiel		66 339
Moins : montants représentant les intérêts théoriques		2 933
		63 406 \$

## 8. TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE

La Société détient 2,4 millions de dollars (2,5 millions de dollars au 31 mars 2022) en trésorerie et équivalents de trésorerie qui sont réservés à l'usage du CSM dans le cadre de son plan à long terme.



## 9. PLACEMENTS À COURT TERME

Les placements à court terme de la Société comprennent un dépôt à terme de 3,6 millions de dollars (3,6 millions de dollars au 31 mars 2022) à un taux d'intérêt de 1,75 %, arrivant à échéance le 5 mars 2023. 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 :

	30 septembre 2022	31 mars 2022
Charges payées d'avance et autres charges	9 049 \$	9 065 \$
Loyers et autres créances	37 904	46 589
Total	46 953 \$	55 654 \$
Courants	34 037 \$	42 211 \$
Non courants	12 916	13 443
	46 953 \$	55 654 \$

## 11. FACILITÉS DE CRÉDIT

	30 septembre 2022	31 mars 2022
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)	44 800 \$	38 000 \$
Facilité de crédit renouvelable de 100 millions de dollars, prioritaire, non garantie, portant intérêt à 45 points de base (b)	-	-
Total	44 800 \$	38 000 \$
Courants	44 800 \$	38 000 \$
Non courants	-	-
	44 800 \$	38 000 \$

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 ces facilités de crédit pour garantir des lettres de crédit en cours de 13,3 millions de dollars (13,3 millions de dollars au 31 mars 2022). Le solde non utilisé de la facilité de crédit au 30 septembre 2022 s'élève à 41,9 millions de dollars (48,7 millions de dollars au 31 mars 2022).

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 16,5 millions de dollars (23,6 millions de dollars au 31 mars 2022). Le solde non utilisé de la facilité de crédit s'élève à 83,5 millions de dollars (76,4 millions de dollars au 31 mars 2022).

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 (2022 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 2,73 % (2,69 % au 31 mars 2022).

Au cours de la période, les intérêts comptabilisés à l'actif se sont établis à 1,1 million de dollars (1,0 million au 30 septembre 2021) et les intérêts passés en charges se sont élevés à 1,4 million de dollars (1,7 million au 30 septembre 2021). En se fondant sur le calendrier antérieur et le calendrier prévu des flux de trésorerie du bien, les remboursements du capital se présentent comme suit :

EXERCICES SE TERMINANT LE 31 MARS (RESTE DE L'ANNÉE)	2023	19 502 \$
	2024	10 134
	2025	35 018
	2026	24 000
	2027	57 783
Exercices ultérieurs		150 421
Total partiel		296 858
Moins : montants représentant les intérêts théoriques		13 227
		283 631 \$
Courants		29 636 \$
Non courants		253 995
		283 631 \$

Le montant de 283,6 millions de dollars dans le tableau ci-dessus englobe un effet à payer de 19,0 millions de dollars qui n'a pas été actualisé, car la Société a appliqué les valeurs comptables de son prédécesseur au moment de l'obtention du contrôle de PDP en 2012. L'effet est remboursable au gouvernement en 2050.

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

	Flux de trésorerie		Changements hors trésorerie	
	Remboursement	Entrées	Croissance	Total
Solde des effets à payer au 31 mars 2021	- \$	- \$	- \$	420 038 \$
Intérêt capitalisé	-	-	2 072	2 072
Charge d'intérêts	-	-	3 358	3 358
Acquisitions (note 20)	-	-	-	-
Remboursements (flux de trésorerie - activités de financement)	(153 903)	-	-	(153 903)
Solde des effets à payer au 31 mars 2022	-	-	-	271 565 \$
Intérêt capitalisé	-	-	1 074	1 074
Charge d'intérêts	-	-	1 413	1 413
Acquisitions (note 20)	-	9 579	-	9 579
<b>Solde des effets à payer au 30 septembre 2022</b>				<b>283 631 \$</b>

