



5

CE QUE NOUS FAISONS
ET POURQUOI

6

FAITS SAILLANTS FINANCIERS

8

NOTRE APPROCHE

9

LETTRE AU MINISTRE

10

LETTRE DU PRÉSIDENT-
DIRECTEUR GÉNÉRAL

12

RESPONSABILITÉ SOCIALE
DE L'ENTREPRISE

13

GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

16

RAPPORT DE GESTION

48

DÉCLARATION

50

RAPPORT DE L'AUDITEUR

54

ÉTATS FINANCIERS
CONSOLIDÉS

60


NOTES ANNEXES AUX ÉTATS
FINANCIERS CONSOLIDÉS

NOUS SOMMES LA SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE DU CANADA

La Société immobilière du Canada limitée (SICL) est une société d'État fédérale autofinancée qui présente ses résultats au Parlement du Canada par l'entremise de la ministre des Services publics et de l'Approvisionnement. La SICL est une société régie par la *Loi canadienne sur les sociétés par actions* incluse dans la partie 1 de l'annexe III de la *Loi sur la gestion des finances publiques*, et un mandataire de Sa Majesté.

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

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

 Bien ou site immobilier*

 Attraction touristique*

COLOMBIE-BRITANNIQUE

- 1 Terrains de Heather, Vancouver
- 2 Terrains de Jericho, Vancouver

ALBERTA

- 3 Currie, Calgary
- 4 Village à Griesbach, Edmonton

MANITOBA

- 5 Naawi-Oodena, Winnipeg

ONTARIO

- 6 1, rue Port Est, Mississauga
- 7 Parc Downsview, Toronto
- 8 Terrains de Downsview, Toronto
- 9 65 Navy Wharf Court, Toronto
- 10 Tour CN, Toronto
- 11 Complexe de la rue Booth, Ottawa
- 12 299, avenue Carling, Ottawa
- 13 Village des Riverains / Wateridge Village, Ottawa
- 14 1495, chemin Heron, Ottawa

QUÉBEC

- 15 Centre des sciences de Montréal
- 16 Vieux-Port de Montréal
- 17 Pointe-du-Moulin, Montréal
- 18 Bassin Wellington, Montréal
- 19 Pointe-de-Longueuil, Montréal

NOUVELLE-ÉCOSSE

- 20 Parc Shannon, Halifax

TERRE-NEUVE-ET-LABRADOR

- 21 Pleasantville, St. John's

* Les emplacements sur la carte sont approximatifs.

INSPIRE JERICO

VILLAGE AT A
GRIESBACH

currie

WATERIDGE | VILLAGE DES
VILLAGE | RIVERAINS

LA TOUR
CN
TOWER

PARC
DOWNSVIEW
PARK

MONTRÉAL
SCIENCE
CENTRE

OLD
PORT
MONTRÉAL

Pleasantville
mieux de deux rivières,
au centre de tout.

CE QUE NOUS FAISONS ET POURQUOI

La SICL a l'expertise, la vision et la passion nécessaires pour enrichir la vie des Canadiens en leur offrant des lieux où il fait bon vivre, travailler, apprendre et se divertir.

En tirant parti de ses filiales, la Société transforme les anciennes propriétés du gouvernement du Canada et les réintègre dans les collectivités locales, tout en assurant leur durabilité et leur viabilité commerciale.

La SICL investit dans les attractions touristiques de renommée mondiale qu'elle possède et gère au Canada.

Dans le cadre de toutes ses activités, la Société s'efforce d'offrir aux Canadiens la meilleure valeur et un excellent rendement financier. Depuis la reprise de ses activités en 1995, la SICL a rapporté plus d'un milliard de dollars au gouvernement du Canada sous la forme de dividendes déclarés, de paiement de terrains excédentaires achetés au gouvernement fédéral et d'impôts sur le résultat versés.

Les activités de la Société permettent de garantir que les propriétés excédentaires du gouvernement qui sont acquises sont réaménagées ou gérées de manière à exploiter leur valeur optimale, tant financière que non financière.

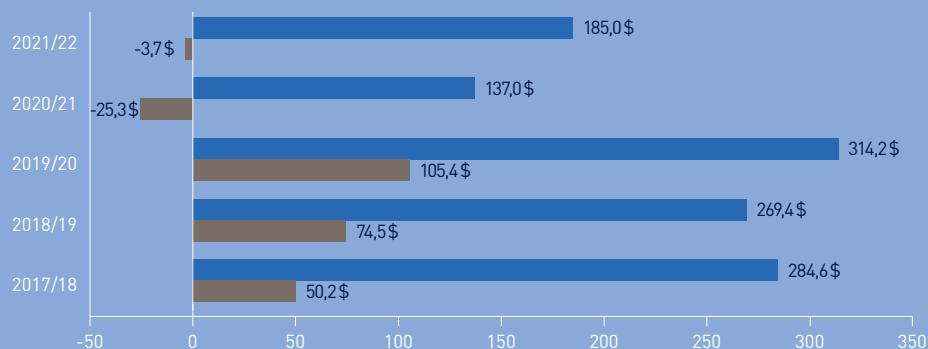


FAITS SAILLANTS FINANCIERS

*Tous les montants des graphiques sont en millions.

PRODUIT ET BÉNÉFICE NET AVANT IMPÔTS

■ Produit : 1 190,2 \$
■ BNAI : 201,1 \$

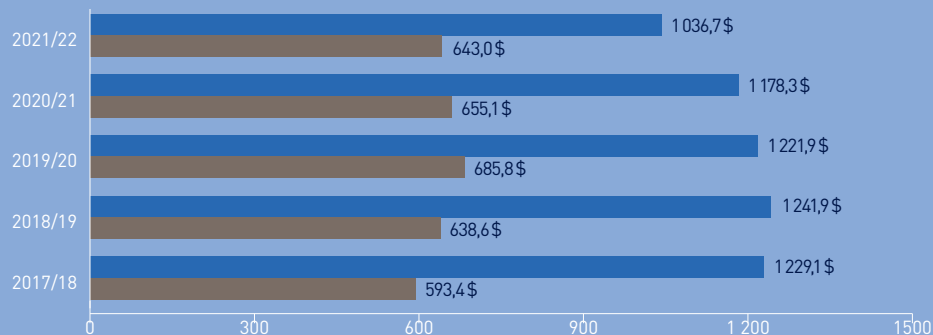


Au cours des cinq derniers exercices, la Société a généré des produits consolidés de près de 1,2 milliard de dollars, pour une moyenne d'environ 240 millions de dollars par année.

La Société a constamment généré un rendement financier solide. Bien que les derniers exercices aient été fortement touchés par la pandémie, la Société a généré plus de 200 millions de dollars de bénéfice, pour un rendement de 17 % des produits consolidés.

ACTIFS ET CAPITAUX PROPRES

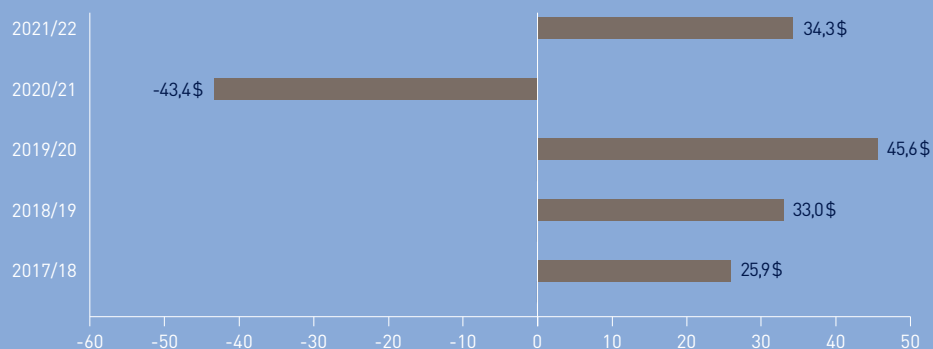
■ Actifs
■ Capitaux propres



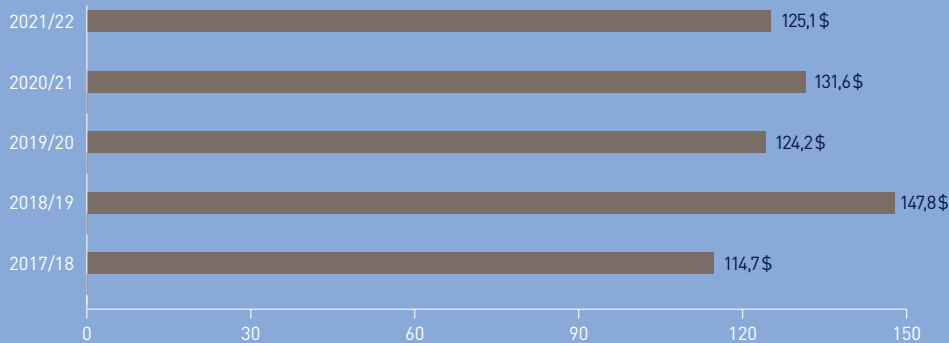
La base d'actifs de la Société a diminué en raison des versements effectués à l'actionnaire, qui se sont élevés à près de 160 millions de dollars en 2021/22 seulement. La Société a été en mesure d'augmenter ses capitaux propres de près de 50 millions de dollars au cours des cinq derniers exercices.

FLUX DE TRÉSORERIE D'EXPLOITATION

Grâce à ses excellents résultats financiers au cours des cinq derniers exercices, la Société a été en mesure de générer près de 100 millions de dollars en liquidités de ses activités d'exploitation.

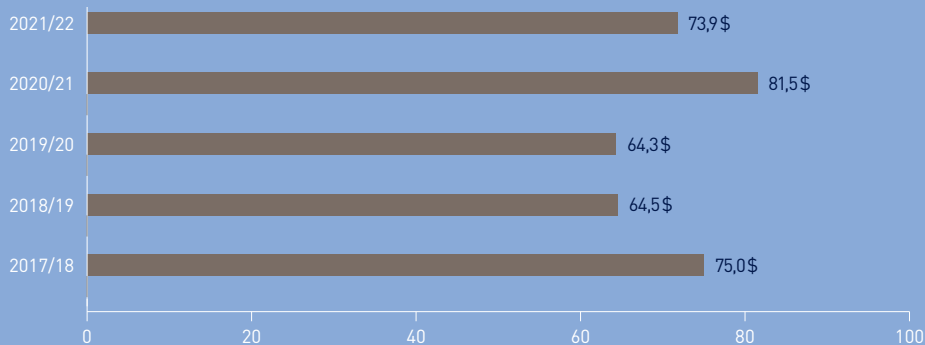


FACILITÉS DE CRÉDIT



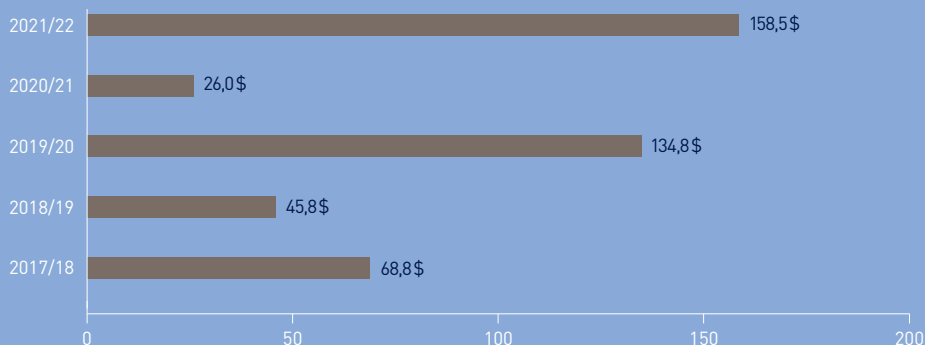
La Société s'est servie de son encaissement important pour limiter les emprunts au titre de ses facilités de crédit. En général, le montant disponible au titre de la facilité de crédit, qui sert surtout à garantir les lettres de crédit auprès des municipalités, a augmenté sensiblement au cours des cinq derniers exercices.

INVESTISSEMENT EN CAPITAL



La Société continue d'investir dans l'immobilier et les attractions touristiques. Au cours des cinq derniers exercices, la Société a compté plus de 360 millions de dollars d'investissements, dont plus de 70 millions de dollars au cours de l'exercice 2020/21. Ces investissements sont essentiels pour faire avancer les projets immobiliers et jouent un rôle déterminant pour maintenir et améliorer les attractions touristiques de la Société au Vieux-Port de Montréal, à la Tour CN et au Parc Downsview.

RENDEMENT POUR L'ACTIONNAIRE



La Société verse des contributions financières à son actionnaire sous forme de dividendes, de billets à ordre, de versements d'impôt sur le revenu et de paiements de partage des produits des ventes. La Société a versé près de 160 millions de dollars à son actionnaire en 2021/22, et plus de 430 millions de dollars au cours des cinq derniers exercices.

NOTRE APPROCHE

Les activités de la SICL se divisent en deux secteurs d'activités distincts, mais complémentaires, afin d'optimiser le rendement de son travail au profit de tous les Canadiens et de son actionnaire, le gouvernement du Canada.

IMMOBILIER

Après l'achat auprès du gouvernement du Canada d'un terrain à aménager à la juste valeur de marché, la Société immobilière du Canada exerce son expertise en vue de l'aménager et de le vendre. Pour les propriétés en cours de réaménagement, la SIC fait participer pleinement la collectivité et les fonctionnaires municipaux, afin de collaborer à la création d'un plan fondé sur un consensus pour la propriété, et ce, en tenant compte des environs. La SIC présente ensuite des demandes à la municipalité pour obtenir les autorisations de planification requises. En général, des parcs, des routes et des services sont installés, et le terrain est vendu à des constructeurs conformément au plan approuvé.



INSPIRE JERICO

WATERIDGE
VILLAGE



VILLAGE DES
RIVERAINS



ATTRACTIONS TOURISTIQUES

La Société présente une excellente feuille de route en accumulant des réussites financières constantes sur le plan de la gestion et de l'exploitation de quelques-uns des sites les plus emblématiques et ayant la plus grande importance historique au Canada, comme La Tour nationale du Canada et le Parc Downsview, à Toronto, ainsi que le Centre des sciences de Montréal et le Vieux-Port de Montréal. La Société a su faire preuve d'excellence particulièrement dans l'élaboration de programmes de marketing novateurs, d'améliorations et d'initiatives, et ce, en intégrant des améliorations en matière de développement durable et d'accessibilité, tout cela dans le but d'attirer des millions de visiteurs de la région et de l'étranger.





LETTRE AU MINISTRE

À l'approche de la fin de mon mandat de présidente du Conseil d'administration, ces remarques préliminaires seront mes derniers mots écrits au nom du Conseil d'administration. En ce moment, je suis remplie d'une immense fierté. Si la pandémie a perturbé et bouleversé nos activités quotidiennes, elle a également permis de faire ressortir ce que je crois être le meilleur de notre personnel. Au cours des deux ou trois dernières années, j'ai été continuellement étonnée par le leadership dont font preuve le Conseil d'administration et l'équipe de la haute direction de la Société. Je suis également inspirée par leur résilience et leur engagement continu à offrir la meilleure valeur et le meilleur rendement financier aux Canadiens.

Tout en continuant à accompagner le gouvernement du Canada dans ses efforts pour que le pays retrouve une situation normale après la pandémie, nous avons repris l'ensemble de nos activités. Nous menons des consultations publiques actives sur des projets à l'échelle du pays, dans le cadre desquelles nous nous engageons auprès des Canadiens à réintégrer les anciennes terres fédérales dans leurs collectivités. L'un de nos engagements les plus récents concerne Ottawa, où nous envisageons un nouvel avenir pour l'ancienne propriété fédérale située au 1495, chemin Heron. Après deux cycles de mobilisation, nous préparons actuellement un plan conceptuel privilégié que la communauté devra examiner.

Sur la côte ouest, même si la mobilisation publique pour les Terrains de Heather à Vancouver est à présent terminée, le processus continue d'être reconnu par les pairs de notre secteur d'activité. En juillet 2021, l'Institut canadien des urbanistes a

rendu hommage à la Société immobilière du Canada, à la bande de Musqueam, à la Nation Squamish et à la Nation Tsleil-Waututh (MST), ainsi qu'à DIALOG, le planificateur du projet, en leur décernant le prix d'excellence en planification dans la catégorie Planifier la réconciliation. Ce prix reconnaît la participation importante de nos agents de liaison culturelle et des membres de la communauté MST, ce qui s'est traduit par un exemple inspirant de cocréation entre gouvernements et promoteurs autochtones et non autochtones.

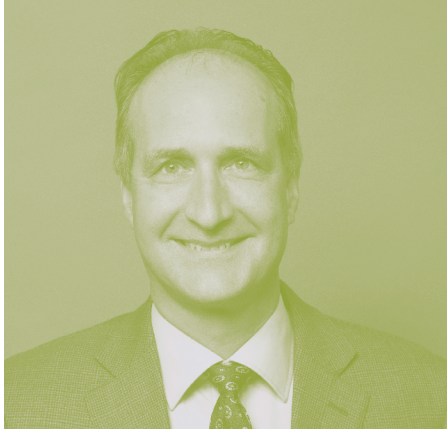
En ce qui concerne l'année à venir, nous avons hâte de commencer les travaux de revitalisation du Vieux-Port de Montréal. En août 2021, aux côtés d'Anita Anand, alors ministre des Services publics et de l'Approvisionnement, nous avons annoncé un investissement de 50 millions de dollars pour améliorer l'infrastructure de cette attraction phare du Québec. Ces améliorations s'appuient sur la consultation publique exhaustive que nous avons menée en 2015 et font partie du plan directeur final du site. Personnellement, je suis impatiente de voir les fruits de ce projet pluriannuel et j'applaudis l'équipe du projet pour le travail formidable qu'elle a accompli jusqu'à présent.