### 13. DETTES FOURNISSEURS ET AUTRES CRÉDITEURS

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

	30 septembre 2022	31 mars 2022
Dettes fournisseurs	23 095 \$	29 587 \$
Loyers payables (note 2F)I))	2 353	2 510
<b>Total</b>	<b>25 448 \$</b>	<b>32 097 \$</b>
Courants	23 851 \$	30 199 \$
Non courants	1 597	1 898
	<b>25 448 \$</b>	<b>32 097 \$</b>

### ENGAGEMENTS EN CAPITAL ET ENGAGEMENTS D'EXPLOITATION

I. Au 30 septembre 2022, les engagements à l'égard des biens immobiliers concernant la viabilisation des terrains et les autres frais d'aménagement s'élèvent à 73,1 millions de dollars (57,8 millions de dollars au 31 mars 2022).

II. Au 30 septembre 2022, les engagements en capital pour les immobilisations corporelles se sont chiffrés à 11,5 millions de dollars (12,3 millions de dollars au 31 mars 2022).

III. Au 30 septembre 2022, les engagements d'exploitation pour l'entretien des immobilisations corporelles totalisent 0,2 million de dollars (0,5 million de dollars au 31 mars 2022).



## 14. PROVISIONS ET PASSIFS ÉVENTUELS

	COÛTS		PERI (b)	PASSIFS		TOTAL				
	D'ACHÈVEMENT	(a)		ENVIRONNEMENTAUX	AUTRES					
Solde au 31 mars 2022	6 103	\$	25 383	\$	427	\$	164	\$	32 077	\$
Provisions constituées au cours de la période	-		-		-		-		-	
Provisions appliquées au cours de la période	(177)		-		-		-		(177)	
Provisions reprises au cours de la période	-		-		-		-		-	
<b>Solde au 30 septembre 2022</b>	<b>5 926</b>	<b>\$</b>	<b>25 383</b>	<b>\$</b>	<b>427</b>	<b>\$</b>	<b>164</b>	<b>\$</b>	<b>31 900</b>	<b>\$</b>
Courants									30 669	\$
Non courants									1 231	
									31 900	\$

a) Les obligations liées aux coûts de viabilisation des terrains relatifs à des biens immobiliers vendus se sont établies à 5,9 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 paiements PERI à compter de janvier 2014 de l'ordre de 25,4 millions de dollars (25,4 millions de dollars au 31 mars 2022) sont actuellement contestées par la Société. En juillet 2021, la Cour fédérale a rendu sa décision concernant la requête en révision judiciaire de la Ville de Montréal. La Société fait actuellement appel de la décision de la Cour fédérale.

c) Il y a une obligation environnementale de mise hors service de l'ordre de 0,4 million de dollars (0,4 million de dollars au 31 mars 2022) en ce qui concerne un projet immobilier.

### ÉVENTUALITÉS

Au 30 septembre 2022, 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 règlements municipaux et de lois et règlements fédéraux et provinciaux pour assurer de saines pratiques environnementales, en particulier en ce qui concerne la gestion des émissions, des eaux usées, des matériaux dangereux, des déchets et de la contamination des sols. Les décisions relatives au droit de propriété des biens immobiliers et toute autre activité menée par la Société comportent un risque inhérent en matière de responsabilité environnementale.



La Société évalue toutes ses activités et tous ses emplacements et installations comportant des risques afin de recenser les risques environnementaux potentiels. Pour les biens qui pourraient présenter une contamination importante, la Société a évalué la probabilité de règlement comme étant faible. Toutefois, la Société n'a aucune garantie que des passifs et des coûts importants en matière d'environnement ne seront pas engagés à l'avenir ou que ces passifs et coûts n'auront pas de conséquences négatives importantes sur la situation financière de la Société.

## 15. CHARGES PAR NATURE

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

	POUR LA PÉRIODE DE TROIS MOIS TERMINÉE LE 30 SEPTEMBRE		POUR LA PÉRIODE DE SIX MOIS TERMINÉE LE 30 SEPTEMBRE	
	2022	2021	2022	2021
Coûts des stocks, des matières premières et des fournitures utilisés	6 921 \$	2 835 \$	7 014 \$	3 072 \$
Rémunération et avantages sociaux	13 870	10 910	25 890	18 777
Coût des aliments et des boissons	5 016	1 709	8 423	1 735
Amortissement	3 536	3 348	6 938	6 723
Impôts fonciers, dont les paiements en remplacement d'impôts (PERI)	3 190	3 485	6 715	7 079
Charges de location	3 160	2 883	5 922	5 624
Perte de valeur	5 018	648	5 635	648
Services publics	1 862	1 779	3 611	3 438
Coût de construction	1 715	1 396	3 375	2 983
Honoraires professionnels	2 374	1 738	3 334	2 560
Frais liés aux attractions	1 995	786	3 148	1 342
Marketing et relations publiques	1 470	1 103	2 421	1 339
Intérêt	856	909	1 665	1 856
Frais en TI	552	570	1 098	1 208
Bureau	534	472	970	775
Commission	120	25	120	25
Autres	1 963	497	2 995	891
	54 152 \$	35 093 \$	89 274 \$	60 075 \$

## 16. CAPITAUX PROPRES

### A) CAPITAL SOCIAL

La SICL est autorisée à émettre trois actions qui ne peuvent être transférées qu'à une personne approuvée par le ministre désigné responsable de la SICL (le « ministre »). Il s'agit actuellement du ministre des Services publics et de l'Approvisionnement. Les trois actions autorisées ont été émises et sont détenues en fiducie pour Sa Majesté du chef du Canada par le ministre. Ces trois actions de la SICL n'ont qu'une valeur symbolique.

## B) SURPLUS D'APPORT

Le surplus d'apport comprend l'actif net de 249,6 millions de dollars acquis du ministre des Transports 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 :

	30 septembre 2022	31 mars 2022
Moins de 1 an	699 \$	672 \$
Entre 1 et 5 ans	1 774	1 957
Plus de 5 ans	-	8
Total	2 473 \$	2 637 \$

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

	30 septembre 2022	31 mars 2022
Moins de 1 an	16 970 \$	17 021 \$
Entre 1 et 5 ans	24 792	26 231
Plus de 5 ans	34 744	33 598
Total	76 506 \$	76 850 \$

Aux termes des ententes d'achat et de vente avec une partie liée, la Société est tenue de louer des unités d'habitation au rabais en comparaison des taux du marché. Les unités louées ont généré 0,5 million de dollars en produits locatifs au cours de la période (0,6 million de dollars au 30 septembre 2021). Les contrats de location individuels sont renouvelés mensuellement.

Au cours de la période, un montant de 0,7 million de dollars (0 \$ au 30 septembre 2021) a été comptabilisé dans l'état consolidé du résultat global (perte) au titre des produits de location associé aux paiements de loyer variables.



## 18. IMPÔTS SUR LE RÉSULTAT

	POUR LA PÉRIODE DE TROIS MOIS TERMINÉE LE 30 SEPTEMBRE		POUR LA PÉRIODE DE SIX MOIS TERMINÉE LE 30 SEPTEMBRE	
	2022	2021	2022	2021
<b>Charge d'impôt (recouvrement)</b>				
Recouvrement de la charge d'impôts	(2 408) \$	(732) \$	(3 260) \$	(1 734) \$
Charge d'impôt exigible (recouvrement)	6 384	(1 201)	8 628	(3 303)
<b>Total de la charge d'impôt (recouvrement)</b>	<b>3 976</b>	<b>(1 933)</b>	<b>5 368</b>	<b>(5 037)</b>
<b>Rapprochement du taux d'imposition effectif</b>				
Résultat (perte) excluant l'impôt	18 915	(7 149)	23 832	(19 504)
Taux national d'imposition	26,7 %	25,6 %	26,8 %	25,6 %
Impôt en appliquant le taux national d'imposition	5 032 \$	(1 830) \$	6 377 \$	(4 983) \$
Charges non déductibles	8	3	18	15
Différences temporaires	(1 316)	(319)	(1 537)	(334)
Autres rajustements	252	213	510	265
<b>Total de la charge d'impôt (recouvrement)</b>	<b>3 976 \$</b>	<b>(1 933) \$</b>	<b>5 368 \$</b>	<b>(5 037) \$</b>