Avant de conclure, je voudrais profiter de l'occasion qui m'est donnée pour remercier les nombreuses personnes qui ont fait de mon mandat au Conseil d'administration le plaisir d'une vie.

À mes collègues membres du Conseil d'administration, je vous remercie pour vos connaissances et votre expérience approfondies, qui nous ont permis de diriger avec confiance et certitude. À l'équipe de haute direction de la Société, je suis humblement touchée par la confiance que vous m'avez accordée et je serai éternellement reconnaissante de votre soutien et de votre camaraderie. Plus particulièrement, je tiens à exprimer ma profonde gratitude à notre actionnaire, sans qui cette expérience n'aurait pas été possible. Ce fut un honneur de travailler aux côtés de vos ministres pour faire avancer les priorités du gouvernement fédéral.

Je vous souhaite beaucoup de succès, à vous et aux employés de la Société immobilière du Canada, dans le travail que vous accomplissez pour enrichir la vie quotidienne des Canadiens.

Jocelyne Houle
Présidente du Conseil d'administration



LETTRE DU PRÉSIDENT- DIRECTEUR GÉNÉRAL

En ce début de troisième année de pandémie, la Société immobilière du Canada connaît une reprise économique. Au cours de l'exercice 2021/22, la Société a généré des produits de 185 millions de dollars et un flux de trésorerie d'exploitation de plus de 34 millions de dollars. De plus, nous sommes heureux d'avoir versé près de 160 millions de dollars à notre actionnaire, portant le remboursement total depuis nos débuts à près de 1,6 milliard de dollars.

Notre division Attractions a été particulièrement touchée par la pandémie. Tout comme pendant l'exercice précédent, la Tour CN et le Centre des sciences de Montréal ont été fermés durant la majeure partie de l'exercice 2021/22. J'ai toutefois le plaisir de vous informer que, pour la première fois depuis le début de la pandémie, toutes nos attractions touristiques sont désormais accessibles et de nouveau exploitées pleinement, offrant ainsi des expériences inoubliables aux clients.

À la Tour CN, nous nous efforçons d'améliorer davantage l'expérience des visiteurs. En juillet 2021, aux côtés d'Anita Anand, alors ministre des Services publics et de l'Approvisionnement, nous avons annoncé un investissement de 21 millions de dollars pour moderniser la terrasse extérieure de la Tour CN. Cet investissement marque la troisième phase de rénovation de l'attraction touristique de renommée mondiale. Depuis 2017, nous avons investi un total de 42 millions de dollars pour améliorer la Tour CN et la rendre plus accessible aux visiteurs, quelles que soient leurs capacités physiques.

Sur le plan de l'immobilier, nous continuons de travailler de près avec la Treaty One Nation¹, à Winnipeg, afin de réaliser un plan directeur conjoint pour la collectivité Naawi-Oodena. En prévision du prochain exercice, la Société immobilière du Canada s'attend à devenir propriétaire de la portion des terres qui lui a été allouée (soit 32 %). La portion restante, représentant 68 % des terres, servira à l'établissement d'une réserve urbaine détenue en

commun par les sept Premières Nations signataires. En outre, nous prévoyons réaliser d'importants progrès dans le cadre du projet de réaménagement des Terrains de Heather, à Vancouver. À la suite de l'approbation de notre plan de zonage par la Ville de Vancouver, nous commencerons, en partenariat avec la bande de Musqueam, la Nation Squamish et la Nation Tsleil-Waututh, à travailler sur ce projet d'aménagement tant attendu.

Notre modèle de mobilisation hybride est très utile pour notre entreprise. Les assemblées publiques virtuelles nous permettent d'étendre notre portée et de diversifier les groupes d'intervenants participants. Nos mobilisations publiques à Ottawa pour les Buttes de la Confédération et à Toronto pour l'initiative id8 Downsview ont suscité énormément d'intérêt dans les collectivités touchées.

Fruit d'une collaboration entre la Société immobilière du Canada et Services publics et Approvisionnement Canada, le deuxième cycle de mobilisation pour les Buttes de la Confédération devrait commencer au printemps. Nous présenterons alors notre vision et nos principes directeurs pour le site. Par ailleurs, le processus de mobilisation concernant notre plan-cadre pour l'initiative id8 Downsview est maintenant terminé. Le processus, échelonné sur 18 mois et divisé en trois cycles de mobilisation, nous a permis d'obtenir l'avis de plus de 3 000 personnes. De concert avec Northcrest Developments, nous avons soumis un plan-cadre à la Ville de Toronto en septembre 2021. À la suite de son examen, nous l'utiliserons pour modifier le Plan secondaire du secteur Downsview.

Après plus de deux ans de perturbations sans précédent, nous prenons des mesures judicieuses pour reprendre le chemin de la croissance. Notre présidente sortante, Jocelyne Houle, a grandement contribué à cette reprise et, au nom de tous les employés, je la remercie pour son incroyable leadership.

Je suis persuadé que la Société réussira toujours à s'adapter, peu importe ce que l'avenir nous réserve.

Notre entreprise est solide et nos employés sont extrêmement résilients.

Robert Howald
Président-directeur général

¹ Les sept Premières Nations qui sont représentées par la Treaty One Nation sont les suivantes : la Nation ojibway de Brokenhead, la Première Nation de Long Plain, la Première Nation de Peguis, la Première Nation anishinaabe de Roseau River, la Première Nation de Sagkeeng, la Première Nation ojibway de Sandy Bay et la Première Nation de Swan Lake.

RESPONSABILITÉ SOCIALE DE L'ENTREPRISE

Que ce soit au Canada ou ailleurs dans le monde, la pandémie de COVID-19 s'est vite transformée en grave problème de santé publique. Les perturbations majeures et soudaines dans la vie de tous les jours ont causé un traumatisme psychologique et émotionnel chez de nombreuses personnes, qui risquent d'en ressentir les effets bien au-delà de la pandémie. De plus, une partie importante des communautés vulnérables et à risque a été isolée de la société, en raison de la distanciation physique et des restrictions en matière de rassemblement.

En tant que société d'État fédérale, la Société travaille à enrichir la vie quotidienne de tous les Canadiens. Et pendant les deux dernières années, cet objectif est devenu plus important que jamais. Même si la Société évalue souvent son rendement en fonction de facteurs économiques, elle a également la responsabilité de promouvoir certains avantages non financiers.

C'est ce qu'elle a fait pour les Canadiens pendant l'exercice 2021/22, en mettant l'accent sur des valeurs communes, comme la diversité, l'équité et l'inclusion, la collaboration avec les communautés autochtones, les logements abordables, l'accessibilité et la résilience climatique. Les derniers résultats du tableau d'évaluation équilibrée reflètent d'ailleurs le fruit de ce travail. Le Programme de tableau de bord équilibré est basé sur cinq piliers qui représentent le travail de la Société : la viabilité financière, les communautés inclusives, la durabilité environnementale, la mobilisation et les milieux de travail sains. Ces piliers sont répartis entre les divisions de la Société et comportent des mesures prévues qui sont établies annuellement, afin de créer une base de référence pour le rendement de la Société au fil du temps.



Pour en savoir plus sur le Programme de tableau de bord équilibré et les efforts de la Société en matière de responsabilité sociale d'entreprise, veuillez consulter le rapport 2021/22 sur la responsabilité sociale de l'entreprise, accessible à l'adresse <https://www.clc-sic.ca/francais/rapports-et-depenses>.

GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

Le Conseil d'administration de la SICL a maintenu un cadre de gouvernance solide durant l'exercice 2021/22, ce qui a permis à la Société de continuer à servir en tant que société d'État de développement immobilier et de gestion des attractions du gouvernement du Canada.

CONSEIL D'ADMINISTRATION DE LA SICL ET CONSEILS DE SES FILIALES

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

LES COMITÉS DU CONSEIL ET LEURS FONCTIONS

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

COMITÉ DES ATTRACTIONS TOURISTIQUES

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

COMITÉ DE VÉRIFICATION ET DES RISQUES

Le comité de vérification et des risques assiste le Conseil d'administration de la Société dans la surveillance : (i) du processus de communication de l'information financière et de la qualité, de la transparence et de l'intégrité des états financiers de la Société et des autres renseignements connexes rendus publics; (ii) des contrôles financiers internes de la Société; (iii) de la conformité de la Société aux exigences légales et réglementaires relatives aux états financiers et à la communication de l'information financière; (iv) du travail et de l'indépendance des auditeurs externes de la Société; et (v) du rendement financier de la Société par rapport au plan d'entreprise.

Le comité de vérification et des risques a aussi pour mandat de s'assurer que la Société prend les mesures appropriées pour mesurer, surveiller, gérer et atténuer les risques associés aux activités de la Société. Il a aussi le pouvoir d'enquêter sur les activités de la Société.

COMITÉ DE GOUVERNANCE

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

COMITÉ DES RESSOURCES HUMAINES

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

COMITÉ IMMOBILIER

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

APPROCHE COMMUNAUTAIRE DU CONSEIL

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

FORMATION CONTINUE DES ADMINISTRATEURS

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

PARTICIPATION ET RÉMUNÉRATION DES ADMINISTRATEURS

Il y a eu neuf réunions du Conseil d'administration au cours du dernier exercice. Trois de ces rencontres ont eu lieu en personne, et six, par vidéoconférence. Les administrateurs ont également assisté à une séance de planification stratégique du Conseil de deux jours en février 2022. La rémunération de la présidente du Conseil et des administrateurs, qui est fixée par le gouverneur en conseil, consiste en des honoraires annuels payés d'avance de 9 400 dollars pour la présidente et de 4 500 dollars pour les administrateurs, en plus d'un émolument de 375 dollars pour la présidente et les administrateurs. Le tableau ci-dessous indique la participation des administrateurs aux réunions et conférences téléphoniques de la SICL durant l'exercice financier.

MEMBRE DU CONSEIL	RÉUNIONS
Jocelyne Houle	9/9
Victoria E. Bradbury	9/9
John W. Campbell	9/9
Margaret MacDonald	9/9
Kaye Melliship	9/9
Daniel Shindleman	9/9
Toni Varone	9/9

VUE D'ENSEMBLE DE L'ÉQUIPE

CONSEIL D'ADMINISTRATION

au 31 mars 2022



Jocelyne Houle
Présidente



Victoria E.
Bradbury



John W.
Campbell



Margaret
MacDonald



Kaye Melliship



Daniel Shindleman



Toni Varone

HAUTE DIRECTION



Robert Howald
Président-
directeur général



Greg Barker
Chef des affaires
juridiques et
secrétaire
général



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



Tara Dinsmore
Vice-présidente,
Immobilier (région
de la capitale
nationale et
Atlantique) et
acquisitions



Chris Elkey
Vice-président,
Immobilier (Ouest)



Peter George
Chef de
l'exploitation,
Tour CN



Marcelo Gomez-
Wiuckstern
Vice-président,
Communications
d'entreprise



Deana Grinnell
Première vice-
présidente,
Immobilier



Neil Jones
Premier vice-
président,
Attractions



Teresa Law
Vice-présidente,
Ressources
humaines



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



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

RAPPORT DE GESTION

**POUR L'EXERCICE SE TERMINANT
LE 31 MARS 2022**

Le présent rapport de gestion fournit d'importants renseignements sur les activités de la Société immobilière du Canada limitée (la « SICL » ou la « Société »), le rendement financier pour l'exercice se terminant le 31 mars 2022, et 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 7 juin 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/francais.

FAITS SAILLANTS SUR LE RENDEMENT

<i>En millions de dollars, sauf la marge bénéficiaire</i>	Exercice se terminant le 31 mars 2022	Exercice se terminant le 31 mars 2021	Variation (%)	Période de trois ans se terminant le 31 mars 2022
Produit brut	185,0 \$	137,0 \$	35,0 %	636,2 \$
Total du bénéfice d'exploitation*	32,8	19,0	73,0 %	203,6
Total de la marge bénéficiaire d'exploitation*	17,7 %	13,8 %	3,9 %	32,0 %
Total du bénéfice net (perte)	(2,0)	(20,8)	90,4 %	54,4
Acquisitions	-	7,6	s.o.	9,4
Investissement	73,9	81,5	(9,3) %	219,8
Liquidités provenant des (affectés aux) activités d'exploitation	34,3	(43,4)	179,0 %	36,5
Total des facilités de crédit**	125,1	131,6	(4,9) %	125,1
Impôts sur le résultat (nets) versés	(5,4)	16,0	s.o.	13,2
Dividendes au gouvernement du Canada	10,0	10,0	-	50,0
Partage des produits des ventes, remboursements initiaux et remboursements d'effets au gouvernement du Canada	153,9	-	s.o.	256,0
Total des actifs**	1 036,7	1 178,3	(12,0) %	1 036,7

* Bénéfice d'exploitation = total du bénéfice net avant l'impôt sur le revenu, les intérêts et les autres dépenses, la perte de valeur, les coûts antérieurs à l'acquisition ainsi que les radiations et les frais généraux et administratifs.

** Le total des facilités de crédits disponibles et le total de l'actif indiqués dans les deux colonnes correspondent au solde de clôture au 31 mars 2022. Les faits saillants sur le rendement sont abordés plus en détail à la rubrique « Ressources, risques et liens ».

FAITS SAILLANTS DE L'EXERCICE 2021/22

FINANCES

- La Société a généré des produits de 185,0 \$, une hausse de 35 % par rapport à l'exercice précédent.
- La Société a généré un bénéfice d'exploitation de 32,8 \$ ainsi qu'un flux de trésorerie lié aux activités de 34,3 \$, ce qui représente une augmentation de 13,8 \$ (ou 73 %) et de 77,7 \$ respectivement, comparativement à l'exercice précédent.
- La Société a investi 73,9 \$, surtout dans ses aménagements immobiliers au sein

de collectivités partout au pays et dans ses attractions touristiques.

- La Société a effectué des remboursements de 153,9 \$ de billets à ordre aux anciens gardiens des biens et a versé un dividende de 10,0 \$ à son actionnaire.

EXPLOITATION

- La Tour CN a rouvert ses portes à la fin du mois de juillet 2021 et le Centre des sciences de Montréal (le « CSM ») a fait de même à la fin du mois de septembre 2021 en se conformant aux protocoles et restrictions de santé publique à l'échelle provinciale et locale.
- En raison des restrictions imposées par le gouvernement et la santé publique au Québec

et en Ontario, le CSM a dû suspendre ses activités vers la fin de décembre 2021, et au début de janvier 2022, la même obligation ayant été imposée à la Tour CN. Cette dernière a pu reprendre ses activités à la fin du mois de janvier 2022 et le CSM, vers la mi-février 2022.

- Malgré la suspension des activités au cours de l'exercice, les attractions touristiques de la Société ont accueilli près de 600 000 invités payants, ce qui représente une augmentation de près de 500 000 visiteurs par rapport à l'exercice précédent.
- Pendant l'exercice, la Société a conclu des transactions dans le cadre de trois projets immobiliers aux termes de l'Initiative des terrains fédéraux, un programme visant à transformer les propriétés fédérales excédentaires en logements abordables.

AUTRES FAITS SAILLANTS

- Le poste vacant de président-directeur général a été pourvu au cours de l'exercice. Robert Howald a été nommé par décret au poste de président-directeur général de la SICL pour un mandat de deux ans, à compter du 8 avril 2021.
- Le mandat de la présidente du Conseil d'administration de la SICL, Jocelyne Houle, a été reconduit pour une durée d'un an, à compter du 19 juin 2021. Après la fin de l'exercice, son mandat a été prolongé jusqu'au 30 septembre 2022 ou jusqu'à ce qu'une nouvelle personne soit nommée à ce poste, selon la date la plus rapprochée.

RÉSUMÉ FINANCIER DES TROIS DERNIERS EXERCICES

- Au cours des trois derniers exercices – ce qui inclut deux années profondément marquées par la pandémie de COVID-19 – la Société a été en mesure de générer des produits de 636,0 \$.
- Au cours des trois derniers exercices, la Société a investi plus de 219,0 \$ dans ses aménagements immobiliers au sein de collectivités partout au pays ainsi que dans ses attractions touristiques.
- Au cours des trois derniers exercices, la Société a versé une contribution de 319,2 \$ à son

actionnaire sous forme de dividendes 50,0 \$, de versements d'impôt sur le revenu 13,2 \$, de remboursements de billets à ordre 177,8 \$ et de paiements de partage des produits des ventes 78,2 \$.

MISE À JOUR SUR LES ACTIVITÉS

Le 11 mars 2020, l'Organisation mondiale de la Santé a reconnu le caractère pandémique de l'écllosion et de la propagation du virus de la COVID-19. Les organismes gouvernementaux, les organismes de santé et autres ont fait des efforts pour contenir la propagation de la COVID-19. Ils ont notamment mis en place des mesures de restriction telles que la fermeture d'entreprises, l'interdiction de voyager, la quarantaine obligatoire, les règles de distanciation physique, les limites relatives aux rassemblements, les exigences en matière de vaccination et les protocoles d'auto-isolement.

La pandémie de COVID-19 a eu, et continue d'avoir, un effet considérable sur la Société, ses employés, ses locataires et les Canadiens en général.

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, nous ne sommes jamais à l'abri d'une nouvelle vague, comme nous avons pu le constater à la fin de 2021 et au début de 2022, où des restriction ont dû être imposées de nouveau, ralentissant du même coup la reprise économique.