La direction a comptabilisé les actifs d'impôts différés pour les pertes autres que des pertes en capital, et les différences temporaires dans la mesure où il est probable que ces actifs seront utilisés dans l'avenir.

## 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 :

POUR LA PÉRIODE TERMINÉE LE 30 JUIN HAUSSE (BAISSE)	POUR LA PÉRIODE DE TROIS MOIS TERMINÉE LE 30 SEPTEMBRE		POUR LA PÉRIODE DE SIX MOIS TERMINÉE LE 30 SEPTEMBRE	
	2022	2021	2022	2021
Créances clients et autres actifs	4 490 \$	9 374 \$	9 570 \$	3 883 \$
Créances à long terme	(264)	(311)	(562)	(654)
Dettes fournisseurs et autres créditeurs	777	433	(5 697)	(3 774)
Provisions	-	805	-	1 611
Effets à payer	459	474	924	943
Produits différés	9	40	40	(264)
Loyers reçus d'avance, dépôts et autres passifs	(238)	(14)	1 256	1 302
<b>Total</b>	<b>5 233 \$</b>	<b>10 801 \$</b>	<b>5 531 \$</b>	<b>3 047 \$</b>

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 Société 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 a acquis auprès de parties liées un bien immobilier en échange d'un effet à payer de 9,6 millions de dollars (0 \$ au 30 septembre 2021).

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 30 septembre 2021).

II. La Société détient des créances nettes sur des organismes et ministères fédéraux s'élevant à 1,4 million de dollars (1,9 million de dollars au 31 mars 2022).

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 1,9 million de dollars (1,8 million de dollars au 31 mars 2022) 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 30 septembre 2021) 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 30 septembre 2021).

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 0,3 million de dollars (0,5 million de dollars au 30 septembre 2021) 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 :

Pour la période terminée le 30 septembre	2022	2021
Avantages courants (1)	2 710 \$	2 533 \$
Avantages postérieurs à l'emploi (2)	122	112
	2 832 \$	2 645 \$

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 30 SEPTEMBRE 2022		NIVEAU 1		NIVEAU 2		NIVEAU 3	
Classement	Valeur comptable	Juste valeur					
<b>Actifs financiers</b>							
Créances à long terme	63 406 \$	-	\$	54 298		-	\$
<b>Passifs financiers</b>							
Effets à payer	283 631	-		239 237		-	
Facilités de crédit	44 800	-		44 800		-	

AU 31 MARS 2022		NIVEAU 1		NIVEAU 2		NIVEAU 3	
Classement	Valeur comptable	Juste valeur					
<b>Actifs financiers</b>							
Créances à long terme	62 844 \$	-	\$	56 254 \$		-	\$
<b>Passifs financiers</b>							
Effets à payer	271 565	-		238 358		-	
Facilités de crédit	38 000	-		38 000		-	

## 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

2022

30 SEPTEMBRE



2022

31 MARS



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 contrôlé 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.

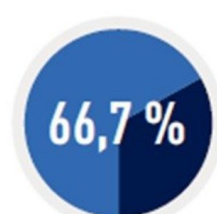
**PARTICIPATION**

**299, AVENUE CARLING**

OTTAWA (ONTARIO) | AMÉNAGEMENT DE TERRAIN

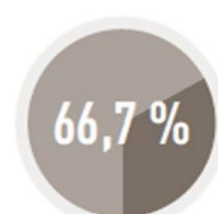
2022

30 SEPTEMBRE



2022

31 MARS



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 produit net provenant du bien immobilier. Ce billet sera financé en partie par la quote-part du partenaire tiers des effets à payer, qui est reflétée comme créance à long terme (voir la note 7).



#### PARTICIPATION

##### TERRAINS DE JERICHO

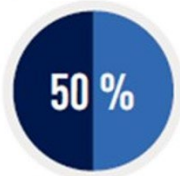
VANCOUVER (COLOMBIE-BRITANNIQUE) | AMÉNAGEMENT DE TERRAINS

2022

30 SEPTEMBRE

2022

31 MARS



##### TERRAINS DE LA RUE HEATHER

VANCOUVER (COLOMBIE-BRITANNIQUE) | AMÉNAGEMENT DE TERRAINS

2022

30 SEPTEMBRE

2022

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).

Les ententes d'aménagement de terrain sont contrôlées 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 produit net provenant du bien immeuble 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 30 septembre 2022 et les résultats d'exploitation et les flux de trésorerie du 1<sup>er</sup> avril 2022 au 30 septembre 2022 :



Au	Jericho		Terrains de Heather		Bosa		299, avenue Carling		Total	
	30 septembre 2022	31 mars 2022	30 septembre 2022	31 mars 2022	30 septembre 2022	31 mars 2022	30 septembre 2022	31 mars 2022	30 septembre 2022	31 mars 2022
Actifs	92 562 \$	95 168 \$	25 811 \$	25 458 \$	18 074 \$	17 666 \$	7 156 \$	7 174 \$	143 603 \$	145 466 \$
Passifs*	111 464	110 329	27 145	26 460	-	-	1 733	1 729	140 342	138 518

	Pour la période de trois mois terminée le 30 septembre									
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Produits	310	241	586	214	-	-	5	5	901	460
Dépenses	614	433	378	574	-	-	17	-	1 009	1 007
Résultat net (perte nette)	(304)	(192)	208	(360)	-	-	(12)	5	(108)	(547)
Flux de trésorerie provenant des (affectés aux) activités d'exploitation	(669)	(799)	(60)	3 630	389	(489)	(38)	(24)	(378)	2 318

	Pour la période de six mois terminée le 30 septembre									
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Produits	584	501	906	492	-	-	10	10	1 500	1 003
Dépenses	892	827	1 044	1 212	-	-	26	-	1 962	2 039
Résultat net (perte nette)	(308)	(326)	(138)	(720)	-	-	(16)	10	(462)	(1 036)
Flux de trésorerie provenant des (affectés aux) activités d'exploitation	(948)	(1 130)	(620)	2 565	12	(92)	22	(147)	(1 534)	1 196

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

En ce qui a trait au 299, avenue Carling, le remboursement de la quote-part du partenaire des coûts de projet provient des flux de trésorerie du partenariat en question.

La quote-part de la Société en ce qui a trait aux engagements à l'égard des biens immobiliers concernant la viabilisation des terrains et les autres frais d'aménagement pour les partenariats s'élève à 2,5 millions de dollars au 30 septembre 2022 (2,6 millions de dollars au 31 mars 2022) 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 tient à la possibilité que la Société ne puisse pas s'acquitter de ses obligations financières à leur échéance. Le tableau suivant présente un résumé du profil des échéances des passifs financiers de la Société selon les paiements contractuels non actualisés :

AU 30 SEPTEMBRE 2022	Au cours des 12 mois à venir		Par la suite	Total
Facilités de crédit (note 11)	44 800 \$		- \$	44 800 \$
Effets à payer (note 12)	29 636		267 222	296 858
Dettes fournisseurs et autres créditeurs (note 13)	23 851		1 597	25 448
	98 287 \$		268 819 \$	367 106 \$