Globalement, de nombreuses tendances se dessinent maintenant que l'économie se remet petit à petit de la crise engendrée par la pandémie :

- Au Canada, la croissance économique est forte et on s'attend à ce qu'elle continue de bien se porter en 2022 et en 2023;
- Le taux de chômage a régressé pour atteindre un creux historique et devrait demeurer à ce niveau dans un avenir prévisible; cela se

traduira par des bénéfices plus élevés, mais aussi par une plus grande pression sur la croissance du revenu en raison de la demande;

- Le phénomène de la « Grande Démission » de la main-d'œuvre en ce temps de pandémie exerce une énorme pression sur les employeurs, y compris sur la Société, en ce qui a trait au recrutement et au maintien en poste des employés;
- L'inflation est à son plus haut niveau depuis des décennies et va à contre-courant des tendances historiques récentes, 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;
- Après avoir atteint un creux historique dans les deux dernières années, les taux d'intérêt recommencent à augmenter;
- Les voyages et le tourisme reprennent à la suite de la réouverture tant attendue des frontières. Cependant, pour ce qui est des voyages internationaux, il faudra probablement attendre quelques années avant de retrouver les niveaux observés avant la pandémie.

À court terme, toutes ces tendances créent un type d'incertitude différent de celui causé par la pandémie au cours des deux dernières années.

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

Les risques et les conséquences éventuelles liés à la COVID-19 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 Parc 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 touristiques

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

La division 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 différentes provinces du pays qui en sont à diverses phases d'aménagement, et notamment des biens importants 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 secteurs clés : 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.

GOVERNANCE

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

Le total des dépenses encourues par le Conseil d'administration pour l'exercice se terminant le 31 mars 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 0,4 \$ (0,3 \$ au 31 mars 2021). Les dépenses encourues par le Conseil d'administration et la haute direction sont publiées sur le site Web de la SIC à l'adresse www.clc-sic.ca/francais/rapports-et-depenses.

OBJECTIFS ET 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 la 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 de la Société. Les pages qui suivent présentent une discussion concernant les changements importants survenus dans chacune de ces composantes pour l'exercice terminé le 31 mars 2022 par rapport à la période précédente.

La pandémie de COVID-19 a eu des répercussions importantes sur les résultats financiers de la Société pendant les deux derniers exercices, plus particulièrement sur ceux de sa division Attractions. À la mi-mars 2020, les activités de la Tour CN et du CSM ont été temporairement suspendues en raison de la pandémie de COVID-19. La Tour CN et le CSM ont été partiellement rouverts au cours du troisième trimestre de l'exercice précédent. Pendant l'exercice 2021/22, la Tour CN a rouvert ses portes le 23 juillet 2021, après avoir été fermée d'octobre 2020 à juillet 2021. Quant au CSM, il a fermé en octobre 2020 et a pu rouvrir en septembre 2021. En raison des restrictions imposées par le gouvernement et la santé publique au Québec et en Ontario, le CSM a dû suspendre ses activités vers la fin de décembre 2021, et au début de janvier 2022, la même obligation ayant été imposée à la Tour CN. Cette dernière a pu reprendre ses activités à la fin du mois de janvier 2022 et le CSM, vers la mi-février 2022.

<i>Exercice se terminant le 31 mars</i>	2022	2021
Ventes immobilières	105,9 \$	88,0 \$
Attractions, aliments, boissons et autres produits d'accueil	35,7	10,4
Activités de location	38,3	32,4
Intérêts et autres produits divers	5,1	6,2
Produit brut	185,0 \$	137,0 \$
Frais généraux et administratifs	30,3	31,4
Perte avant impôts	(3,7)	(25,3)
Résultat net (perte) et résultat global (perte) après impôts	(2,0)	(20,8)

Exercice se terminant le 31 mars 2022 Exercice se terminant le 31 mars 2021

RÉSULTATS PAR ENTITÉ	Exercice se terminant le 31 mars 2022				Exercice se terminant le 31 mars 2021			
	SVPM	PDP	SIC	TOTAL	SVPM	PDP	SIC	TOTAL
Ventes immobilières	- \$	- \$	105,9 \$	105,9 \$	- \$	20,8 \$	67,2 \$	88,0 \$
Attractions, aliments, boissons et autres produits d'accueil	4,3	0,1	31,3	35,7	2,6	-	7,8	10,4
Activités de location	6,0	13,0	19,3	38,3	1,8	12,8	17,8	32,4
Intérêts et autres produits divers	1,2	0,3	3,6	5,1	1,1	0,1	5,0	6,2
Produit brut	11,5 \$	13,4 \$	160,1 \$	185,0 \$	5,5 \$	33,7 \$	97,8 \$	137,0 \$
Frais généraux et administratifs	4,6	0,9	24,8	30,3	5,7	1,0	24,7	31,4
Résultat (perte) avant impôts	(14,9)	(3,3)	14,5	(3,7)	(25,7)	13,6	(13,2)	(25,3)
Résultat global (perte) après impôts	(10,9)	(2,5)	11,4	(2,0)	(20,3)	10,0	(10,5)	(20,8)

PRODUITS

Le produit brut se chiffrait à 185,0 \$ et provenait de quatre sources principales :

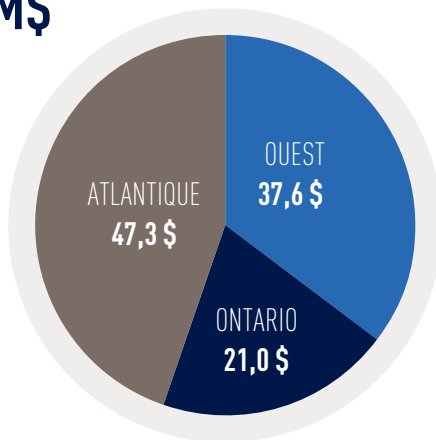
1) VENTES IMMOBILIÈRES

Les ventes immobilières de 105,9 \$ pour l'exercice comprennent les ventes de biens immobiliers aménagés à titre de terrains à bâtir et vendus à des constructeurs pour des usages résidentiels, commerciaux ou mixtes. Les produits englobent les ventes conclues dans des projets particuliers à travers le pays, en fonction des différents marchés et des cycles de vie des projets.

Les ventes de biens immobiliers par région sont les suivantes :

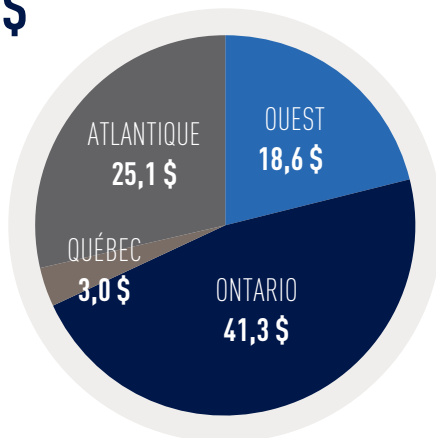
TOTAL 2021/22

105,9 M\$



TOTAL 2020/21

88,0 M\$



La Société a généré un solide bénéfice brut de 40,9 \$ (ou 38,6 %) sur les ventes de biens immobiliers pour l'exercice. Par le passé, la Société réussissait à réaliser des marges bénéficiaires importantes au moyen de son processus d'aménagement. Au cours des cinq derniers exercices, le bénéfice brut moyen de la Société s'est établi à 47,6 \$ (ou 47,1 %) par exercice.

Pendant l'exercice, la Société a conclu des transactions dans le cadre du projet du Village des Riverains à Ottawa, du projet Currie à Calgary et du projet du Village à Griesbach à Edmonton, aux termes de l'Initiative des terrains fédéraux (ITF), menée par la Société canadienne d'hypothèques et de logement. L'ITF soutient le transfert de terres et de bâtiments fédéraux excédentaires à des proposants admissibles, à prix faible ou nul, pour l'aménagement de logements abordables.

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

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

2) ATTRACTIONS, ALIMENTS, BOISSONS ET AUTRES PRODUITS D'ACCUEIL

Les attractions, 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).

Comme il a été mentionné, les activités de la Tour CN, du CSM et des autres attractions de la Société ont été durement touchées par la pandémie de COVID-19 pendant l'exercice en cours et l'exercice précédent.

La Tour CN a généré des produits de 31,6 \$ pour l'exercice, ce qui est 23,8 \$ supérieur à ceux de l'exercice précédent. Le bénéfice avant intérêts, impôts et amortissement (« BAIIA ») de la Tour CN a représenté une perte de 2,1 \$ pour l'exercice, une hausse de 19,5 \$ comparativement à l'exercice précédent. L'accroissement du BAIIA est principalement attribuable à la hausse de la fréquentation (près de 450 % sur douze mois) ainsi qu'aux recettes par habitant (augmentation de près de 20 % sur douze mois).

Les produits, le BAIIA et le taux de fréquentation de la Tour CN ont cependant été beaucoup plus bas qu'au cours de l'exercice 2019/20. En effet, les produits ont été d'environ 70 % inférieurs, le BAIIA a connu une baisse de plus de 50,0 \$ millions, et le taux de fréquentation a chuté d'à peu près 75 %.

Les produits des attractions touristiques du SVPM, y compris du CSM, se sont chiffrés à 4,3 \$ pour l'exercice, ce qui est 1,7 \$ supérieur à ceux de l'exercice précédent. Cette hausse s'explique principalement par l'augmentation de la fréquentation du CSM. Le CSM a généré des produits de 1,5 \$ (un bond de plus de 600 % sur douze mois), grâce aux 128 000 visiteurs reçus (une hausse de plus de 500 % sur douze mois). Tout comme pour la Tour CN, les produits et le taux de fréquentation du SVPM ont été beaucoup plus bas qu'au cours de l'exercice 2019/20. Plus précisément, les produits ont été d'environ 55 % inférieurs et le taux de fréquentation a chuté d'à peu près 80 %.

Le Parc Downsview a généré des produits de 0,1 \$ pour l'exercice au moyen de ses programmes et événements. Au cours de l'exercice précédent, le parc n'a pu générer aucun produit en raison de sa fermeture temporaire attribuable à la pandémie de COVID-19.

3) ACTIVITÉS DE LOCATION

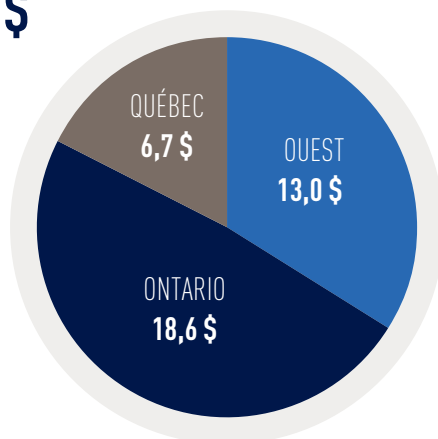
Les activités de location englobent les produits tirés des biens commerciaux, industriels et résidentiels détenus à titre de placements ainsi que des biens immobiliers sis sur des terrains en voie d'aménagement et détenus partout au pays en vue d'être aménagés.

Les produits de location de 38,3 \$ réalisés au cours de l'exercice ont été générés par les immeubles de placement, les stocks de biens immobiliers qui sont à diverses étapes d'aménagement et par d'autres biens immobiliers de la SIC, de la SVPM et de PDP. Les produits de location pour l'exercice étaient supérieurs de 5,9 \$ (18 %) à ceux enregistrés à l'exercice précédent. La hausse des produits de location de l'exercice en cours, comparativement à l'exercice précédent, s'explique principalement par la modification, à l'automne 2020, des programmes fédéraux d'aide au loyer des locataires commerciaux, dont la responsabilité est passée du propriétaire au gouvernement fédéral. En conséquence, le propriétaire a dû verser une contribution moindre au titre de l'aide au loyer, ce qui a réduit le montant de l'aide au loyer que la Société doit fournir au cours de l'exercice en cours. D'autre part, un certain nombre de locataires de la Société continuent d'éprouver des difficultés financières et opérationnelles. La Société poursuit sa collaboration avec eux. Les défis auxquels font face les locataires de la Société ont une incidence sur les résultats financiers de celle-ci, car certains d'entre eux paient un loyer variable ou fixé en pourcentage de leur volume d'affaires.

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

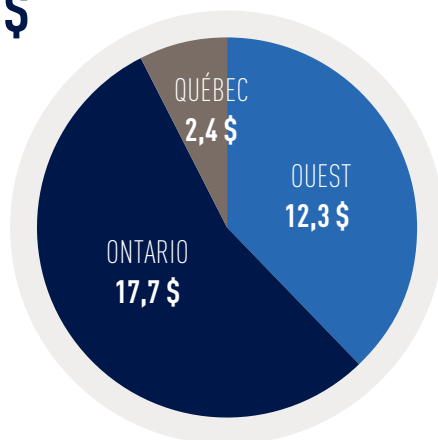
TOTAL 2021/22

38,3 M\$



TOTAL 2020/21

32,4 M\$



La Société a généré des produits de 0,6 \$ (ou 1,7 %) de ses activités de location pour l'exercice. Le bénéfice de location pour l'exercice est supérieur de 4,1 \$ à ceux enregistrés à l'exercice précédent. Le principal facteur est l'augmentation des recettes résultant de la modification de l'aide au loyer, laquelle n'est plus fournie par les propriétaires, mais par le gouvernement fédéral. En outre, les frais d'exploitation de location pour l'exercice en cours sont restés relativement cohérents par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent. Grâce à cela, la hausse des produits a eu une incidence directe sur le bénéfice.

4) INTÉRÊTS ET PRODUITS DIVERS

Les intérêts et produits divers s'élèvent à 5,1 \$ pour l'exercice, une baisse de 1,1 \$ par rapport à 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 la diminution des produits, comparativement à l'exercice précédent, sont la baisse du solde de trésorerie et la baisse des taux d'intérêt sur ces soldes.

DIVERS

FRAIS GÉNÉRAUX ET ADMINISTRATIFS

Les frais généraux et administratifs de 30,3 \$ pour l'exercice étaient inférieurs à ceux de l'exercice précédent de 1,1 \$, principalement en raison des diverses mesures de compression des coûts prises par la SIC, la SVPM et PDP.

IMPÔTS

La Société a bénéficié de recouvrements d'impôts sur le revenu en raison des pertes imposables pendant l'exercice. Le taux d'imposition effectif de 44,9 % pour l'exercice était supérieur aux taux actuels prévus par les dispositions législatives, en raison du faible montant de la perte imposable relativement aux éléments de rapprochement récurrents.

SITUATION FINANCIÈRE

ACTIFS

Au 31 mars 2022 et au 31 mars 2021, la valeur comptable du total des actifs s'établissait respectivement à 1 036,7 \$ et à 1 178,3 \$. Le tableau suivant présente un résumé des actifs de la Société :

	31 mars 2022	31 mars 2021
Trésorerie et équivalents de trésorerie	234,5 \$	380,2 \$
Stocks	394,0	413,0
Immobilisations corporelles	151,9	139,8
Actifs d'impôts différés à recouvrer	103,9	97,3
Créances à long terme	62,8	61,6
Immeubles de placement	29,4	29,9
Créances clients et autres actifs	60,2	56,5
Total	1 036,7 \$	1 178,3 \$

TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE

La Société conserve des niveaux élevés de liquidités afin d'être en mesure de saisir d'éventuelles possibilités et de faire face aux risques potentiels de devoir mobiliser rapidement des sommes importantes. Au 31 mars 2022, les soldes de la trésorerie et des équivalents de trésorerie, détenus auprès d'importantes banques à charte canadienne et institutions financières, totalisaient 234,5 \$.

Pendant l'exercice, la Société s'est servie des soldes de la trésorerie et des équivalents de trésorerie pour rembourser 153,9 \$ de billets à ordre, ce qui a également permis de réduire le passif à court terme du même montant. La Société a aussi investi 73,9 \$ en immobilisations, tant dans l'immobilier que dans les attractions touristiques, a versé un dividende de 10,0 \$ à son actionnaire et a financé sa perte nette et son fonds de roulement.

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

élevé de liquidités et protègent contre une érosion du capital.

STOCKS

Les stocks de la Société incluent 104,5 \$ de biens immobiliers destinés à l'aménagement futur (105,5 \$ au 31 mars 2021), 289,5 \$ de biens immobiliers en voie d'aménagement (307,5 \$ au 31 mars 2021) et 0 \$ de biens immobiliers destinés à la vente (0 \$ au 31 mars 2021).

Les biens immobiliers destinés à l'aménagement futur se trouvent à divers stades de planification en date du 31 mars 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 l'exercice, une dépréciation a été incluse dans l'état consolidé du résultat global parce que les estimations actuelles ont permis de constater une augmentation de la perte brute projetée du projet de 0,6 \$ sur le reste de son cycle de vie. Il n'y a pas

eu de reprises de dépréciation comptabilisées par rapport aux stocks.

La Société a engagé des dépenses de 48,3 \$ en immobilisations pour les stocks de biens immobiliers au cours de l'exercice, comparativement à 62,1 \$ pour l'exercice précédent. Les dépenses liées aux stocks varient d'un exercice à l'autre, selon les dépenses requises et prévues pour les biens en question dans le but de les préparer pour les vendre.

Les investissements réalisés par la Société dans ses biens immobiliers continuent de bénéficier de rendements prévisionnels rentables. Ils s'inscrivent dans la volonté de la Société de créer une plus-value pour les 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 continue d'évaluer activement ses immobilisations corporelles compte tenu de la COVID-19 et de réaffecter des ressources. La Société a saisi, et continuera de saisir, les occasions offertes par l'ajustement de ses activités de sa division Attractions en raison de la COVID-19 pour accélérer les investissements, s'il y a lieu.

Il y a eu des acquisitions d'immobilisations de 23,7 \$ pour l'exercice, comparativement à 15,7 \$ pour l'exercice précédent. Actuellement, la Société entreprend un projet de 21,0 \$ à la Tour CN pour moderniser sa terrasse extérieure. Les dépenses en immobilisations fluctuent sur douze mois, selon les sommes requises et prévues pour les immobilisations corporelles.

Il y a eu amortissement des charges sans effet sur la trésorerie de 13,4 \$ au cours de l'exercice, comparativement à 14,5 \$ pour l'exercice précédent. Ces dépenses excluent les frais de réparation et d'entretien.

ACTIF D'IMPÔTS DIFFÉRÉS À RECOUVRER

L'actif d'impôts différés net à recouvrer de 103,9 \$ 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 l'exercice, l'actif d'impôts différés net a augmenté de 6,6 \$. 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 62,8 \$ 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 hausse par rapport à l'exercice précédent 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. Ces créances ont été partiellement compensées par l'impôt sur le revenu recouvré pendant l'exercice en cours pour l'exercice précédent.

PASSIF ET CAPITAUX PROPRES

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

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

	31 mars 2022	31 mars 2021
Facilités de crédit	38,0 \$	29,2 \$
Effets à payer	271,6	420,0
Dettes fournisseurs et autres créditeurs	32,1	26,9
Provisions	32,1	29,7
Loyers reçus d'avance, dépôts et autres passifs	7,4	9,2
Produits différés	7,4	7,7
Passifs d'impôts et autres passifs	5,1	0,5
Total des passifs	393,7 \$	523,2 \$
Surplus d'apports	181,2	181,2
Résultats non distribués	461,8	473,9
	643,0	655,1
Total des passifs et des capitaux propres	1 036,7 \$	1 178,3 \$

FACILITÉS DE CRÉDIT

La Société bénéficie de deux facilités de crédit.

PDP dispose d'une facilité de crédit renouvelable à vue de 100,0 \$ non garantie. La facilité de crédit peut être utilisée au moyen d'emprunts, d'acceptations bancaires et de lettres de crédit. Au 31 mars 2022, PDP avait utilisé 51,3 \$ (42,5 \$ au 31 mars 2021), dont 13,3 \$ (13,3 \$ au 31 mars 2021) pour garantir des lettres de crédit en cours. Les emprunts de la facilité de crédit ont été principalement utilisés pour financer la construction et l'aménagement des terrains de Downsview, mais ils servent également à soutenir les investissements réalisés au Parc Downsview. Au cours de l'exercice, la Société a diminué le crédit disponible de 8,8 \$, 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 31 mars 2022, la SIC avait utilisé 23,6 \$ (25,9 \$ au 31 mars 2021) comme garantie pour des lettres de crédit en cours.

Les facilités de crédit contiennent certaines clauses financières. Au 31 mars 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 l'exercice, la Société a effectué des remboursements de 153,9 \$ à deux 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 :

REMBOURSEMENTS DE CAPITAL	<i>Exercices se terminant le 31 mars</i>
2023	7,9
2024	11,9
2025	26,0
2026	31,5
2027	57,4
Exercices ultérieurs	150,9
Total partiel	285,6 \$
Moins : montants représentant les intérêts théoriques	14,0
Total	271,6 \$

DETTES FOURNISSEURS ET AUTRES CRÉDITEURS

Les dettes fournisseurs et autres crédettes sont supérieures au solde du 31 mars 2021, 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. Pendant l'exercice, la Société a constaté que des ajustements de 1,6 \$ étaient nécessaires pour augmenter les estimations du coût d'achèvement de deux projets sur la base de nouvelles informations. La Société a dépensé 2,0 \$ par rapport aux provisions pour les coûts d'achèvement de projets immobiliers pendant l'exercice. En outre, la Société a continué à constituer une provision pour sa contestation des PERI, ajoutant 2,4 \$ à la provision au cours de l'exercice.

LOYERS REÇUS D'AVANCE, DÉPÔTS ET AUTRES PASSIFS

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

PRODUITS DIFFÉRÉS

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

PASSIFS D'IMPÔTS ET AUTRES PASSIFS

Les passifs d'impôts représentent les impôts sur le revenu exigibles de la Société. Pendant l'exercice en cours, la SIC a eu un revenu imposable et donc des impôts à payer, contrairement à l'exercice précédent, où elle a eu une perte imposable.

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 concernant les conséquences de la pandémie de COVID-19.

Les ressources en capital dont dispose la Société au 31 mars 2022 et au 31 mars 2021 sont les suivantes :

RESSOURCES EN CAPITAL	31 mars 2022	31 mars 2021
Trésorerie et équivalents de trésorerie	234,5 \$	380,2 \$
Placements à court terme	3,6	3,6
Facilités de crédit restantes⁽¹⁾	48,7 \$	57,5 \$

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

La trésorerie et les équivalents de trésorerie de la Société ont diminué de 145,7 \$ au cours de l'exercice, ce qui s'explique principalement par :

- la perte nette de 2,0 \$;
- des investissements de 48,3 \$ dans les stocks de biens immobiliers et de 25,6 \$ en immobilisations corporelles et en immeubles de placement;
- des remboursements de billets à ordre de 153,9 \$;
- un versement de dividende de 10,0 \$ à l'actionnaire de la Société;

Cette diminution a été partiellement compensée par :

- une avance en espèce sur les facilités de crédit de 8,8 \$;
- les dépenses sans effet sur la trésorerie, comme l'amortissement, les impôts différés, les provisions et le coût des ventes immobilières, comprises dans la perte nette de la Société.

L'excédent net du fonds de roulement de la Société au 31 mars 2022 et au 31 mars 2021 est le suivant :

EXCÉDENT DU FONDS DE ROULEMENT	31 mars 2022	31 mars 2021
Trésorerie et équivalents de trésorerie	234,5 \$	380,2 \$
Autres actifs à court terme (hormis les stocks)	49,9	42,5
Total des actifs à court terme	284,4 \$	422,7 \$
Partie courante des effets à payer	7,9	154,8
Autres passifs à court terme	109,7	89,7
Total des passifs à court terme	117,6 \$	244,5 \$
Excédent net du fonds de roulement	166,8 \$	178,2 \$

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 tout ou partie 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;
- effectuer des distributions à son seul actionnaire.

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

- Remboursement des facilités de crédit;
- Remboursement de billets;
- Dépenses en immobilisations récurrentes et non récurrentes;
- Financement du déficit d'exploitation de la SVPM et éventuellement de celui d'autres attractions;
- 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 comprend l'examen de rapports sur les risques, de rapports d'audit interne et d'informations sur le secteur d'activité ainsi que des entrevues avec des membres de la haute direction dans l'ensemble de la Société.

La Société a recours à la fonction d'audit interne pour évaluer le fonctionnement et l'efficacité opérationnelle des contrôles internes et des mesures de gestion des risques. Dans le plan annuel de l'audit interne, les risques et les contrôles recensés sont relevés et intégrés dans l'analyse.

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

En plus des points mentionnés ci-dessus, veuillez consulter la section « Risques et incertitudes » de ce rapport concernant les conséquences potentielles de la pandémie de COVID-19.

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.

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 s'est appuyée sur les directives des autorités de santé publique qui s'appliquaient aux lieux où se trouvent ses bureaux et où elle mène des activités opérationnelles et des projets. La Société continue d'agir selon les directives fournies par les instances fédérales, provinciales et municipales pour faire face à la COVID-19. La Société continue de surveiller étroitement les activités commerciales et peut prendre d'autres mesures en réponse aux directives des gouvernements et des autorités de santé publique ou dans l'intérêt des employés, des visiteurs, des locataires, des fournisseurs ou d'autres parties prenantes, le cas échéant.

La Société a pris et continuera de prendre des mesures pour atténuer les effets de la COVID-19, en accordant la priorité aux intérêts de ses employés, visiteurs, locataires, fournisseurs et autres parties prenantes.

La Société examine de manière continue tous ses plans d'affaires et ses budgets, tant d'un point de vue opérationnel que d'un point de vue financier, afin de déterminer les mesures appropriées à mettre en œuvre pour faire face aux conséquences financières de la pandémie. Ces mesures peuvent inclure un éventuel report de l'investissement en capital et d'autres mesures prudentes de maîtrise des coûts ainsi que l'accélération et l'augmentation des investissements en matière de santé et de sécurité.

Les autorités fédérales, provinciales et municipales ont réagi en mettant en place des mesures monétaires et fiscales pour atténuer les conséquences sur l'économie. Cela dit, les effets réels de la pandémie sur l'économie et leur durée demeurent méconnus malgré le fait que les indicateurs clés de rendement affichent depuis peu une tendance positive et que les restrictions soient assouplies dans tout le pays.

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 touristiques;
- ses activités de location et ses ventes de biens immobiliers;
- l'échéancier des projets d'aménagement immobilier.

Comme beaucoup d'autres entreprises au Canada, la Société exerce ses activités dans un contexte inédit et une économie imprévisible, tout en se remettant des effets de la pandémie. Ce contexte présente des incertitudes et des risques importants, mais également de nombreuses possibilités. Ces risques et ces incertitudes, ainsi que d'autres facteurs, peuvent avoir à court ou à long terme une incidence négative importante sur les activités et le rendement financier de la Société.

La COVID-19 peut également exacerber d'autres facteurs de risque décrits dans la présente section.

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 mentionné ci-dessus, la COVID-19 a eu des répercussions considérables sur l'économie. La pandémie de COVID-19 a eu, et continue d'avoir, un effet considérable sur l'activité économique et le marché de l'emploi au Canada. Au début, la COVID-19 s'est propagée globalement et rapidement. Pour la contenir, les gouvernements ont instauré des mesures de santé publique qui ont réduit l'activité économique. Les mesures de santé publique, ainsi que le virus lui-même, ont provoqué un déclin économique rapide et marqué qui a eu des répercussions sur les économies canadienne et mondiale, entraînant des pertes généralisées en matière d'emplois et de revenus commerciaux. Après le choc économique initial ressenti au début de la pandémie, puis la croissance économique rapide qui a suivi grâce à l'assouplissement des restrictions, l'économie canadienne a connu une croissance régulière pendant la majeure partie de l'exercice précédent.

Dans son Rapport sur la politique monétaire d'avril 2022, la Banque du Canada signale que l'économie canadienne est fortement stimulée par la levée des restrictions sanitaires, la solide demande étrangère et les prix plus élevés des produits de base. La Banque du Canada continue de surveiller l'inflation de près. Selon les prévisions actuelles, celle-ci devrait s'établir à environ 6 % durant la première moitié de 2022 et demeurer largement au-dessus de sa fourchette cible de 3 % pendant le reste de l'année.

La Banque du Canada fait état d'une croissance économique au Canada de 4,6 % en 2022, faisant suite au repli économique de 5,5 % en 2020. En 2022, la Banque du Canada prévoit une croissance de l'économie canadienne de 4,2 % (sa prévision de janvier 2022 – 4,0 %), suivie d'une croissance de 3,2 % en 2023 (sa prévision de janvier 2022 – 3,5 %). La croissance économique devrait être stimulée en grande partie par la vigueur des investissements, la hausse des prix de l'énergie

et la croissance démographique, et la Banque du Canada espère que les taux d'intérêt plus élevés la tempéreront.

En mars 2022, la Banque du Canada a relevé son taux du financement à un jour de 25 points de base; il s'agissait d'un premier changement en près de deux ans. Puis, pendant sa rencontre d'avril 2022, elle a augmenté le taux du financement à un jour de 50 points de base, pour le faire passer à 1,00 %. La plupart des estimations actuelles prévoient que le taux de financement à un jour de la Banque du Canada continuera à augmenter pour atteindre environ 2,0 % d'ici la fin de l'année; il y en a même qui prévoient un taux d'intérêt de 2,5 % d'ici décembre 2022.

Le taux de chômage canadien est passé de 5,3 % en mars 2022 à 5,2 % en avril 2022. Il s'agit du taux le plus bas jamais enregistré depuis que des données comparables existent, soit depuis 1976. Il y a moins 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. La pénurie de main-d'œuvre observée dans plusieurs secteurs et dont les causes sont diverses, se répercute sur la capacité opérationnelle. Ces pénuries posent des défis importants aux entreprises, face à l'augmentation de la demande et à l'assouplissement des restrictions de capacité. La croissance économique au Canada a favorisé la croissance de l'emploi; cependant, celle-ci dépasse largement la croissance démographique, ce qui se traduit par une hausse de la demande de main-d'œuvre et crée de la pression sur les salaires. Selon les prévisions générales, le taux de chômage canadien devrait se situer entre 5,2 % et 5,6 % en 2022, et 5,0 % et 5,9 % en 2023. Si ces prévisions sont correctes et que le taux de chômage demeure près du creux historique, de fortes pressions s'exerceront pour que les salaires augmentent, dans un contexte d'inflation exceptionnellement élevée.

Le taux de chômage historiquement bas et la forte croissance économique semblent indiquer que l'économie canadienne s'est sensiblement relevée des effets de la pandémie. Cela dit, on craint encore qu'une autre vague de COVID-19 ralentisse ou renverse ces indicateurs et impose une nouvelle série de restrictions au Canada.

Les défis de la chaîne d'approvisionnement mondiale, exacerbés par la 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.

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.

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 le marché immobilier résidentiel canadien a accusé un recul en mars 2022, par rapport au mois de février. Les ventes de maison à l'échelle nationale ont chuté de plus de 5 % en mars comparativement à février, et de plus de 16 %, comparativement à mars 2021. Cela dit, le mois de mars 2022 se classe tout de même au deuxième rang (derrière mars 2021) parmi les mois de mars les plus actifs jamais enregistrés, et s'est établi bien au-delà de la moyenne sur dix ans pour mars. De plus, l'ACI a déclaré que le prix moyen des maisons au Canada en mars 2022 était en hausse d'environ 11 % par rapport à la même période de l'exercice précédent.

En mars 2022, les stocks disponibles moyens étaient de 1,8 mois au pays, en hausse comparativement au creux historique de 1,6 mois enregistré en décembre. À titre d'exemple, la moyenne à long terme des stocks disponibles est d'environ cinq mois. Le ratio ventes-nouvelles inscriptions s'est maintenu à 75 %, une baisse par rapport à décembre 2021, où il était à 80 %. La moyenne à long terme se situe autour de 55 %. Le ratio ventes-nouvelles inscriptions montre clairement que les stocks sont rares, mais que la demande est robuste. Les stocks disponibles moyens en mars 2022 et le ratio ventes-nouvelles inscriptions renforcent l'idée que les marchés de l'habitation pourraient être en voie de se calmer, contrairement aux tendances récentes. L'ACI a souligné que le récent budget fédéral prévoit plusieurs mesures (dont l'augmentation des stocks) pour aider les acheteurs potentiels. Toutefois, les taux d'intérêt sont possiblement à la hausse, ce qui a l'effet contraire et nuit à l'accessibilité au logement.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (« SCHL ») a publié son nouveau rapport intitulé Perspectives du marché de l'habitation au printemps 2022. On y trouve un examen des tendances du marché de l'habitation en 2021 et les perspectives pour 2023 et 2024.

En 2021, le marché de l'habitation à l'échelle nationale s'est remis de la baisse causée par la pandémie de COVID-19 au début de 2020. En 2021, les mises en chantier et le marché de la revente ont connu une année marquée par la vigueur, et la croissance des prix des logements au Canada a établi un nouveau record. Ces résultats sont principalement dus à la croissance économique et aux niveaux d'emploi abordés plus haut, aux faibles taux hypothécaires, à la demande refoulée et à la demande accrue dans certains marchés pour des logements plus grands en raison du télétravail. La demande de logements locatifs s'est redressée par rapport aux creux de 2020, grâce à la reprise de l'emploi (particulièrement chez les jeunes) et de l'immigration. En raison de cette demande, la hausse du prix des loyers a dépassé la progression des revenus. Par conséquent, les logements locatifs sont devenus moins abordables.

Dans son rapport Perspectives du marché de l'habitation, la SCHL mentionne également que des disparités régionales demeurent. Les raisons expliquant les cotes de vulnérabilité de chaque marché de l'habitation, y compris les changements, sont décrites plus en détail ci-dessous.

En 2022, la SCHL prévoit que la croissance des prix, les ventes et les mises en chantier d'habitations diminueront par rapport à leurs sommets de 2021. L'économie robuste (la Banque du Canada prévoit une croissance de 4,6 % en 2022), les niveaux d'emploi élevés (le taux de chômage s'est établi à 5,2 % en avril 2022 – un creux historique) et la hausse du solde migratoire constituent les facteurs clés qui assureront la croissance continue.

Pour 2023 et 2024, la SCHL prévoit que la croissance des prix ralentira, mais que les ventes et les mises en chantier demeureront supérieures aux moyennes à long terme. Comme la croissance des prix dépassera la croissance des revenus, les logements continueront d'être de moins en moins abordables. De même, l'accessibilité aux logements locatifs diminuera, en raison de l'augmentation de la demande et de la faiblesse des stocks. Si les choses ne changent pas, les contraintes de l'offre et la hausse du prix des facteurs de production contribueront également aux problèmes d'accessibilité. Les taux d'intérêt devraient continuer à augmenter en 2022 et en 2023; cela pourrait freiner la croissance du prix du logement et des ventes dans de nombreuses régions. Toutefois, dans des marchés comme Toronto et Vancouver, les répercussions pourraient être minimales en raison de la faiblesse des stocks et de la demande élevée.

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.

Le rapport de Colliers du quatrième trimestre de 2021, intitulé National Market Snapshot et publié à la fin du mois de mars 2022, indique que le taux d'inoccupation des bureaux au Canada était d'environ 12,7 %, ce qui représente une légère hausse comparativement au taux de 12,6 % affiché trois mois plus tôt, à la fin de décembre 2021. Dans

ce même rapport, Colliers mentionne également que la hausse des taux d'inoccupation sur douze mois se limite à un peu moins de 2,0 %, mais que le loyer net moyen demandé a augmenté de plus de 2 \$ par pied carré par rapport à l'année précédente, passant à 19,86 \$. L'apparition du variant Omicron à la fin de 2021 a certainement ralenti la réintégration progressive des bureaux par les employeurs et leurs employés. Cela dit, il y a un regain d'optimisme pour 2022 dans le marché des bureaux, puisque de nombreuses régions ont vu leur taux d'inoccupation se stabiliser, et même diminuer, d'un trimestre à l'autre. Dans son rapport Statistiques – L'immobilier de bureaux au Canada – T1 2022, CBRE indique que même si cinq des dix marchés à l'étude ont enregistré une absorption nette positive, dans l'ensemble, une absorption nette négative de 1,9 million de pieds carrés a été comptabilisée au premier trimestre de 2022. Il y a donc une inégalité des marchés d'un océan à l'autre.