AU 31 MARS 2022	Échéant d'ici au 31 mars 2022		Par la suite	Total
Facilités de crédit (note 11)	38 000 \$		- \$	38 000 \$
Effets à payer (note 12)	7 946		277 584	285 530
Dettes fournisseurs et autres créditeurs (note 13)	30 199		1 898	32 097
	76 145 \$		279 482 \$	355 627 \$

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 autorisations d'emprunter de 200 millions de dollars (200 millions de dollars au 31 mars 2022). Le pouvoir d'emprunt fixé à 100 millions de dollars de la SIC expire le 31 mars 2024. L'autorisation d'emprunter de 100 millions de dollars de PDP expire le 31 mars 2023. 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 125,4 millions de dollars étaient inutilisés le 30 septembre 2022 (125,1 millions de dollars au 31 mars 2022). 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 du marché, et il englobe le risque de change et le risque de taux d'intérêt.

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

Le risque de taux d'intérêt est le risque que les futurs flux de trésorerie provenant d'un instrument financier fluctuent en raison de changements dans les taux d'intérêt du marché. La Société est exposée au risque de taux d'intérêt sur ses facilités de crédit, ainsi que sa trésorerie et ses équivalents de trésorerie, qui reposent sur des taux d'intérêt variables. Les facilités de crédit servent à financer l'aménagement des terrains et à garantir les lettres de crédit de la Société. Une variation des taux d'intérêt n'aura pas d'incidence importante sur le résultat net ou sur le résultat global de l'exercice considéré. La trésorerie et les équivalents de trésorerie ont une exposition limitée au risque de taux d'intérêt en raison de leur courte durée. La répercussion d'une variation du taux d'intérêt de +/- 1 % ne serait pas importante pour l'état consolidé du résultat global (perte).

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 30 septembre 2022.

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 37,9 millions de dollars (46,6 millions de dollars au 31 mars 2022) 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 63,4 millions de dollars (62,8 millions de dollars au 31 mars 2022) englobent 62,5 millions de dollars (61,9 millions de dollars au 31 mars 2022) de créances sur les partenaires et 0,9 million de dollars (0,9 million de dollars au 31 mars 2022) 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 247,7 millions de dollars (238,1 millions de dollars au 31 mars 2022) et sont détenus par d'importantes institutions financières, qui sont notées AA par une agence de notation reconnue. La Société ne prévoit pas que les contreparties liées ne s'acquitteront pas de leurs obligations.

## 24. GESTION DU CAPITAL

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

	30 septembre 2022	31 mars 2022
Capitaux propres	651 492 \$	643 028 \$
Facilités de crédit	44 800	38 000
Effets à payer	283 631	271 565
Trésorerie et équivalents de trésorerie	244 072	234 522
Placements à court terme	3 624	3 624
Total	1 227 619 \$	1 190 739 \$

La Société détient des effets à payer à l'actionnaire. En vertu des accords connexes, ces effets ne sont exigibles que lorsque les biens immobiliers pour lesquels ils ont été émis génèrent des flux de trésorerie positifs, sauf dans le cas d'un billet de 19,0 millions de dollars qui vient à échéance en 2050.

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

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

La stratégie de la Société consiste à répondre à ses besoins en liquidités en utilisant les fonds en caisse, les flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation et des activités de financement, ainsi que les produits provenant de la vente de biens. Les produits locatifs, les recouvrements auprès de locataires, les ventes de terrains immobiliers, les produits liés aux attractions et à l'accueil, les intérêts et produits divers, les soldes de trésorerie disponible, les sommes puisées à même des facilités de crédit et le refinancement de dettes venant à échéance représentent les principales sources de capital utilisées par la Société pour payer les charges d'exploitation, les dividendes, 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 et de l'accueil, et ses activités d'aménagement immobilier. La Société prévoit combler ses besoins à court terme en liquidités en 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 frais 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 0,9 million de dollars pour la période terminée le 30 septembre 2022 (0,9 million de dollars au 30 septembre 2021).