Dans son rapport National Market Snapshot, Colliers signale que contrairement au marché des bureaux, le taux d'inoccupation des locaux industriels au Canada restait très bas à 1,2 % en mars 2022, inférieur à celui de 1,3 % en décembre 2021 et en baisse de 0,8 % par rapport au taux d'inoccupation de mars 2021. 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. Les contraintes récemment connues par la chaîne d'approvisionnement pourraient entraîner une modification de la stratégie de gestion des stocks « juste à temps » et stimuler la hausse de la demande et des prix.

Outre les effets de la pandémie de COVID-19, le prix du pétrole peut 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. Le prix de référence du pétrole, qui se négociait autour de 102 \$ US le baril le 9 mai 2022, constitue une occasion, une incertitude et un risque

importants pour la Société. Le prix de référence s'est maintenu autour des montants les plus élevés jamais enregistrés en dix ans. Le prix du pétrole canadien a oscillé entre 45 \$ US et 110 \$ US le baril au cours des douze derniers mois et, en date du 9 mai 2022, il se négocie à environ 96 \$ US le baril.

Les prix de référence et les prix du pétrole canadien ont suivi une tendance à la hausse au cours de la dernière année, à part de brèves périodes de baisse en août 2021, à la fin de novembre 2021 et au début d'avril 2022. Ce n'est pas seulement le prix du baril qui est important; il en va de même de la différence entre le prix de référence du pétrole et le prix du pétrole canadien ainsi que de la demande. L'écart entre les prix de référence et les prix du pétrole canadien est demeuré relativement constant au cours des trois derniers mois, se situant à environ 13 \$ US le baril, alors que cet écart avait atteint près de 20 \$ le baril à la fin de novembre 2021. La hausse des prix du pétrole est généralement considérée comme positive pour les économies de l'Alberta, de la Saskatchewan et de Terre-Neuve, mais certaines sociétés d'énergie adoptent une approche prudente et attendent une plus longue période d'indicateurs positifs avant d'investir. En plus des nouvelles défavorables des derniers mois concernant les pipelines, on constate une pression croissante en faveur de l'adoption de formes d'énergie plus propres au Canada.

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 une incidence importante sur la division Immobilier de la Société.

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

RISQUES RELATIFS À LA DIVISION ATTRACTIONS

Les activités de la Tour CN, de la SVPM et du CSM sont directement liées à la performance du

secteur du tourisme à Toronto et à Montréal, respectivement. L'affluence de la Tour CN varie également selon les saisons et les conditions météorologiques quotidiennes.

De nombreuses mesures prises 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 pourraient continuer d'avoir, une incidence importante sur l'industrie du tourisme. En effet, les voyages nationaux et internationaux non essentiels ont été restreints afin de limiter la propagation de la COVID-19, et des mesures de distanciation physique et de limitation de rassemblement ont été prises.

En ce qui concerne les voyages internationaux non essentiels, les restrictions ont commencé à s'assouplir à la fin de l'été et au début de l'automne 2021. En août 2021, les restrictions à la frontière Canada-États-Unis ont été assouplies, permettant aux citoyens américains et aux résidents américains qui respectaient des critères spécifiques d'admissibilité, dont une vaccination adéquate, d'entrer au Canada lors d'un voyage non essentiel. De même, les voyages non essentiels vers le Canada en provenance d'autres pays ont repris en septembre 2021, avec des exigences semblables à celles des voyages à partir des États-Unis. Le 8 novembre 2021, les États-Unis ont rouvert leurs frontières terrestres pour permettre aux Canadiens adéquatement vaccinés de se rendre aux États-Unis pour des raisons non essentielles. Le récent assouplissement de ces mesures permet aux voyageurs discrectionnaires de visiter le Canada, ce qui est bénéfique pour l'industrie du tourisme et de l'accueil.

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 32,4 millions, soit environ 2,7 millions par mois. Destination Canada rapporte qu'il y a eu 4,3 millions d'arrivées internationales (environ 0,4 million par mois) en 2021. Il s'agit d'une chute de 87 % par rapport à 2019. Cependant, grâce à l'assouplissement des restrictions au second 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 2,0 millions, soit une hausse de près de 370 % par rapport à la même période 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. Par ailleurs, en février 2022, le nombre d'arrivées pour un voyage de plus de 24 heures s'élevait à 319 000, soit une baisse de 67 % par rapport à février 2019 et une hausse de 610 % comparativement à février 2021. La hausse de la tendance pour les voyages à destination du Canada devrait se poursuivre. L'assouplissement de ces restrictions, de pair avec l'assouplissement graduel d'autres restrictions, aura une incidence sur le tourisme au Canada, mais son ampleur et sa rapidité sont incertaines. Il pourrait continuer d'avoir un effet important sur les attractions touristiques de la Société.

La Mise à jour des prévisions sur l'économie touristique de Destination Canada publiée en juin 2021 indique que, selon les tendances actuelles, les dépenses touristiques au Canada devraient retrouver leur niveau de 2019 au début de 2025. Cependant, dans le même rapport, Destination Canada a noté qu'un rétablissement d'ici 2023 est possible si i) les efforts de vaccination mondiaux sont efficaces et si ii) les Canadiens consacrent une plus grande part de leur budget de voyages à l'étranger à des destinations canadiennes.

La pandémie, et plus particulièrement les restrictions liées aux arrivées internationales, a eu des répercussions importantes sur le tourisme canadien. Les dépenses touristiques au Canada pour 2020, ainsi que les prévisions actuelles pour 2021, sont à environ 50 % des niveaux de dépenses de 2019. Pour illustrer l'importance de la perte d'une grande part du marché du tourisme international, les voyageurs internationaux ont dépensé environ 23,1 milliards de dollars en 2019, ce qui représentait 23 % des dépenses touristiques totales au Canada. En 2020 et 2021, les voyageurs internationaux ont dépensé (ou devaient avoir dépensé selon les prévisions) 4,0 milliards de dollars et 2,1 milliards de dollars, respectivement.

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 internationaux 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 9 mai 2022 était de 1,00 \$ US = 1,30 \$, plus ou moins équivalent au taux à la même date l'an passé (1,00 \$ US = 1,21 \$). 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 1,20 et 1,30 en 2022.

Lorsque les restrictions de voyage seront levées, 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 potentiellement touchées par la COVID-19, 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 visiteurs, 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, la perturbation des activités commerciales et la protection et la sécurité de leurs clients. Une attaque réussie contre l'infrastructure de réseau critique et les systèmes d'information de soutien de la société ou de ses principaux fournisseurs 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, favorisée par la COVID-19, n'a fait qu'accroître 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 effectue fréquemment un examen de ses créances et, au besoin, établit une provision appropriée pour les créances douteuses. Au 31 mars 2022, le solde des loyers à recevoir et des créances diverses s'élevait à 46,6 \$ (40,0 \$ au 31 mars 2021), lesquels ont été pour l'essentiel recouverts à mesure qu'ils devenaient exigibles.

En raison de la COVID-19 et des répercussions de la pandémie sur l'économie, certains locataires pourraient éprouver des difficultés financières à respecter leurs obligations de location à l'avenir. En conséquence, la Société a travaillé avec certains locataires pour offrir diverses formes d'allègement du loyer, le cas échéant. Sinon, la Société attend des locataires qu'ils respectent les termes de leurs contrats de location respectifs. 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 61,9 \$ 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 chances 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, tant sur le plan financier que sur le plan opérationnel.

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 les dépenses en immobilisations et les dépenses d'exploitation nécessaires pour respecter 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 d'atteinte à la réputation en investissant continuellement dans sa technologie

de sécurité et dans les moyens de dissuasion, mais aussi en faisant appel à des spécialistes indépendants pour analyser ses mesures de sécurité et de sûreté, et en examinant, en mettant à jour et en testant 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. L'incapacité de la Société à créer efficacement des programmes et des stratégies pour prendre en compte les risques ESG pourrait entraîner des risques pour les finances, les activités et la réputation. 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 l'exercice se terminant le 31 mars 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 l'exercice sont les suivantes :

<i>Exercice se terminant le 31 mars</i>	2022	2021
Ventes de terrains immobiliers	8,6 \$	27,6 \$
Location, location à bail et produits divers	1,2	1,1
Acquisition de biens immobiliers au moyen d'effets à payer ne portant pas intérêt (montant du capital)	-	7,6
Remboursement d'effets à payer	153,9	-
Dividende versé 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 :

<i>Au 31 mars</i>	2022	2021
Créances clients nettes et autres créances de ministères et organismes fédéraux	1,9 \$	1,5 \$
Effets à payer	271,6	420,0

PRISES DE POSITION COMPTABLES FUTURES

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^{er} janvier 2022 ou après.

De l'avis de la Société, cette modification ne devrait pas avoir d'incidence sur les états financiers consolidés.

II. CYCLE 2018-2020 DES AMÉLIORATIONS ANNUELLES DES IFRS

En mai 2020, le CNCI a publié le document intitulé *Améliorations annuelles des normes IFRS – 2018-2020*, qui comprend des modifications à la norme IFRS 1 *Première application des Normes internationales d'information financière*, à la norme IFRS 9 *Instruments financiers*, à la norme IFRS 16 *Contrats de location* et à 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^{er} janvier 2022 ou après.

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

III. 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^{er} 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.

IV. 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^{er} janvier 2022 ou après. Une application anticipée est autorisée.

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

V. INFORMATIONS À FOURNIR SUR LES MÉTHODES COMPTABLES

En février 2021, le CNCI a publié des modifications à la norme IAS 1 – *Présentation des états financiers* et à *l'énoncé de pratiques sur les IFRS 2*. Les modifications à la norme IAS 1 exigent qu'une entité fournisse des renseignements significatifs sur ses méthodes comptables plutôt

que sur ses principales méthodes comptables. Les modifications apportées à l'énoncé de pratique sur les IFRS 2 précisent comment appliquer le concept de l'importance relative aux renseignements à fournir sur les méthodes comptables.

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

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

VI. DÉFINITION DES ESTIMATIONS COMPTABLES

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

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

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

VII. IMPÔT DIFFÉRÉ LIÉ AUX ACTIFS ET AUX PASSIFS DÉCOULANT D'UNE TRANSACTION UNIQUE

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

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

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

PRINCIPALES ESTIMATIONS COMPTABLES

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

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 COVID-19 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 coûts futurs d'aménagement sont également utilisées pour attribuer les coûts actuels d'aménagement aux phases des projets. Ces estimations peuvent toutefois être modifiées en fonction des ententes conclues avec les autorités réglementaires, des modifications aux lois et règlements, de l'utilisation ultime des biens immobiliers et de nouveaux renseignements à mesure qu'ils sont disponibles.

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

II. ÉVALUATION DES JUSTES VALEURS

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

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

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

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

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

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

III. DURÉES D'UTILITÉ ET COMPOSANTES IMPORTANTES

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

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

Les effets à payer au gouvernement sont émis en contrepartie de l'acquisition de biens immobiliers. Ces effets sont payables selon la première des éventualités suivantes : à leur échéance ou à la date à laquelle devient disponible le 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 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 des effets que peuvent avoir des situations fiscales incertaines et de la possibilité de devoir payer des impôts et des intérêts supplémentaires.

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

ACQUISITIONS ET PERSPECTIVES

La Société dispose d'un portefeuille de terrains d'environ 423 hectares (1 046 acres) au 31 mars 2022.

La Société poursuit avec certains ministères et organismes du gouvernement l'acquisition de 1 855 hectares (4 583 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'échelonneront sur plusieurs années. Bien que cette situation puisse exposer la Société à des fluctuations dans les marchés immobiliers locaux et influencer sur la demande, la diversité géographique de ses biens immobiliers atténue le risque de répercussions négatives dues à un ralentissement économique dans un marché unique.

Les principaux aménagements résidentiels de la Société se situent à St-John, 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. La COVID-19 continue de provoquer beaucoup d'incertitudes à l'égard des prévisions financières. 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 l'exercice terminé le 31 mars 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.

Original signé par :

ROBERT HOWALD
Président-directeur général
Edmonton, Canada
Le 15 juin 2022

Original signé par :

MATTHEW TAPSCOTT
Vice-président, Finances et chef
des services financiers

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

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

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

À notre connaissance, les présents états financiers consolidés donnent, à tous égards importants, une image fidèle de la situation financière de la Société au 31 mars 2022 et au 31 mars 2021, ainsi que de son rendement financier et de ses flux de trésorerie pour les exercices terminés les 31 mars 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.

Original signé par :

ROBERT HOWALD
Président-directeur général
Edmonton, Canada
Le 15 juin 2022

Original signé par :

MATTHEW TAPSCOTT
Vice-président, Finances
et chef des services financiers



RAPPORT DE L'AUDITEUR INDÉPENDANT

À la ministre des Services publics et de l'Approvisionnement

Rapport sur l'audit des états financiers consolidés

Opinion

Nous avons effectué l'audit des états financiers consolidés de la Société immobilière du Canada limitée et de ses filiales (le « groupe »), qui comprennent l'état consolidé de la situation financière au 31 mars 2022, et l'état consolidé du résultat global, l'état consolidé des variations des capitaux propres et l'état consolidé des flux de trésorerie pour l'exercice clos à cette date, ainsi que les notes annexes, y compris le résumé des principales méthodes comptables.

À notre avis, les états financiers consolidés ci joints donnent, dans tous leurs aspects significatifs, une image fidèle de la situation financière consolidée du groupe au 31 mars 2022, ainsi que de sa performance financière consolidée et de ses flux de trésorerie consolidés pour l'exercice clos à cette date, conformément aux Normes internationales d'information financière (IFRS).

Fondement de l'opinion

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

Autres informations

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

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

En ce qui concerne notre audit des états financiers consolidés, notre responsabilité consiste à lire les autres informations et, ce faisant, à apprécier s'il existe une incohérence significative entre celles-ci et les états financiers consolidés ou la connaissance que nous avons acquise au cours de l'audit, ou encore si les autres informations semblent autrement comporter une anomalie significative. Si, à la lumière des travaux que nous avons effectués, nous concluons à la présence d'une anomalie significative dans les autres informations, nous sommes tenus de signaler ce fait. Nous n'avons rien à signaler à cet égard.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Rapport relatif à la conformité aux autorisations spécifiées

Opinion

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

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

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

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

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

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

Pour la vérificatrice générale du Canada,



Heather McManaman, CPA, CA
Directrice principale

Ottawa, Canada
Le 15 juin 2022

SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE DU CANADA LIMITÉE

ÉTAT CONSOLIDÉ DU RÉSULTAT GLOBAL

Pour l'exercice se terminant le 31 mars

En milliers de dollars canadiens

	Note	2022	2021
Produits			
Ventes immobilières		105 862 \$	87 988 \$
Attractions, aliments, boissons et autres produits d'accueil		35 726	10 384
Activités de location		38 315	32 394
Intérêts et autres produits divers		5 100	6 208
		185 003	136 974
Dépenses			
Coûts d'aménagement immobilier		64 999	37 756
Coûts des attractions, aliments, boissons et autres produits d'accueil		49 546	44 426
Frais d'exploitation de location		37 676	35 840
Frais généraux et administratifs		30 259	31 425
Perte de valeur, coûts antérieurs à l'acquisition et radiations	4, 6	2 783	8 088
Intérêts et autres produits divers		3 433	4 776
	15	188 696	162 311
Résultat (perte) avant impôts		(3 693) \$	(25 337) \$
Économie d'impôt différé	18	(6 620)	(3 158)
Charge d'impôts exigible (recouvrement)	18	4 961	(1 395)
		(1 659)	(4 553)
Perte nette et perte globale		(2 034) \$	(20 784) \$

Les notes annexes font partie intégrante des états financiers consolidés.

SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE DU CANADA LIMITÉE

ÉTAT CONSOLIDÉ DE LA SITUATION FINANCIÈRE

Au 31 mars

En milliers de dollars canadiens

	Note	2022	2021
Actifs – non courants			
Immeubles de placement	5	29 432 \$	29 860 \$
Stocks	6	339 951	360 272
Immobilisations corporelles	4	151 905	139 814
Créances clients et autres actifs	10	13 443	14 137
Créances à long terme	7	59 686	61 568
Impôts différés	18	103 875	97 254
		698 292	702 905
Actifs – courants			
Stocks	6	54 015	52 698
Trésorerie et équivalents de trésorerie	8	234 522	380 246
Placements à court terme	9	3 624	3 561
Créances clients et autres actifs	10	42 211	32 299
Tranche courante de la créance à long terme	7	3 158	–
Charge d'impôts recouvrable à court terme et autres actifs d'impôt		901	6 599
		338 431	475 403
Total		1 036 723 \$	1 178 308 \$

SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE DU CANADA LIMITÉE

ÉTAT CONSOLIDÉ DE LA SITUATION FINANCIÈRE

Au 31 mars

En milliers de dollars canadiens

	Note	2022	2021
Passif et capitaux propres			
Passif – non courants			
Effets à payer	12	263 619 \$	265 189 \$
Produits différés		5 861	5 580
Dettes fournisseurs et autres créditeurs	13	1 898	2 497
Provisions	14	3 428	3 530
Loyers reçus d'avance, dépôts et autres passifs		1 280	1 958
		276 086	278 754
Passif – courants			
Facilités de crédit	11	38 000	29 200
Partie courante des effets à payer	12	7 946	154 849
Dettes fournisseurs et autres créditeurs	13	30 199	24 385
Provisions	14	28 649	26 200
Produits différés		1 536	2 082
Impôts sur le résultat à payer		5 116	495
Loyers reçus d'avance, dépôts et autres passifs		6 163	7 281
		117 609	244 492
Capitaux propres			
Surplus d'apports	16	181 170	181 170
Résultats non distribués	16	461 858	473 892
		643 028	655 062
Total		1 036 723 \$	1 178 308 \$
Engagements et éventualités	13, 14		
Contrats de location	17		

Les notes annexes font partie intégrante des états financiers consolidés.

Au nom du Conseil d'administration :

Original signé par :

Jocelyne Houle

Présidente du Conseil d'administration

Original signé par :

Victoria Bradbury

Présidente du comité de vérification
et des risques

SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE DU CANADA LIMITÉE

ÉTAT CONSOLIDÉ DES VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES

Pour l'exercice se terminant le 31 mars

En milliers de dollars canadiens

	SURPLUS D'APPORTS	RÉSULTATS NON DISTRIBUÉS	TOTAL DES CAPITAUX PROPRES
Solde d'ouverture au 1^{er} avril 2020	181 170 \$	504 676 \$	685 846 \$
Variations au cours de l'exercice			
Dividende versé	–	(10 000)	(10 000)
Perte nette de l'exercice	–	(20 784)	(20 784)
Solde de clôture au 31 mars 2021	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)
Solde de clôture au 31 mars 2022	181 170 \$	461 858 \$	643 028 \$

Les notes annexes font partie intégrante des états financiers consolidés.

SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE DU CANADA LIMITÉE

ÉTAT CONSOLIDÉ DES FLUX DE TRÉSORERIE

Pour l'exercice se terminant le 31 mars

En milliers de dollars canadiens

	Note	2022	2021
Activités d'exploitation			
Perte nette		(2 034) \$	(20 784) \$
Perte à la disposition des immeubles de placement		10	93
Perte à la disposition des immobilisations corporelles		15	-
Charge d'intérêts		3 428	4 412
Intérêts versés		(319)	(415)
Produits d'intérêts		(3 100)	(5 235)
Impôts sur le résultat reçus (versés)		5 359	(15 952)
Recouvrement des coûts de vente des biens immobiliers		64 999	37 756
Dépenses en immobilisations dans les biens immobiliers		(48 255)	(62 093)
Perte de valeur, coûts antérieurs à l'acquisition et radiations		2 783	8 088
Provisions		(2 021)	(1 502)
Recouvrement d'impôts sur les bénéfices		(1 659)	(4 553)
Amortissement		13 403	14 490
		32 609	(45 695)
Variation nette du fonds de roulement hors trésorerie et autre	19	1 712	2 268
Liquidités provenant des (affectés aux) activités d'exploitation		34 321 \$	(43 427) \$
Activités de financement			
Remboursement d'effets à payer		(153 903)	-
Dividende versé		(10 000)	(10 000)
Produits de facilités de crédit		8 800	12 500
Remboursement des facilités de crédit		-	(20 800)
Remboursement des passifs au titre des contrats de location		(686)	(564)
Liquidités affectées aux activités de financement		(155 789)	(18 864)
Activités de financement			
Intérêts reçus		1 422	2 965
Dépenses en immobilisations pour les immeubles de placement		(1 919)	(3 728)
Dépenses en immobilisations pour les immobilisations corporelles		(23 696)	(15 728)
Placements à court terme		(63)	(3 561)
Liquidités affectées aux activités d'investissement		(24 256) \$	(20 052) \$
Diminution nette de la trésorerie et des équivalents de trésorerie		(145 724)	(82 343)
Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de l'exercice		380 246	462 589
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la fin de l'exercice		234 522 \$	380 246 \$
Information supplémentaire sur les flux de trésorerie	19		

Les notes annexes font partie intégrante des états financiers consolidés.

NOTES ANNEXES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

POUR L'EXERCICE SE TERMINANT LE 31 MARS 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'attractions touristiques par l'intermédiaire de La Tour nationale du Canada (« Tour CN »), du Centre des sciences de Montréal (« CSM »), du parc appartenant à PDP (« Parc Downsview ») et de la SVPM.

En décembre 2014, la SICL a reçu une instruction (C.P. 2014-1 379) en vertu de l'article 89 de la *Loi sur la gestion des finances publiques*, intitulée « Décret donnant instruction à la Société immobilière du Canada limitée de procéder à la mise en œuvre de la réforme au régime de pension de retraite. » L'instruction visait à s'assurer que les régimes de retraite des sociétés d'État prévoient un ratio de partage des coûts de 50 : 50 pour les services rendus au cours de la période, au titre des cotisations aux régimes de retraite, entre les employés et l'employeur,

qui a été instauré graduellement pour tous les participants à compter du 31 décembre 2017. Au 31 décembre 2017, la Société avait entièrement mis en œuvre les exigences de l'instruction, et y est restée conforme depuis cette date.

En juillet 2015, la SICL a reçu une instruction (C.P. 2015-1 113) en vertu de l'article 89 de la *Loi sur la gestion des finances publiques*.

Cette instruction visait à harmoniser les politiques, lignes directrices et pratiques de la SICL en matière de frais de déplacement, d'accueil, de conférences et d'événements avec les politiques, directives et instruments connexes du Conseil du Trésor en matière de frais de déplacement, d'accueil, de conférences et d'événements conformément aux obligations juridiques de la 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 15 juin 2022.

COVID-19

En mars 2020, l'Organisation mondiale de la Santé a défini la COVID-19 comme étant une pandémie. Dans ce contexte, 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 a grandement influencé les résultats financiers de la Société, et en particulier ceux de la division Attractions. Pendant les exercices 2020/21 et 2021/22, la Société a mené ses activités conformément aux règlements des autorités et des organismes de santé publique locaux. Ainsi, elle a parfois dû suspendre temporairement ses activités de la division Attractions ainsi que celles visant certains locataires. De plus, le nombre de voyages internationaux vers le Canada a diminué, en

raison des restrictions de voyage. Tous ces facteurs, associés à d'autres effets de la pandémie, ont fait que les résultats financiers de la Société ont été considérablement inférieurs aux niveaux d'avant la pandémie.

L'incertitude persiste quant à la durée de la pandémie de COVID-19 et à ses conséquences potentielles sur les résultats de la Société. Il est encore difficile de prédire les répercussions à court et à long terme de la pandémie sur le rendement financier de la Société, en raison du caractère imprévisible de l'évolution 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 le Conseil des normes comptables internationales (« CNCI »).

B) MODE DE PRÉSENTATION

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

C) MÉTHODE DE CONSOLIDATION

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

La Fondation du Centre des sciences de Montréal (« FCSM ») est une entité structurée qui est consolidée, car la Société a conclu qu'elle la contrôle. La FCSM est un organisme sans but lucratif fondé en 2000. Elle gère les fonds et les activités de collecte de fonds pour le seul bénéficiaire du CSM. La FCSM doit remettre tous les fonds à la SVPM afin qu'ils puissent être utilisés pour les activités du CSM.

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

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

Si nécessaire, des ajustements sont apportés à l'entité afin d'harmoniser ses méthodes comptables avec celles de la Société.

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

D) COMPTABILISATION DES PRODUITS

La Société comptabilise les produits comme suit :

I. Ventes immobilières

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

II. Location

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

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

III. Location provenant d'activités intérimaires

En plus des produits de location associés à ses immeubles de placement, la Société touche des produits de location provenant de dispositions contractuelles conclues avec les locataires de certains biens commerciaux et de certaines propriétés résidentielles destinés à l'aménagement qui font partie des stocks. Ces dispositions contractuelles sont généralement à court terme et renouvelables annuellement, et sont considérées à titre provisoire à l'égard des activités d'aménagement immobilier. Comme il est décrit à la note 2.N)I), la Société a fait appel à son jugement pour établir si les biens commerciaux et les propriétés résidentielles destinés 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. Les transactions non monétaires sont comptabilisées à leur juste valeur.

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

E) COÛTS ANTÉRIEURS À L'ACQUISITION

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

F) BIENS IMMOBILIERS

I. Immobilisations corporelles

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

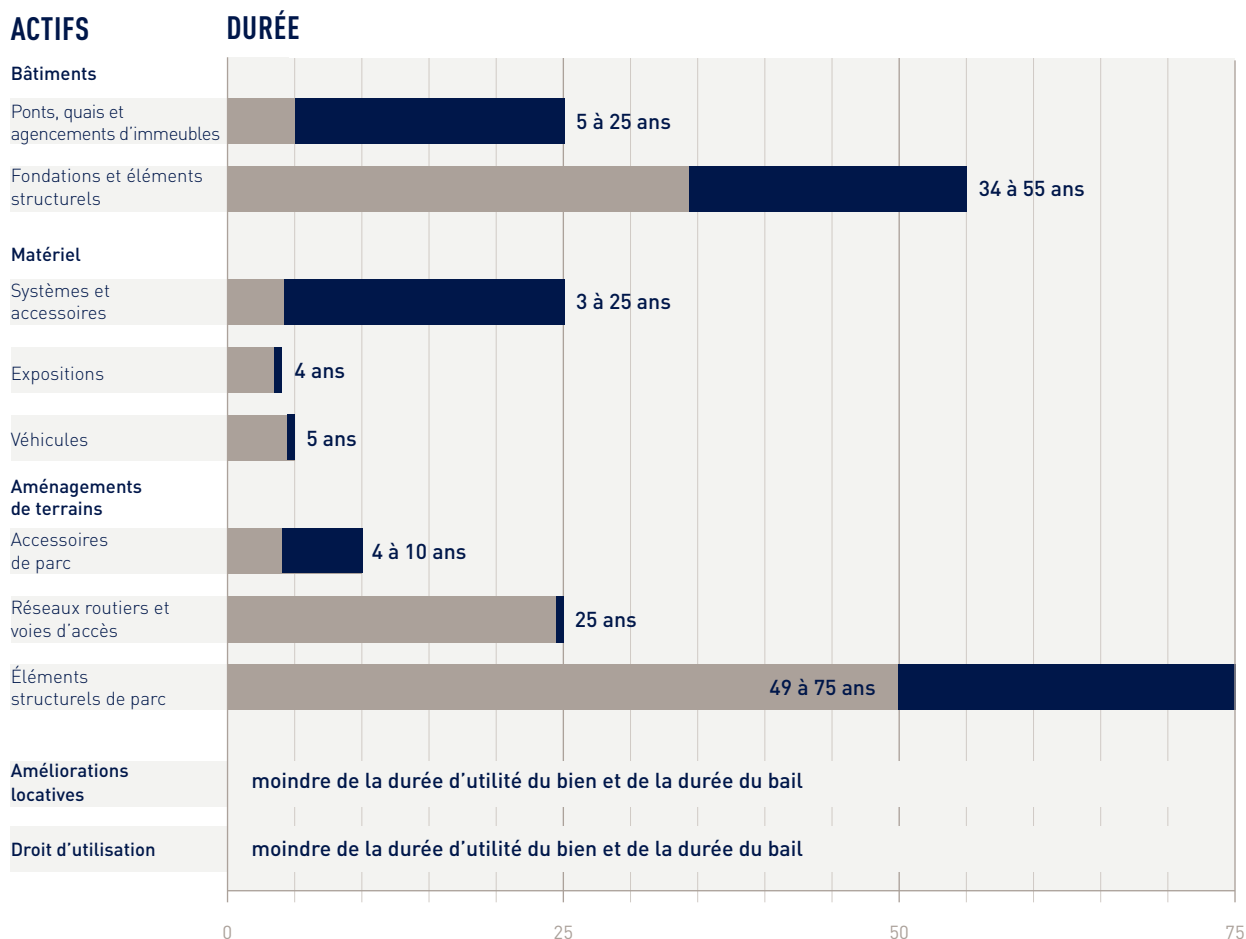
La Société a des obligations découlant de contrats de location-exploitation pour des bureaux et du matériel divers. La durée de ces contrats varie d'un à sept ans. Les contrats de location contiennent une grande diversité de modalités. Les contrats de location sont comptabilisés en tant que droits d'utilisation 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 de la période durant laquelle ils sont engagés.

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



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

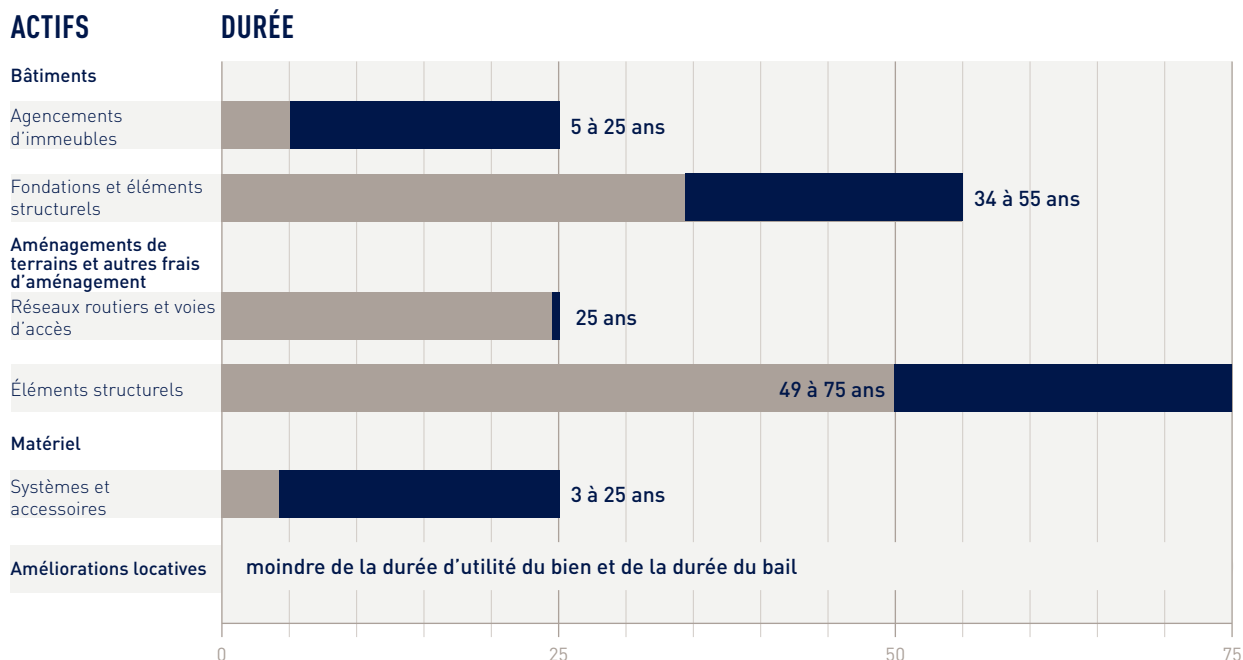
Certains immeubles appartenant à la Société font double emploi; elle en loue une partie à des locataires et utilise le reste à des fins administratives. Lorsqu'une proportion considérable de l'immeuble est occupée par le propriétaire, la Société classe l'immeuble comme une immobilisation corporelle.

II. Immeubles de placement

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

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



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

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

III. Stocks

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

La Société comptabilise à l'actif tous les coûts directs engagés lors de l'acquisition, de l'aménagement et de la constitution des stocks. Ceux-ci incluent notamment : les titres francs et les baux pour les terrains, les sommes versées aux entrepreneurs pour la construction, les coûts d'emprunt, les frais de planification et de conception, les coûts de préparation des sites, les honoraires juridiques, les taxes de transfert de propriété, les impôts fonciers, les coûts indirects

de construction et autres coûts connexes. Les frais de vente comme les commissions et les programmes de commercialisation sont passés en charges à mesure qu'ils sont engagés.

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

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

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

comptabilisés aux créances clients et autres actifs dans l'état consolidé de la situation financière.

G) INTÉRÊTS DANS LES PARTENARIATS

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

H) DÉPRÉCIATION D'ACTIFS FINANCIERS ET NON FINANCIERS

I. Dépréciation d'actifs financiers

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

d'augmentation considérable du risque de crédit, la norme IFRS 9 nécessite d'envisager l'estimation du défaut sur la durée de vie restante de l'actif selon le modèle de l'approche générale des pertes de crédit attendues.

II. Dépréciation d'actifs non financiers

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

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

I) TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE

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

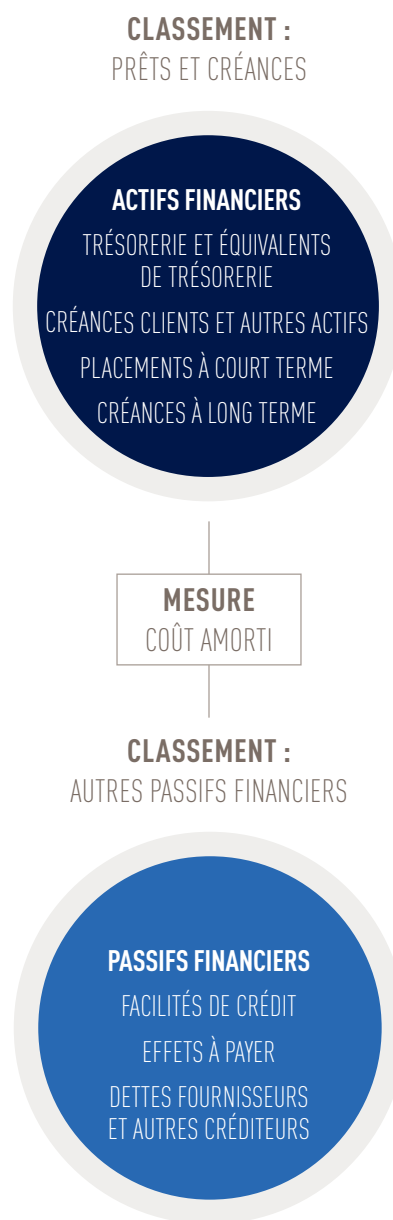
Les charges d'impôts comprennent l'impôt exigible et l'impôt différé. Les charges d'impôts sont comptabilisées dans l'état consolidé du résultat global, sauf dans la mesure où elles ont trait à des éléments comptabilisés directement dans les capitaux propres.

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

I. Immeubles de placement

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

II. Stocks

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

III. Contrats de location

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

La Société doit également porter des jugements dans le cas de certains contrats de location, particulièrement ceux à long terme aux termes desquels les locataires occupent la majeure partie ou la totalité d'un bien immobilier, s'il s'agit de contrats de location-exploitation 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 coûts futurs d'aménagement sont également utilisées pour attribuer les coûts actuels d'aménagement aux phases des projets. Ces estimations peuvent toutefois être modifiées en fonction des ententes conclues avec les autorités réglementaires, des modifications aux lois et règlements, de l'utilisation ultime des biens immobiliers et de nouveaux renseignements à mesure qu'ils sont disponibles.

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

II. Évaluation des justes valeurs

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

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

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

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

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

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

III. Durées d'utilité et composantes importantes

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

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

Les effets à payer au gouvernement sont émis en contrepartie de l'acquisition de biens immobiliers. Ces effets sont payables selon la première des éventualités suivantes : à leur échéance ou à la date à laquelle devient disponible 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. PRISES DE POSITION COMPTABLES FUTURES

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'état 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^{er} janvier 2022 ou après.

De l'avis de la Société, cette modification ne devrait pas avoir d'incidence sur les états financiers consolidés.

II. Cycle 2018-2020 des améliorations annuelles des IFRS

En mai 2020, le CNCI a publié le document intitulé *Améliorations annuelles à la norme IFRS – 2018-2020*, qui comprend des modifications à la norme IFRS 1 *Première application des Normes internationales d'information financière*, à la norme IFRS 9 *Instruments financiers*, à la norme IFRS 16 *Contrats de location* et à 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^{er} janvier 2022 ou après.

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

III. 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^{er} 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.

IV. 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^{er} janvier 2022 ou après. Une application anticipée est autorisée.

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

V. Informations à fournir sur les méthodes comptables

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

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

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

VI. Définition des estimations comptables

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

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

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

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

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

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

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

4. IMMOBILISATIONS CORPORELLES

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

La Société détient 36,1 millions de dollars (34,1 millions de dollars au 31 mars 2021) d'immobilisations corporelles entièrement amorties qui sont toujours en service.

La valeur comptable brute des immobilisations corporelles au 31 mars 2022 comprend des immobilisations corporelles en construction de 22,8 millions de dollars (2,5 millions de dollars au 31 mars 2021).

COÛT OU COÛT PRÉSUMÉ	TERRAINS	IMMEUBLES	MATÉRIEL	AMÉNAGEMENTS DE TERRAIN	AMÉLIORATIONS LOCATIVES	BÂTIMENTS (DROIT D'UTILISATION)	MATÉRIEL (DROIT D'UTILISATION)	TOTAL
31 mars 2020	28 030 \$	150 350 \$	37 233 \$	23 360 \$	2 150 \$	4 139 \$	286 \$	245 548 \$
Entrées	212	7 416	5 422	2 050	133	357	138	15 728
Sorties	-	(119)	(1 255)	-	-	-	-	(1 374)
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)
31 mars 2022	28 242 \$	170 733 \$	46 897 \$	29 808 \$	2 404 \$	4 496 \$	415 \$	282 995 \$
AMORTISSEMENT ET PERTE DE VALEUR	TERRAINS	IMMEUBLES	MATÉRIEL	AMÉNAGEMENTS DE TERRAIN	AMÉLIORATIONS LOCATIVES	BÂTIMENTS (DROIT D'UTILISATION)	MATÉRIEL (DROIT D'UTILISATION)	TOTAL
31 mars 2020	- \$	67 456 \$	29 829 \$	4 880 \$	504 \$	1 028 \$	261 \$	103 958 \$
Amortissement	-	7 705	2 905	754	285	563	44	12 256
Sorties	-	(119)	(1 255)	-	-	-	-	(1 374)
Perte de valeur	-	2 374	2 812	-	-	-	62	5 248
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
31 mars 2022	- \$	84 556 \$	36 517 \$	6 405 \$	1 068 \$	2 176 \$	368 \$	131 090 \$

Valeurs comptables

Au 31 mars 2021	28 242 \$	80 231 \$	7 109 \$	19 776 \$	1 494 \$	2 905 \$	57 \$	139 814 \$
Au 31 mars 2022	28 242 \$	86 177 \$	10 380 \$	23 403 \$	1 336 \$	2 320 \$	47 \$	151 905 \$

La Société a évalué la valeur comptable de ses immobilisations corporelles au 31 mars 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'unité génératrice de trésorerie (« UGT »), et est égale au montant de la différence entre la valeur comptable et la valeur recouvrable. Au cours de l'exercice, la SVPM a comptabilisé une perte de valeur de 0,5 million de dollars (5,2 millions de dollars au 31 mars 2021).

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 l'exercice n'était pas significatif.

5. IMMEUBLES DE PLACEMENT

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

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

<i>Pour l'exercice se terminant le 31 mars</i>	2022	2021
Revenus de location	10 683 \$	10 617 \$
Charges opérationnelles directes provenant des immeubles de placement qui ont généré des revenus de location au cours de l'exercice	8 455	8 477
Charges opérationnelles directes provenant des immeubles de placement qui n'ont pas généré des revenus de location au cours de l'exercice	25	134

COÛT OU COÛT PRÉSUMÉ	TERRAINS	IMMEUBLES	AMÉLIORATIONS LOCATIVES	AMÉNAGEMENTS DE TERRAIN ET AUTRES FRAIS D'AMÉNAGEMENT	MATÉRIEL	TOTAL
31 mars 2020	5 413 \$	15 869 \$	9 428 \$	14 914 \$	3 030 \$	48 654 \$
Entrées	-	474	271	2 983	-	3 728
Sorties	-	-	-	(178)	-	(178)
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)
31 mars 2022	5 413 \$	17 200 \$	10 199 \$	18 202 \$	3 067 \$	54 081 \$

AMORTISSEMENT ET PERTE DE VALEUR	TERRAINS	IMMEUBLES	AMÉLIORATIONS LOCATIVES	AMÉNAGEMENTS DE TERRAIN ET AUTRES FRAIS D'AMÉNAGEMENT	MATÉRIEL	TOTAL
31 mars 2020	- \$	8 667 \$	5 103 \$	3 892 \$	2 533 \$	20 195 \$
Amortissement	-	993	627	448	166	2 234
Sorties	-	-	-	(85)	-	(85)
31 mars 2021	- \$	9 660 \$	5 730 \$	4 255 \$	2 699 \$	22 344 \$
Amortissement	-	946	659	590	142	2 337
Sorties	-	-	-	-	(32)	(32)
31 mars 2022	- \$	10 606 \$	6 389 \$	4 845 \$	2 809 \$	24 649 \$

Valeurs comptables

Au 31 mars 2021	5 413 \$	6 683 \$	3 969 \$	13 464 \$	331 \$	29 860 \$
Au 31 mars 2022	5 413 \$	6 594 \$	3 810 \$	13 357 \$	258 \$	29 432 \$

Au cours de l'exercice, la Société n'a effectué aucune reprise d'une perte de valeur comptabilisée antérieurement à l'égard des immeubles de placement (0 \$ au 31 mars 2021).

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

IMMEUBLES DE PLACEMENT		NIVEAU 1	NIVEAU 2	NIVEAU 3
	Valeur comptable	Juste valeur		
31 mars 2022	29 432 \$	– \$	– \$	134 000 \$
31 mars 2021	29 860 \$	– \$	– \$	126 800 \$

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

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

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

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

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

6. STOCKS

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

	31 mars 2022	31 mars 2021
Biens immobiliers destinés à l'aménagement futur	104 510 \$	105 465 \$
Biens immobiliers en voie d'aménagement	289 456	307 505
Biens immobiliers destinés à la vente	-	-
Total des stocks de biens immobiliers	393 966 \$	412 970 \$
Courants	54 015	52 698
Non courants	339 951	360 272
Total des stocks de biens immobiliers	393 966 \$	412 970 \$

Au cours de l'exercice, une dépréciation de 0,6 million de dollars a été imputée aux stocks (0 \$ au 31 mars 2021). Il n'y a eu aucune reprise de dépréciation au cours de l'exercice terminé le 31 mars 2022 (0 \$ au 31 mars 2021).

7. CRÉANCES À LONG TERME

Les créances à long terme comprennent les éléments suivants :

	31 mars 2022	31 mars 2021
Créances auprès de partenaires (a)	61 928 \$	60 685 \$
Autre créance à long terme (b)	916	883
Total	62 844 \$	61 568 \$

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 2021) a été actualisé selon un taux d'intérêt du marché moyen pondéré de 2,88 % (2,88 % au 31 mars 2021). Les montants seront remboursés à la première des deux dates suivantes : la vente des biens immobiliers liés à chaque créance à long terme ou les dates d'expiration prévues dans les accords de partenariat (voir la note 22).

b) Les autres créances à long terme représentent un billet à ordre ne portant pas intérêt concernant le solde restant de la vente d'un bien immobilier au cours de l'exercice précédent.

	31 mars 2022	31 mars 2021
Courants	3 158 \$	– \$
Non courants	59 686	61 568
Total	62 844 \$	61 568 \$

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

REMBOURSEMENTS DE CAPITAL	<i>Exercices se terminant le 31 mars</i>
2023	3 158 \$
2024	5 748
2025	–
2026	16 871
2027	1 072
Exercices ultérieurs	39 490
Total partiel	66 339 \$
Moins : montants représentant les intérêts théoriques	3 495
Total	62 844 \$

8. TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE

La Société détient 2,5 millions de dollars (2,4 millions de dollars au 31 mars 2021) en trésorerie et équivalents de trésorerie qui sont réservés à l'usage du CSM dans le cadre de son plan à long terme.

La Société a reclassé 3,6 millions de dollars de trésorerie et équivalents de trésorerie en placements à court terme au 31 mars 2021 pour mieux tenir compte de la nature de l'investissement et se conformer à la présentation adoptée pendant l'exercice en cours.

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 2021) à un taux d'intérêt de 1,75 %, arrivant à échéance le 5 mars 2023 et remboursable à chaque date anniversaire. Les placements à court terme sont réservés à l'usage du CSM dans le cadre de son plan à long terme.

10. CRÉANCES CLIENTS ET AUTRES ACTIFS

Les créances clients et autres actifs comprennent ce qui suit :

	31 mars 2022	31 mars 2021
Charges payées d'avance et autres charges	9 065 \$	6 427 \$
Loyers et autres créances	46 589	40 009
Total	55 654 \$	46 436 \$
Courants	42 211	32 299
Non courants	13 443	14 137
Total	55 654 \$	46 436 \$

11. FACILITÉS DE CRÉDIT

	31 mars 2022	31 mars 2021
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)	38 000 \$	29 200 \$
Facilité de crédit renouvelable de 100 millions de dollars, prioritaire, non garantie, portant intérêt à 45 points de base (b)	-	-
Total	38 000 \$	29 200 \$
Courants	38 000	29 200
Non courants	-	-
Total	38 000 \$	29 200 \$

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 2021). Le solde non utilisé de la facilité de crédit au 31 mars 2022 s'élève à 48,7 millions de dollars (57,5 millions de dollars au 31 mars 2021).

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 23,6 millions de dollars (25,9 millions de dollars au 31 mars 2021). Le solde non utilisé de la facilité de crédit s'élève à 76,4 millions de dollars (74,1 millions de dollars au 31 mars 2021).

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 2,69 % (1,70 % au 31 mars 2021).

Au cours de l'exercice, les intérêts comptabilisés à l'actif se sont établis à 2,1 millions de dollars (2,0 millions de dollars au 31 mars 2021) et les intérêts passés en charges se sont élevés à 3,4 millions de dollars (4,5 millions de dollars au 31 mars 2021). D'après le calendrier antérieur et le calendrier prévu des flux de trésorerie des biens, les remboursements du capital sont estimés comme suit :

REMBOURSEMENTS DE CAPITAL	<i>Exercices se terminant le 31 mars</i>
2023	7 946 \$
2024	11 864
2025	25 983
2026	31 465
2027	57 463
Exercices ultérieurs	150 809
Total partiel	285 530 \$
Moins : montants représentant les intérêts théoriques	13 965
Total	271 565 \$
Courants	7 946 \$
Non courants	263 619
Total	271 565 \$

Le montant de 271,6 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		TOTAL
	REMBOURSEMENT	ENTRÉES	CROISSANCE	
Solde des effets à payer au 1^{er} avril 2020	- \$	- \$	- \$	406 036 \$
Intérêt capitalisé	-	-	1 959	1 959
Charge d'intérêts	-	-	4 473	4 473
Acquisitions (note 20)	-	7 570	-	7 570
Solde des effets à payer au 31 mars 2021	-	-	-	420 038 \$
Intérêt capitalisé	-	-	2 072	2 072
Charge d'intérêts	-	-	3 358	3 358
Remboursements (flux de trésorerie – activités de financement)	(153 903)	-	-	(153 903)
Solde des effets à payer au 31 mars 2022				271 565 \$

13. DETTES FOURNISSEURS ET AUTRES CRÉDITEURS

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

	31 mars 2022	31 mars 2021
Dettes fournisseurs	29 587 \$	23 684 \$
Loyers payables (note 2F)]]	2 510	3 198
Total	32 097 \$	26 882 \$
Courants	30 199 \$	24 385 \$
Non courants	1 898	2 497
Total	32 097 \$	26 882 \$

ENGAGEMENTS EN CAPITAL ET ENGAGEMENTS D'EXPLOITATION

I. Au 31 mars 2022, les engagements à l'égard des biens immobiliers concernant la viabilisation des terrains et les autres coûts d'aménagement s'élevaient à 57,8 millions de dollars (51,5 millions de dollars au 31 mars 2021).

II. Au 31 mars 2022, les engagements en capital pour les immobilisations corporelles se sont chiffrés à 12,3 millions de dollars (21,3 millions de dollars au 31 mars 2021).

III. Au 31 mars 2022, les engagements d'exploitation pour l'entretien des immobilisations ont totalisé 0,5 million de dollars (1,2 million de dollars au 31 mars 2021).

14. PROVISIONS ET PASSIFS ÉVENTUELS

	COÛTS D'ACHÈVEMENT (A)	PERI (B)	PASSIFS ENVIRONNEMENTAUX (C)	AUTRES	TOTAL
Solde au 31 mars 2021	6 601 \$	22 965	– \$	164 \$	29 730 \$
Provisions constituées au cours de l'exercice	1 641	2 418	427	–	4 486
Provisions appliquées au cours de l'exercice	(2 021)	–	–	–	(2 021)
Provisions reprises au cours de l'exercice	(118)	–	–	–	(118)
Solde au 31 mars 2022	6 103 \$	25 383 \$	427 \$	164 \$	32 077 \$
Courants					28 649 \$
Non courants					3 428
Total					32 077 \$

a) Les obligations liées aux coûts de viabilisation des terrains relatifs à des biens immobiliers vendus se sont établies à 6,1 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 (23,0 millions de dollars au 31 mars 2021) 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 \$ au 31 mars 2021) en ce qui concerne un projet immobilier.

ÉVENTUALITÉS

Au 31 mars 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 lois et règlements fédéraux et provinciaux et par de nombreux règlements municipaux pour assurer de saines pratiques environnementales, en particulier en ce qui concerne la gestion des émissions, des eaux usées, des matériaux dangereux, des déchets et de la contamination des sols. Les décisions relatives au droit de propriété des biens immobiliers et à toute autre activité menée par la Société comportent un risque inhérent en matière de responsabilité environnementale.

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

15. CHARGES PAR NATURE

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

<i>Pour l'exercice se terminant le 31 mars</i>	2022	2021
Coûts des stocks, des matières premières et des fournitures utilisés	53 587 \$	29 112 \$
Rémunération et avantages sociaux	44 315	44 247
Amortissement	13 403	14 490
Impôts fonciers, dont les paiements en remplacement d'impôts (PERI)	13 234	13 851
Charges de location	13 123	11 500
Honoraires professionnels	10 621	11 153
Services publics	7 503	7 480
Coûts de construction	7 348	6 032
Coût des aliments et des boissons	5 316	938
Marketing et relations publiques	4 411	3 472
Intérêt	3 543	4 920
Frais liés aux attractions	2 822	1 716
Frais en TI	2 329	2 115
Bureaux	1 670	1 783
Perte de valeur	1 158	5 248
Commissions	1 020	685
Autre	3 293	3 569
Total	188 696 \$	162 311 \$

16. CAPITAUX PROPRES

A) CAPITAL-ACTIONS

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

B) SURPLUS D'APPORT

Le surplus d'apport comprend l'actif net de 249,6 millions de dollars acquis du ministre des Transports le 31 août 1995, plus les actifs nets de 36,1 millions de la SVPM et de PDP acquis le 29 novembre 2012, moins 104,5 millions virés au capital social. Le capital social de la SIC a par la suite été réduit de cette somme par des paiements à son actionnaire durant la période allant de 1996 à 2000, conformément à la *Loi canadienne sur les sociétés par actions*.

17. CONTRATS DE LOCATION

CONTRATS DE LOCATION À TITRE DE PRENEUR

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

	31 mars 2022	31 mars 2021
Moins de 1 an	672 \$	798 \$
Entre 1 et 5 ans	1 957	2 540
Plus de 5 ans	8	179
Total	2 637 \$	3 517 \$

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

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

	31 mars 2022	31 mars 2021
Moins de 1 an	17 021 \$	15 921 \$
Entre 1 et 5 ans	26 231	32 715
Plus de 5 ans	33 598	36 037
Total	76 850 \$	84 673 \$

Aux termes des ententes d'achat et de vente avec une partie liée, la Société est tenue de louer des unités de logement au rabais en comparaison des taux du marché. Les unités louées ont généré 1,1 million de dollars en produits locatifs au cours de l'exercice (1,2 million de dollars au 31 mars 2021). Les contrats de location individuels sont renouvelés mensuellement.

Au cours de l'exercice, un montant de 0,1 million de dollars (0 \$ au 31 mars 2021) a été comptabilisé dans l'état consolidé du résultat global au titre des produits de location associé aux paiements de loyer variables.

18. IMPÔTS SUR LE RÉSULTAT

Au 31 mars	2022	2021
Charge d'impôts (recouvrement)		
Recouvrement de la charge d'impôts différée	(6 620) \$	(3 158) \$
Charge d'impôt exigible (recouvrement)	4 961	(1 395)
Total de la charge d'impôt (recouvrement)	(1 659)	(4 553)
Rapprochement du taux d'imposition effectif		
Bénéfice (perte) excluant l'impôt	(3 689)	(25 337)
Taux national d'imposition	26,5 %	26,5 %
Charge d'impôt (recouvrement) en appliquant le taux national d'imposition	(978) \$	(6 714) \$
Charges non déductibles	21	5
Variation du taux d'imposition	(270)	1 572
Provision (excédentaire) manquante de l'exercice précédent	(28)	(9)
Incidence de l'exemption d'impôt de l'Alberta	(316)	476
Différence du taux provincial	(36)	69
Autres rajustements	(52)	48
Total de la charge d'impôt (recouvrement)	(1 659) \$	(4 553) \$

CHARGE D'IMPÔTS EXIGIBLE (RECOUVREMENT)

Au 31 mars

2022

2021

Impôt comptabilisé en produits ou en charges

Exercice en cours	4 959 \$	(1 359) \$
Rajustement à l'égard des exercices antérieurs	2	(36)
Total de la charge d'impôts exigible (recouvrement)	4 961	(1 395)

Recouvrement de la charge d'impôts différée

Création et résorption de différence temporaire	(5 906)	(4 373)
Rajustement à l'égard des exercices antérieurs	(165)	(182)
Réduction du taux d'imposition	(549)	1 397
Total de la charge d'impôts différée	(6 620)	(3 158)
Total de la charge d'impôt (recouvrement)	(1 659) \$	(4 553) \$

ACTIFS ET PASSIFS D'IMPÔTS DIFFÉRÉS COMPTABILITÉS

	Actifs		Passif		Net	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Immeubles de placement et stocks	63 360 \$	63 227 \$	- \$	- \$	63 360 \$	63 227 \$
Immobilisations corporelles	17 377	16 134	-	-	17 377	16 134
Investissement dans la fondation	-	-	(353)	(418)	(353)	(418)
Loyer à recevoir	-	-	(81)	(301)	(81)	(301)
Pertes autres que des pertes en capital	19 945	16 847	-	-	19 945	16 847
Avantages incitatifs relatifs à un contrat de location	-	-	(749)	(750)	(749)	(750)
Effets à payer	-	-	(3 490)	(4 742)	(3 490)	(4 742)
Provision	6 570	5 930	-	-	6 570	5 930
Contrat de location-acquisition	644	798	-	-	644	798
Autre	652	529	-	-	652	529
Total	108 548 \$	103 465 \$	(4 673) \$	(6 211) \$	103 875 \$	97 254 \$

	SOLDE AU 1 ^{ER} AVRIL 2021	ACTIFS D'IMPÔTS DIFFÉRÉS ACQUIS AU COURS DE L'EXERCICE	COMPTABILISÉ EN PRODUITS OU EN CHARGES	SOLDE AU 31 MARS 2022
Immeubles de placement et stocks	63 227 \$	– \$	133 \$	63 360 \$
Immobilisations corporelles	16 134	–	1 243	17 377
Investissement dans la fondation	(418)	–	65	(353)
Loyer à recevoir	(301)	–	220	(81)
Pertes autres que des pertes en capital	16 847	–	3 098	19 945
Avantages incitatifs relatifs à un contrat de location	(750)	–	1	(749)
Effets à payer	(4 742)	–	1 252	(3 490)
Provision	5 930	–	640	6 570
Contrat de location-acquisition	798	–	(154)	644
Autre	529	–	123	652
Total	97 254 \$	– \$	6 621 \$	103 875 \$

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 :

Hausse (baisse)	<i>Pour l'exercice se terminant le 31 mars</i>	2022	2021
Créances clients et autres actifs		(7 541) \$	(2 633) \$
Créances à long terme		(1 276)	(1 638)
Dettes fournisseurs et autres créditeurs		6 221	(4 055)
Provisions		4 368	7 276
Effets à payer		2 002	2 020
Produits différés		(265)	212
Loyers reçus d'avance, dépôts et autres passifs		(1 797)	1 086
Total		1 712 \$	2 268 \$

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 l'exercice, la Société n'a acquis aucun bien immobilier auprès de parties liées (7,6 millions de dollars au 31 mars 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 a effectué un versement de 153,9 millions de dollars sur ses effets à payer à des parties liées au cours de l'exercice (0 \$ au 31 mars 2021).

II. La Société détient des créances nettes sur des organismes et ministères fédéraux s'élevant à

1,9 million de dollars (1,5 million de dollars au 31 mars 2021).

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 1,8 million de dollars (0 \$ au 31 mars 2021) 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 l'exercice, la Société a déclaré un dividende de 10,0 millions de dollars (10,0 millions de dollars au 31 mars 2021) à son actionnaire, le gouvernement.

II. Au cours de l'exercice, la Société a vendu des terrains immobiliers à une partie liée pour un montant de 8,6 millions de dollars (27,6 millions de dollars au 31 mars 2021).

III. Au cours de l'exercice, la Société a touché différents revenus locatifs et autres produits de ministères du gouvernement fédéral et d'organismes totalisant 1,2 million de dollars (1,1 million de dollars au 31 mars 2021) provenant surtout de contrats de location conclus avec le ministère de la Défense nationale et avec Services publics et Approvisionnement Canada.

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

RÉMUNÉRATION DES PRINCIPAUX MEMBRES DU PERSONNEL DE DIRECTION

<i>Pour l'exercice se terminant le 31 mars</i>	2022	2021
Avantages courants ¹	4 157 \$	4 801 \$
Avantages postérieurs à l'emploi ²	166	161
Total	4 323 \$	4 962 \$

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

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

21. JUSTE VALEUR DES INSTRUMENTS FINANCIERS

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

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

ses partenaires, sauf pour les créances à long terme sur des partenaires tiers qui, en raison de la nature des partenariats, ont été actualisées d'après les taux de rendement actuels des obligations d'État plus un risque associé aux projets en question.

La Société a évalué ses passifs financiers à long terme en actualisant les flux de trésorerie aux taux de rendement actuels des obligations d'État, plus un facteur d'actualisation pour le risque de crédit de la Société.

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

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

<i>Au 31 mars 2022</i>		NIVEAU 1	NIVEAU 2	NIVEAU 3
CLASSEMENT	VALEUR COMPTABLE	JUSTE VALEUR		
Actifs financiers				
Créances à long terme	62 844 \$	- \$	56 254 \$	- \$
Passifs financiers				
Effets à payer	271 565	-	238 358	-
Facilités de crédit	38 000	-	38 000	-

<i>Au 31 mars 2021</i>		NIVEAU 1	NIVEAU 2	NIVEAU 3
CLASSEMENT	VALEUR COMPTABLE	JUSTE VALEUR		
Actifs financiers				
Créances à long terme	61 568 \$	- \$	58 466 \$	- \$
Passifs financiers				
Effets à payer	420 038	-	402 395	-
Facilités de crédit	29 200	-	29 200	-

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 :

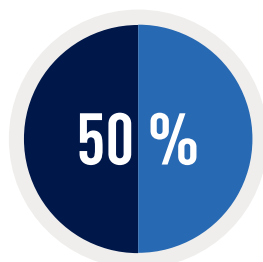
PARTICIPATION

CLC BOSA

CALGARY (ALBERTA) | AMÉNAGEMENT DE TERRAIN

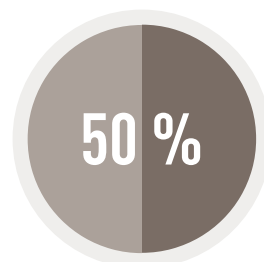
2022

31 MARS



2021

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 contrôlée conjointement avec un partenaire tiers, Embassy Bosa Inc. La Société 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.

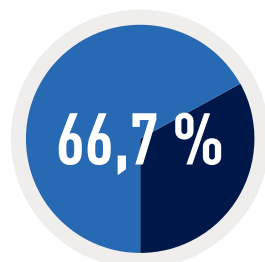
PARTICIPATION

299, AVENUE CARLING

OTTAWA (ONTARIO) | AMÉNAGEMENT DE TERRAIN

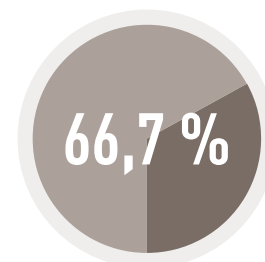
2022

31 MARS



2021

31 MARS

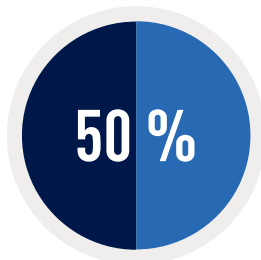


En février 2017, la Société a conclu, au sujet d'un bien situé à Ottawa, une entente d'aménagement de terrain avec un partenaire tiers, à savoir la société Algonquins of Ontario Opportunities. L'entente d'aménagement de terrain est contrôlée conjointement par la Société et le partenaire tiers. La Société 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 à ordre sera financé en partie par la quote-part du partenaire tiers des effets à payer, qui est reflétée comme créance à long terme (voir la note 7).

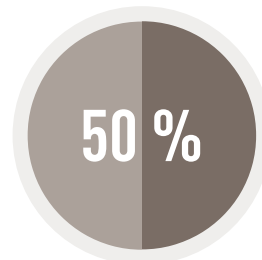
PARTICIPATION **TERRAINS DE JERICHO**

VANCOUVER (COLOMBIE-BRITANNIQUE) | AMÉNAGEMENT DE TERRAINS

2022
31 MARS



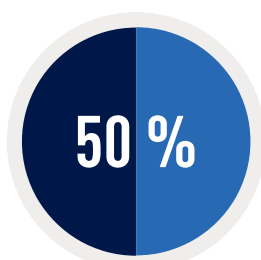
2021
31 MARS



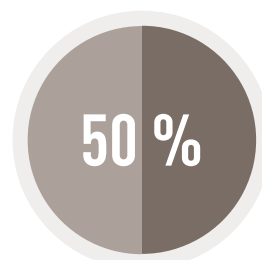
TERRAINS DE LA RUE HEATHER

VANCOUVER (COLOMBIE-BRITANNIQUE) | AMÉNAGEMENT DE TERRAINS

2022
31 MARS



2021
31 MARS



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

L'entente d'aménagement de terrain est contrôlée conjointement par la Société et les partenaires tiers. La Société a déterminé que chacune de ces

ententes est une entreprise commune en fonction des conditions et de la structure des accords contractuels qui exigent l'approbation unanime de la Société et des partenaires tiers pour ce qui est de toutes les activités pertinentes à ces biens.

L'achat des terrains de Vancouver a été financé par des billets ne portant pas intérêt émis par la Société. Cette dernière est responsable du remboursement total des billets selon la première des dates suivantes : à leur date d'échéance ou six mois après la fin de l'exercice de la Société lorsque devient disponible le 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 31 mars 2022 et les résultats d'exploitation et les flux de trésorerie du 1^{er} avril 2021 au 31 mars 2022 :

	Jericho		Terrains de Heather		Bosa		299, avenue Carling		Total	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
<i>Au 31 mars</i>										
Actifs	95 168 \$	92 295 \$	25 458 \$	25 372 \$	17 666 \$	17 108 \$	7 174 \$	6 390 \$	145 466 \$	141 165 \$
Passifs*	110 329	109 505	26 460	25 474	-	-	1 713	6 252	138 502	141 231
<i>Pour l'exercice se terminant le 31 mars</i>										
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Produits	973	979	1 067	1 113	-	-	20	38	2 060	2 130
Dépenses	1 856	1 838	2 580	2 181	-	-	(66)	264	4 370	4 283
Bénéfice net (perte)	(883)	(859)	(1 513)	(1 068)	-	-	86	(226)	(2 310)	(2 153)
Flux de trésorerie provenant des (affectés aux) activités d'exploitation	692	(917)	2 504	(2 921)	(23)	499	(221)	(352)	2 952	(3 691)
Flux de trésorerie affectés aux activités de financement	-	-	-	-	-	-	(5 000)	-	(5 000)	-

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

La Société fournit actuellement un financement à tous les partenariats en tant que chef de projet.

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

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

La quote-part de la Société en ce qui a trait aux engagements en capital à l'égard des biens immobiliers pour la viabilisation d'un terrain et autres frais d'aménagement pour les partenariats s'élève à 2,6 millions de dollars au 31 mars 2022 (1,6 million de dollars au 31 mars 2021) et est incluse dans les engagements en capital à l'égard des biens immobiliers dans la note 13.

23. GESTION DES RISQUES FINANCIERS

A) RISQUE DE LIQUIDITÉ

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

<i>Au 31 mars 2022</i>	Échéant d'ici au 31 mars 2023	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 crédoeurs (note 13)	30 199	1 898	32 097
	76 145 \$	279 482 \$	355 627 \$

<i>Au 31 mars 2021</i>	Échéant d'ici au 31 mars 2022	Par la suite	Total
Facilités de crédit (note 11)	29 200 \$	– \$	29 200 \$
Effets à payer (note 12)	154 849	284 584	439 433
Dettes fournisseurs et autres crédoeurs (note 13)	24 385	2 497	26 882
	208 434 \$	287 081 \$	495 515 \$

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 2021). 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 125,1 millions de dollars étaient inutilisés le 31 mars 2022 (131,6 millions de dollars au 31 mars 2021). 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.

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

C) RISQUE DE CRÉDIT

Le risque de crédit de la Société découle de la possibilité que des locataires éprouvent des difficultés financières et ne soient pas en mesure de rembourser les sommes dues en vertu de leurs engagements. En ce qui concerne les créances à long terme sur les partenariats, les versements sont effectués à même les flux de trésorerie des partenariats. La juste valeur des actifs de projet des partenaires est beaucoup plus élevée que

le montant des créances à long terme dues à la Société au 31 mars 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 ainsi que de sa trésorerie et de ses équivalents de trésorerie.

Les créances de 46,6 millions de dollars (40,0 millions de dollars au 31 mars 2021) 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. En raison de la pandémie de la COVID-19 et des incertitudes liées à la reprise économique locale, certains locataires peuvent rencontrer des difficultés financières pouvant influencer sur leur capacité à payer le loyer lorsqu'il est dû.

Les créances à long terme de la Société s'élevant à 62,8 millions de dollars (61,6 millions de dollars au 31 mars 2021) englobent 61,9 millions de dollars (60,7 millions de dollars au 31 mars 2021) de créances sur les partenaires et 0,9 million de dollars (0,9 million de dollars au 31 mars 2021) de créances à long terme provenant d'une vente de bien immobilier pendant les exercices précédents. Chaque trimestre, la Société examine les créances sur les partenaires et les autres créances à long terme pour déterminer si des provisions sont nécessaires.

La trésorerie, les équivalents de trésorerie et les placements à court terme de la Société comprennent des dépôts s'élevant à 238,1 millions de dollars (383,8 millions de dollars au 31 mars 2021) et sont détenus par d'importantes institutions financières, qui sont notées AA par une agence de notation reconnue. La Société ne s'attend pas à ce que les contreparties liées ne respectent pas leurs obligations.

24. GESTION DU CAPITAL

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

	31 mars 2022	31 mars 2021
Capitaux propres	643 028 \$	655 062 \$
Facilités de crédit	38 000	29 200
Effets à payer	271 565	420 038
Trésorerie et équivalents de trésorerie	234 522	380 246
Placements à court terme	3 624	3 561
	1 190 739 \$	1 488 107 \$

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 se servant de la trésorerie et des équivalents de trésorerie dont elle dispose, de même que ceux provenant des activités de financement.

Les principaux besoins en liquidités pour les périodes ultérieures aux 12 prochains mois concernent les échéances prévues de dettes, les dépenses en immobilisations récurrentes et non récurrentes, les coûts d'aménagement et les acquisitions possibles de biens immobiliers. La stratégie de la Société consiste à combler ces besoins à l'aide d'une ou de plusieurs des sources suivantes :

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

25. RÉGIMES DE RETRAITE

La Société dispose de deux régimes de retraite à cotisations déterminées à l'intention de tous les employés à temps plein et de certains employés à temps partiel de la SIC. Conformément aux dispositions des régimes, les employés peuvent y adhérer à la date d'embauche, après un an de service ou après un certain nombre d'heures travaillées au cours d'années consécutives. Le coût des services rendus au titre de ces régimes s'est élevé à 1,6 million de dollars pour l'exercice terminé le 31 mars 2022 (1,4 million de dollars au 31 mars 2021).

POUR EN SAVOIR PLUS :
WWW.CLC-SIC.CA/FRANCAIS
INFO@CLC.CA

Canada